

КАРТА ДИСЦИПЛІНИ (СИЛАБУС)

1) НАЗВА ДИСЦИПЛІНИ: «Комерційна діяльність на ринку нерухомості»		2) Шифр за ОНП:		
3) Карта дисципліни дійсна протягом навчального року: 2022/2023				
4) Освітній рівень: другий рівень вищої освіти (магістр)				
5) Форма навчання: денна\заочна				
6) Галузь знань: 07 УПРАВЛІННЯ ТА АДМІНІСТРУВАННЯ				
7) Спеціальність: 076 Підприємництво, торгівля та біржова діяльність				
8) Компонента спеціальності:				
9) Семестр: I				
10) Цикл дисципліни: дисципліна магістерської підготовки				
11) Викладач (розробник карти): доцент,к.ек.н. Алавердян Л.М.				
12) Мова навчання: українська				
13) Необхідні ввідні дисципліни: (що треба вивчити, щоб слухати цей курс) теоретичні основи товарознавства; комерційна діяльність.				
14) Мета курсу: формування у студентів необхідного рівня теоретичних та практичних знань з методів, моделей та засобів дослідження об'єктів комерційної нерухомості, організації та виконання оціночних операцій та укладення угод, а також з теорії та практики визначення ринкової вартості об'єктів комерційної нерухомості, використовуючи їхні товарознавчі показники.				
15) Результати навчання:				
№	Програмний результат навчання	Метод перевірки навчального ефекту	Форма проведення занять	Посилання на програмні компетентності
1.	Мати здатність розробляти та реалізовувати стратегію розвитку підприємницьких, торговельних та/або біржових структур.	Обговорення під час занять, тематичне дослідження,	Лекції практичні заняття	СК1
2.	Мати здатність ефективно управління діяльністю суб'єктів господарювання в сфері підприємництва, торгівлі та/або біржової діяльності.	Обговорення під час занять, тематичне дослідження,	Лекції практичні заняття	СК3
3.	Мати здатність вирішувати проблемні питання та приймати управлінські рішення у професійній діяльності.	Обговорення під час занять, тематичне дослідження,	Лекції практичні заняття	СК4
4.	Вміти ініціювати та реалізувати інноваційні проекти в підприємницькій, торговельній та/або біржовій діяльності.	Обговорення під час занять, тематичне дослідження,	Лекції практичні заняття	СК5

16) Форми занять та їх тривалість (кількість годин)

Лекція	Практичне заняття	Лабораторні заняття	Курсовий проект/ курсова робота РГР/Контрольна робота	Самостійні робота студента
16/6	14/14	-	Реферат(індивідуальна робота). Контрольна робота	60/70

Зміст: (окремо для кожної форми занять – Л/Пр/Лаб/ КР/СРС)**Лекція:** передбачено НП**Практичне:**

1. Основні поняття товарознавства нерухомості
2. Товарознавчі характеристики об'єктів нерухомості
3. Кон'юнктура ринку нерухомості, методи її прогнозування
4. Державне регулювання ринку нерухомості і будівельної діяльності
5. Основні підходи до визначення ринкової вартості об'єктів комерційної нерухомості
6. Особливості управління об'єктами комерційної нерухомості

Контрольна робота: модульні контрольні згідно розроблених і затверджених завдань.

Самостійна робота студента:

1. Основні поняття товарознавства нерухомості
2. Товарознавчі характеристики об'єктів нерухомості
3. Кон'юнктура ринку нерухомості, методи її прогнозування
4. Державне регулювання ринку нерухомості і будівельної діяльності
5. Основні підходи до визначення ринкової вартості об'єктів комерційної нерухомості
6. Особливості управління об'єктами комерційної нерухомості

Теми індивідуальних завдань(рефератів)

1. 1.Сутність інвестиційних будівельних проектів, їх учасники та порядок реалізації.
2. Страхування об'єктів комерційної нерухомості. Методи визначення страхових платежів.
3. Взаємовідносини ріелтора та клієнта. Відповідальність ріелтора перед клієнтом. Реалізації майна за угодами доручення та комісії.
4. Інфраструктура ринку комерційної нерухомості, перспективи її розвитку в Україні.
5. Кон'юнктура ринку комерційної нерухомості, фактори, які її визначають.
6. Вплив економічної циклічності на кон'юнктуру ринку комерційної нерухомості.
7. Оренда комерційної нерухомості: стан та перспективи розвитку в Україні та світі.
8. Стан та перспективи розвитку вітчизняного ринку комерційної нерухомості.
9. Технічний аналіз цін на комерційну нерухомість.
10. Функції держави та органів місцевого самоврядування на ринку комерційної нерухомості.
11. Математико-статистичні методи прогнозування кон'юнктури ринку комерційної нерухомості.

