

«Затверджую»

Завідувач кафедри

\_\_\_\_\_ /Петраковська О.С./

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2022 р.

Розробники силабуса

\_\_\_\_\_ /Петраковська О.С./

\_\_\_\_\_ /Плешкановська А.М./



## СИЛАБУС

### Основи девелоперської діяльності

(назва освітньої компоненти (дисципліни))

<b>1) Шифр за освітньою програмою:</b> ОК 4
<b>2) Навчальний рік:</b> перший
<b>3) Освітній рівень:</b> магістр
<b>4) Форма навчання:</b> денна, заочна
<b>5) Галузь знань:</b> 19 «Архітектура та будівництво»
<b>6) Спеціальність, назва освітньої програми:</b> Землеустрій і кадастр
<b>8) Статус освітньої компоненти:</b> обов'язкова
<b>9) Семестр:</b> 9
<b>11) Контактні дані викладача:</b> (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: <a href="mailto:petrakovska.os@knuba.edu.ua">petrakovska.os@knuba.edu.ua</a> Професор кафедри землеустрою і кадастру, д.т.н., професор Плешкановська Алла Михайлівна. e-mail: <a href="mailto:pleshkanovska.am@knuba.edu.ua">pleshkanovska.am@knuba.edu.ua</a> Посилання на сторінку викладача <a href="https://www.knuba.edu.ua/kafedra-zemleustroyu-i-kadastru-2/vikladackij-ta-dopomizhnyj-sklad-kafedri-zemleustroyu-i-kadastru/pleshkanovska-alla-mixajlivna/">https://www.knuba.edu.ua/kafedra-zemleustroyu-i-kadastru-2/vikladackij-ta-dopomizhnyj-sklad-kafedri-zemleustroyu-i-kadastru/pleshkanovska-alla-mixajlivna/</a> Посилання на сторінку викладача <a href="https://www.knuba.edu.ua/kafedra-zemleustroyu-i-kadastru-2/vikladackij-ta-dopomizhnyj-sklad-kafedri-zemleustroyu-i-kadastru/petrakovska-olga-sergi%d1%97vna/">https://www.knuba.edu.ua/kafedra-zemleustroyu-i-kadastru-2/vikladackij-ta-dopomizhnyj-sklad-kafedri-zemleustroyu-i-kadastru/petrakovska-olga-sergi%d1%97vna/</a> КНУБА, Кафедра: землеустрою і кадастру, м.Київ, вул. Освіти, 4, Каб. №424, 428, тел. +380442415540
<b>12) Мова викладання:</b> українська
<b>13) Пререквізити</b> (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
<b>14) Мета курсу:</b> вивчення основних завдань, об'єктів та суб'єктів девелоперської діяльності як напрямку 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>РН 01.</i> Використовувати усно і письмово технічну іноземну мову у колі фахівців з землеустрою і кадастру	виконання КР, екзамен	лекції, практичні заняття	СК 02. СК 09.
2.	<i>РН 04.</i> Аналізувати данні різних інформаційних джерел, застосовуючи принципи системного аналізу визначати причинно-наслідкові зв'язки між значущими факторами при вирішенні прикладних професійних завдань	виконання КР,	практичні заняття	СК 03. СК 04. СК 10. СК 11.
3.	<i>РН 05.</i> Оцінювати вплив умов правового, технологічного, соціально-економічного, екологічного, ландшафтного, природо-охоронного характеру на збалансоване, безпечне землекористування	виконання КР, екзамен	лекції, практичні заняття	СК 01. СК 06. СК 07.
5.	<i>РН 08.</i> Розуміти і застосовувати принципи і методи формування інформації, її систематизації і структуризації відповідно до поставлених проектних або виробничих завдань	виконання КР, екзамен	лекції, практичні заняття	СК 12.
6.	<i>РН 09.</i> Проводити маркетингові дослідження на основі соціологічних досліджень та аналізу ринку земель із застосуванням комп'ютерних технологій, геоінформаційних систем і кадастрових баз даних.	виконання КР, екзамен	лекції, практичні заняття	СК 08.

**16) Структура курсу:**

Лекції, год.	Практичні заняття, год.	Лабораторні заняття, год.	Курсовий проект/курсова робота РГР/Контрольна робота	Самостійні робота здобувача, год.	Форма підсумкового контролю
30	16	14	1	105	Е
<b>Сума годин:</b>				165	
<b>Загальна кількість кредитів ECTS</b>				5,5	
<b>Кількість годин (кредитів ECTS) аудиторного навантаження:</b>				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 bova.
- 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 землевпорядної 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-ХІІ, 18.09.1991
2. Про оцінку земель. Закон України № 1378-ІV, 11.12.2003
3. Про землеустрій. Закон України № 858-ІV, 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 Сталий 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 МІЦНД, 2020. С. 90-95.

*Інформаційні ресурси, обов'язково*

1. <http://minregion.gov.ua/building/tehnichne-regulyuvannya-ta-naukovo-tehnichniyrozvitok/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>