

«Затверджую»

Завідувач кафедри
Петраковська О.С.

[Підпис]

« 01 » червня 2022 р.

Розробник силабуса
Литвиненко І.В.

[Підпис]



**СИЛАБУС
РИНОК НЕРУХОМОСТІ**
(назва освітньої компоненти (дисципліни))

1) Шифр за освітньою програмою: ВК
2) Навчальний рік: 2022/2023
3) Освітній рівень: другий рівень вищої освіти (магістр)
4) Форма навчання: денна
5) Галузь знань: 19 «Архітектура та будівництво»
6) Спеціальність, назва освітньої програми: 193 «Девелопмент нерухомості»
8) Статус освітньої компоненти: вибіркова
9) Семестр: 10
11) Контактні дані викладача: старший викладач Литвиненко Ірина Валентинівна, lytvynenko.iv@knuba.edu.ua ; (+38)0442415540, https://www.knuba.edu.ua/litvinenko-irina-valentiniivna/
12) Мова викладання: українська
13) Пререквізити: Оцінка нерухомості, Управління земельними ресурсами, Кадастрово-реєстраційні системи, Управління нерухомістю
14) Мета курсу: отримання комплексних, системних знань щодо особливостей функціонування ринку нерухомості і формування практичних навичок зі збирання, обробки, аналізу та застосування інформації про стан і показники ринку нерухомості, прогнозу майбутніх тенденцій на ринку нерухомості.

15) Результати навчання:

№	Програмний результат навчання	Метод перевірки навчального ефекту	Форма проведення занять	Посилання на компетентності
1.	РН05. Знати теоретичні основи планування та розвитку територій, реконструкції і експлуатації забудови, будівель і споруд, землеустрою, оцінювання об'єктів нерухомості, організації будівельної діяльності, менеджменту і маркетингу	Обговорення під час практичних занять, контрольна робота	Лекції, практичні заняття та самостійна робота	ІК. ЗК02, ЗК05, ЗК06, ЗК08, ФК01, ФК02, ФК03, ФК06, ФК08
2.	РН06. Знати законодавчо-правові та нормативні засади забезпечення питань вибору найбільш ефективного використання земельних ресурсів і формування об'єктів нерухомості, реалізації девелоперських проектів	Обговорення під час практичних занять, контрольна робота	Лекції, практичні заняття та самостійна робота	ІК. ЗК02, ЗК05, ЗК06, ЗК08, ЗК15 ФК02, ФК07, ФК09

	РН08. Використовувати методи збирання інформації в галузі девелопменту нерухомості, її систематизації і класифікації відповідно до поставленого проектного або виробничого завдання	Обговорення під час практичних занять, контрольна робота	Лекції, практичні заняття та самостійна робота	ІК. ЗК02, ЗК06, ЗК10, ЗК11 ФК04, ФК07, ФК12
3.	РН10. Проводити маркетингові дослідження на основі соціологічних досліджень та аналізу ринку нерухомості; розробляти девелоперські проекти із застосуванням комп'ютерних технологій, геоінформаційних систем і кадастрових баз даних	Обговорення під час практичних занять, контрольна робота	Лекції, практичні заняття та самостійна робота	ІК. ЗК02, ЗК03, ЗК05, ЗК06, ЗК15 ФК01, ФК02, ФК04, ФК07
	РН11. Обробляти результати аналізу ринку нерухомості, землевпорядної, містобудівної і проектної документації з використанням геоінформаційних технологій та комп'ютерних програмних засобів і системи керування базами даних	Обговорення під час практичних занять, контрольна робота	Лекції, практичні заняття та самостійна робота	ІК. ЗК02, ЗК06, ЗК11, ЗК14 ФК01, ФК04, ФК12

16) Структура курсу:

Лекції, год.	Практичні заняття, год.	Лабораторні заняття, год.	Курсовий проект/ курсова робота РГР/Контрольна робота	Самостійні робота здобувача, год.	Форма підсумко- вого контролю
20	20	-	Контрольна робота	50	Залік
Сума годин:				90	
Загальна кількість кредитів ECTS				3,0	
Кількість годин (кредитів ECTS) аудиторного навантаження:				40 (1, 3)	

17) Зміст курсу:

Лекції:

Тема 1. Ринок нерухомості, поняття, функції, принципи функціонування та його місце в системі ринкової економіки
Тема 2. Аналіз стану ринку нерухомості
Тема 3. Принципи ціноутворення землі.
Тема 4. Принципи формування земельної ренти. Закон зменшення граничної продуктивності
Тема 5. Угоди на ринку нерухомості, транзакційні витрати, ризики на ринку нерухомості
Тема 6. Критерії ефективності управління об'єктами нерухомості
Тема 7. Операційні витрати при утриманні об'єкта нерухомості
Тема 8. Особливості житлової нерухомості
Тема 9. Особливості комерційної, виробничої нерухомості
Тема 10. Математичні методи аналізу ринку

...

Практичні:

Заняття 1, 2. Оцінка стану і перспектив розвитку ринку нерухомості
Заняття 3, 4. Визначення ставки капіталізації методами кумулятивної побудови та екстракції
Заняття 5, 6. Визначення ставки капіталізації методом розподілення між складовими об'єкта нерухомості
Заняття 7, 8. Визначення ринкової вартості земельної ділянки методом співвіднесення
Заняття 9, 10. Застосування методів статистичного аналізу для оцінки житлової забудови

...