12. Товарознавча характеристика комерційної нерухомості та методи державної політики на ринку землі та нерухомості в Україні.
 13. Вартість об'єктів комерційної нерухомості, способи її визначення.
 14. Призначення та процедура оцінки н комерційної ерухомості. Зміст звіту з оцінки.
 15. Товарознавча характеристика складської нерухомості.
 16. Стан та перспективи розвитку ринку офісної нерухомості в Україні.
 17. Стан та перспективи розвитку оціночної діяльності в Україні.
 18. Основні економічні показники інвестиційних будівельних проєктів, порядок їх розрахунку. Порядок вибору інвестиційних будівельних проєктів на основі економічних показників.
 19. Склад кошторисної документації будівництва, принципи та порядок її розробки.
 20. Ринок торговельної нерухомості в Україні.
 21. Право власності на нерухомість, його державна реєстрація. БТІ, його роль на ринку нерухомості. Склад технічної документації об'єктів нерухомості, порядок її розробки та затвердження.
 22. Ліцензування будівельної діяльності в Україні.
 23. Порядок отримання дозволу на проведення підготовчих та будівельних робіт.
- Перелік будівельних робіт, що можуть проводитись без дозволу.
24. Планування забудови територій в Україні. Зонування територій.
 25. Генеральний план місто.
 26. Містобудівне обґрунтування та обмеження забудови земельної ділянки.
 27. Діяльність КП «Міський магазин»
 28. Маркетингова діяльність на ринку комерційної нерухомості.
 29. Особливості реклами об'єктів комерційної нерухомості та незавершеного будівництва.
 30. Порядок введення в експлуатацію завершених будівництвом об'єктів комерційної нерухомості.

Залік: передбачено НП

17. Розподіл балів, які отримують студенти

Поточне оцінювання					
Змістовий модуль № 1					
Тема1	Тема2	Тема3	Тема4	Тема5	Тема6
10	10	10	10	10	10

Загальна схема оцінювання		
Модуль 1	Індивідуальне завдання	Екзамен
60	15	25

Шкала оцінювання: національна та ECTS

Сума балів за всі види навчальної діяльності	Оцінка ECTS	Оцінка за національною шкалою	
		для екзамену, курсового проекту (роботи), практики	для заліку
90 – 100	A	відмінно	зараховано
82-89	B	добре	
74-81	C		
64-73	D	задовільно	
60-63	E		
35-59	FX	незадовільно з можливістю повторного складання	не зараховано з можливістю повторного складання
0-34	F	незадовільно з обов’язковим повторним вивченням дисципліни	не зараховано з обов’язковим повторним вивченням дисципліни

18. Рекомендована література:

Основна

1. Конституція України. – К.: Українська правнича фундація, 1996.
2. Господарський кодекс України // Відомості Верховної Ради України. - 2003.-№18-22.
3. Цивільний кодекс України від 16.01.03 р. № 435-IV (набув чинності з 01.01.04 р.).
4. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 р. № 2768-III. Відомості Верховної Ради України. 2002. № 3–4.
5. Податковий кодекс України: Закон України №2755-VI від 02.12.2010 р. [Електронний ресурс] // БВР. – 2011. – №№13-17. – ст.112 – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=2755-17>
6. Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» від 12.07.2001 №2658-III (з подальшими змінами і доповненнями).
7. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» від 01.07.2004 № 1952 – IV (з подальшими змінами і доповненнями).
8. Закон України «Про іпотеку» від 05.06.2003 № 898 – IV (з подальшими змінами і доповненнями).
9. Закон України «Про оцінку земель» від 11.12.2003 № 1378 –IV (з подальшими змінами і доповненнями).
10. Про затвердження Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна : наказ Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України від 24 травня 2001 р. № 127. Офіційний Вісник України. 2001. № 28.
11. Про затвердження Методичних рекомендацій стосовно визначення нерухомого майна, що знаходиться на земельних ділянках, право власності на які підлягає державній реєстрації : наказ Міністерства юстиції України від 14 квітня 2009 р. № 660/5. URL : <http://www.drsu.gov.ua/show/1153> (дата звернення: 12.09.2021).
12. Методика оцінки майна, затв. Постановою Кабінету Міністрів України від 10.12.2003 № 1891.
13. Міжнародні стандарти оцінки МСО 1-4, Міжнародний комітет по Стандартам оцінки майна, 1994-1999pp.
14. Міжнародні правила оцінки № 1, виправлені у 2003 р. (RPV (Revised 2003), Лондон, 2003, р. 199-221 / переклад Л. Ангімової та Н. Сухомлинової.
15. Національний стандарт № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затв. Постановою Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 - № 1440.
16. Національний стандарт № 2 «Оцінка нерухомого майна», затв. Постановою Кабінету Міністрів від 28.10.2004 - № 1442.
17. Національний стандарт № 4 «Оцінка майнових прав інтелектуальної власності», затв. . Постановою Кабінету Міністрів від 03.10.2007 - № 1185.
18. Норми професійної діяльності оцінювача, затв. Радою УТО 11.04.1995 (протокол № 7) із змінами та доповненнями, внесеними Радою УТО 24.12.1997 (протокол № 1).
19. Драпівський О.І. Крумеліс Ю. В. Оцінка нерухомості/О.І. Драпівський, І.Б. Іванова, Ю.В. Крумеліс. К.: [Тов. СІК ГРУП Україна],2015. – 424 с.
20. Калінеску Т.В. Оцінювання майна [Текст]: навчальний посібник / Т.В. Калінеску, Ю.А. Романовський, О.Д. Кирилов. – К.: Центр учбової літератури,