Контрольна робота: «Оцінка об'єкта нерухомості (квартири)»

18) Основна література:

1. Закон України "Про оцінку майна, майнових прав і професійної оціночної діяльності в Україні" від 12.07.01.
2. Закон України "Про оцінку земель" від 11.12.03 № 1378-IV.
3. Національний стандарт 1 "Загальні засади оцінки майна і майнових прав": Затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 10.10.03 № 1440.
4. Національний стандарт 2 "Оцінка нерухомого майна": Затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 28.10.04 № 1442.
5. Методика оцінки майна, затверджена постановою КМУ від 10.12.03 № 1891.
6. Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок, затверджена постановою КМУ від 11.10.2002р. №1531.
7. Порядок нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, затверджений наказом міністерства аграрної політики та продовольства України 25.11.2016 № 489.
8. Методика нормативної грошової оцінки земельних ділянок, затверджена постановою КМУ від 3.11.2021 р. № 1147
9. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні / Ю. Дехтяренко, М. Лихогруд, Ю. Манцевич, Ю.Палеха. – К.: НВЦ "Профі", 2006.

19) Додаткові джерела:

1. Асаул А.М., В.І. Павлов. Ринок нерухомості: Навч. посіб., 2-ге вид – К. Кондор. 2006. – 336 с.
2. В. Сухомлин, В. Шалаев "Оборудование как объект оценки" — Киев, "Артэк", 2008.
3. Гохберг, І. І. Оцінка установок, машин та обладнання: Питання і відповіді, практикум оцінки [Текст] : навчальний посібник / І. І. Гохберг, С. І. Щербань. - Львів : ЗУКЦ, 2007. - 184 с.
4. Калінеску, Т. В. Оцінювання майна [Текст] : навчальний посібник / Т. В. Калінеску, Ю. А. Романовський, О. Д. Кирилов. - К.: Центр учбової літератури, 2012. - 312 с.
5. Костырко, Р. А. Комплексная оценка стоимости предприятия [Текст] : монографія / Р. А. Костырко, Н. В. Тертична, В. О. Шевчук ; под общ. ред. Н. Г. Чумаченко. - 2-е изд. - Х.: Фактор, 2008. - 278 с.
6. Кучеренко В.Р. Оцінка бізнесу та нерухомості: Навч. пос. / В.Р. Кучеренко, Я.П. Квач, Н.І. Сментина, В.О. Улибіна. – К.: Центр учбової літератури. – 2009. – 200 с.
7. Оцінка бізнесу та нерухомості [Текст] : навчальний посібник / Кучеренко В.Р., Квач Я.П., Сметанина Н.В. та ін. - К.: Центр учбової літератури, 2009. - 200 с.
8. Оценка имущества и имущественных прав в Украине: Монография / Лебедь Н.П., Мендрул А.Г., Ларцев В.С., Скрынко С.Л., Жиленко Н.В., Драпиковский А.И., Иванова И.Б. / Под ред. Н.П. Лебедь / Изд. Второе, перер. и доп. – К.: ООО «Информационно-издательская фирма «Принт-Экспресс», 2003. – 715 с.
9. Оцінка нерухомості. Частина 2: методичні вказівки до виконання лабораторних робіт / уклад.: Д.С. Кузнецова, Д.В. Богатир – К.: КНУБА, 2019. – 61 с.
10. Пазинич В.І., Свистун Л.А. Оцінка об'єктів нерухомості. Навчальний посібник для студентів вищих навчальних закладів – К.: Центр учбової літератури, 2009. – 434с.
11. Оцінка майна в Україні. Том 1. Нерухоме майно: Монографія / Л.І. Воротіна, В.Є. Воротін, В.Г. Лісняк, В.М. Поліщук. – К.: Видавництво Європейського університету, 2004. – 217 с.
12. Харрисон Генри С. Оценка недвижимости. Учебное пособие / Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрополиграфиздат, 1994. – 253с.

20) Система оцінювання навчальних досягнень (розподіл балів):

Поточне оцінювання			Підсумковий контроль	Сума
М 1	М 2	М 3		
15	15	30	40	100

21) Умови допуску до підсумкового контролю: успішне виконання і здача контрольної роботи

22) Політика щодо академічної доброчесності:

Дотримання академічної доброчесності здобувачами освіти передбачає:

- ✓ самостійне виконання навчальних завдань, завдань поточного та підсумкового контролю результатів навчання (для осіб з особливим освітніми потребами ця вимога застосовується з урахуванням їх індивідуальних потреб і можливостей);
- ✓ посилання на джерела інформації у разі використання ідей, тверджень, відомостей;
- ✓ дотримання норм законодавства;
- ✓ надання достовірної інформації про результати власної навчальної діяльності.

Дотримання академічної доброчесності педагогічними працівниками передбачає:

- ✓ посилання на джерела інформації у разі використання ідей, тверджень, відомостей;
- ✓ дотримання норм законодавства;
- ✓ надання достовірної інформації про результати досліджень та власну педагогічну діяльність;

контроль за дотриманням академічної доброчесності здобувачами освіти

23) Посилання на сторінку електронного навчально-методичного комплексу дисципліни:
<https://org2.knuba.edu.ua/course/view.php?id=3000>