21. Оцінка та управління нерухомістю: навчальний посібник / [В. Р. Кучеренко, М. А. Засць, О. В. Захарченко, Н. В. Сментина, В. О. Улибіна]. – Одеса: Видавництво ТОВ «Лерадрук», 2013. – 272 с.
 22. Кучеренко В.Р., Квач Я.П., Сментина Н.В., Улибіна В.О. Оцінка бізнесу та нерухомості. Навчальний посібник – К.: Центр учбової літератури, 2009.- 200с.
 23. Пазинич В.І., Свистун Л.А. Оцінка об'єктів нерухомості. Навчальний посібник для студентів вищих навчальних закладів – К.: Центр учбової літератури, 2009. – 434с.
 24. Оцінка земель: підручник / М.Г. Ступень, О.Я. Микула, С.С. Радомський та ін.; за заг. ред. М.Г. Ступеня. – К.: Агро-освіта, 2014. – 373 с.
- Допоміжна
25. Артюхова О. А. Деякі проблеми визнання нежитлового приміщення об'єктом права власності. Університетські наукові записки. 2006. № 2 (18). С. 149-154.
 26. Воротіна Л.І. Оцінка майна в Україні. Том 1. Нерухоме майно: Монографія – К.: Вид-во Європ. ун-ту, 2005. – 217с.
 27. Головатюк М.С. Оцінка нерухомого й рухомого майна та об'єктів інтелектуальної власності: нормативно-правові акти та роз'яснення. – К.: вид. Паливода А.В. 2008. – 464 с.
 28. Поліщук О. Г. Окремі правові проблеми набуття земельних ділянок у користування у зв'язку з переходом права власності на нерухоме майно. Наше право. 2013. № 10. С. 167-172.
 29. Роїна О. М. Оцінка майна та майнових прав: Нормативна база— К.: КНТ, 2005. — 336 с.
 30. Расомахіна О. Порівняльна характеристика договору оренди та купівлі-продажу нерухомого майна. Юридичний журнал. 2004. № 4. С. 64.
 31. Сивец С.А., Грибовський С.В. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества. Учебное пособие – М.: Финансы и статистика, 2008. – 368с.
 32. Ситник В. Ф., Орленко Н. С. Імітаційне моделювання: Навч.-метод. посібник для самост. вивч. дисц. — К.: КНЕУ, 1999. — 208 с.
 33. Федонін О.С.,Рєпіна І.М., Олексюк О.І. Потенціал підприємства: формування та оцінка. Навчальний посібник. – Вид. 2-ге, без змін. – К.: КНТЕУ, 2006. – 316с.
 34. Федотова М. А., Грязнова А.Г. Оценка недвижимости: Учебник . — М.: Финансы и статистика, 2004. — 4 96 с.

Інформаційні ресурси

Верховної Ради України – www.zakon.rada.gov.ua
Аналітико-консалтинговий центр «Епрайзер» - www.appraiser.com.ua
Українське товариство фінансових аналітиків – www.usfa.kiev.ua
Газета «Дзеркало тижня» – www.zerkaIo-nedeli.com
Газета «Бізнес» – www.business.kiev.ua
Офіційний вісник України - www.ovu.com.ua
library.knuba.edu.ua

20) Робоче навантаження студента, необхідне для досягнення результатів навчання

№	Форма занять	Кількість годин аудиторні/ СРС
1.	Лекція	16/6
2.	Практичне заняття	14/14
3.	Лабораторні заняття	-
4.	КП/КР/РГР/ Контр.роб.	Індивідуальна робота, Контрольна робота 10/10

5.	Форма контролю	Залік
	Всього годин	90/90
22) Сума всіх годин:		90/90
23) Загальна кількість кредитів ECTS		3/3
24) Кількість годин (кредитів ECTS) аудиторного навантаження:		30/20
25) Кількість необхідних годин (кредитів ECTS) СРС для забезпечення аудиторного навантаження:		60/70
26) Кількість годин (кредитів ECTS) СРС , забезпечених навчальним планом:		90/90
27) Примітки:		

Затверджено:

.....
(дата і підпис розробника)

.....
(підпис завідувача кафедрою)