

ДЕРЖАВНИЙ ВИЩИЙ НАВЧАЛЬНИЙ ЗАКЛАД
«ПРИДНІПРОВСЬКА ДЕРЖАВНА АКАДЕМІЯ БУДІВНИЦТВА ТА АРХІТЕКТУРИ»

КАФЕДРА Автомобільних доріг, геодезії та землеустрою
(повна назва кафедри)



«ЗАТВЕРДЖУЮ»
Проректор з науково-педагогічної
та навчальної роботи
Р. Б. Папірник

25 вересня 2019 року

СИЛАБУС НАВЧАЛЬНОЇ ДИСЦИПЛІНИ

Управління нерухомістю
(назва навчальної дисципліни)

спеціальність 192 «БУДІВНИЦТВО ТА ЦИВІЛЬНА ІНЖЕНЕРІЯ»
(шифр і назва спеціальності)

освітньо-наукова програма «Автомобільні дороги і аеродроми»
(назва освітньої програми)

освітній ступінь магістр
(назва освітнього ступеня)

форма навчання денна
(денна, заочна, вечірня)

розробник Кірічек Юрій Олександрович
(прізвище, ім'я, по батькові)

1. АНОТАЦІЯ НАВЧАЛЬНОЇ ДИСЦИПЛІНИ

Силабус навчальної дисципліни «Управління нерухомістю» складений відповідно до освітньо-наукової програми підготовки «Магістр» спеціальності 192 «Будівництво та цивільна інженерія».

Предметом вивчення навчальної дисципліни є підходи, методи та процедури оцінки нерухомості, основи раціонального використання нерухомості. Метою викладання навчальної дисципліни «Управління нерухомістю» є отримання студентами знань та умінь із оціночних робіт, що виконуються під час оцінки та управління нерухомістю, розрахунку ринкової вартості та неринкових видів вартості нерухомості. Основними завданнями вивчення дисципліни є підготовка необхідних вихідних даних для оцінки нерухомості, визначення найбільш ефективного використання, застосування підходів, методів та процедур оцінки нерухомості, різного функціонального призначення. Згідно з вимогами освітньо-професійної програми студенти повинні знати: теоретичні основи оцінки майна, історичний національний досвід оцінки нерухомості, законодавчі засади оцінки майна, вимоги національних нормативних документів з оцінки нерухомості, вимоги міжнародних та європейських стандартів, методи аналізу ринку нерухомості, чистого операційного доходу,

ставки дисконту та коефіцієнту капіталізації, визначення відновної вартості, вартості заміщення, зносу нерухомості, внесення коригувань у ринкові ціни подібної нерухомості, погодження результатів оцінки за різними нормативними підходами, а також вміння : виконувати аналіз ринку нерухомості, застосовувати методи порівняльного, дохідного та витратного підходу під час оцінки нерухомості, виконувати оціночні процедури з оцінки нерухомості.

2. ЗМІСТ НАВЧАЛЬНОЇ ДИСЦИПЛІНИ

	Всього	Кредити	Семестр
			II
Всього годин за навчальним планом з них:	90	3	90
Аудиторні заняття, у т.ч:	30	-	30
лекцій	22	-	22
лабораторні роботи	-	-	-
практичні заняття	8	-	8
Самостійна робота, у т.ч:	60	-	60
підготовка до аудиторних занять	44	-	44
підготовка до контрольних заходів	2	-	2
виконання курсового проекту або роботи	-	-	-
опрацювання розділів програми, які не викладаються на лекціях	14	-	14
підготовка до екзамену	-	-	-
Форма підсумкового контролю			Залік

3. СТИСЛИЙ ОПИС НАВЧАЛЬНОЇ ДИСЦИПЛІНИ

Мета дисципліни - є надбання студентами теоретичних знань про підходи, методи оцінки та управління нерухомістю, що дозволяють забезпечити ресурсозбереження при проектуванні та будівництві, придбання практичних навичок, необхідних студентам, що навчаються за спеціальністю «Автомобільні дороги і аеродроми» для розробки проектної документації.

Доцільність цього обумовлена належністю студентів до майбутньої спеціальності будівельника автомобільних доріг та тим, що знання методів оцінки та управління нерухомістю необхідні при проектуванні та будівництві автодоріг і аеродромів. Високих техніко-економічних показників споруд на автодорогах можна досягти лише на підставі оцінки при плануванні та проектуванні автодоріг, які теж відносяться до нерухомості.

Завдання дисципліни вивчення підходів, методів та процедур оцінки нерухомості, та девелопменту та застосування при проектування автомобільних доріг та аеродромів, а також при експлуатаціях. В результаті вивчення дисципліни студенти повинні одержати знання та практичні навички, об'єм та рівень яких повинен відповідати кваліфікаційним вимогам підготовки магістра.

Пререквізити дисципліни. Дисципліна зв'язана з науками «Економіка», «Менеджмент», «Транспортно-експлуатаційні якості доріг та міських вулиць», «Модернізація, реконструкція та ремонтно-відновлювальні роботи в дорожньому будівництві», «Методи контролю технічного стану автомобільних доріг».

Постреквізити дисципліни. Після вивчення дисципліни студент буде готовий до виконання та захисту кваліфікаційної роботи. Вивчення дисципліни забезпечує формування у фахівців знання основних методів оцінки об'єктів транспортної інфраструктури, вміння використовувати вітчизняні та міжнародні стандарти оцінки, приймати до уваги сучасні вимоги та європейський досвід проектування, використовувати результати сучасних

досліджень і передових комп'ютерних технологій, що дозволить розробляти проектні рішення з високими техніко-економічними показниками.

Компетентності.

Інтегральна компетентність: здатність розв'язувати складні спеціалізовані задачі та практичні проблеми під час професійної діяльності у сфері будівництва та цивільної інженерії з поглибленим вивченням проблем, пов'язаних з організацією проектування, будівництва, реконструкції автомобільних доріг та аеродромів, що передбачає застосування теоретичних знань та практичних ресурсозберігаючих методів при проектуванні.

Загальні компетентності:

- здатність абстрактно мислити, аналізувати та синтезувати;
- здатність планувати та управляти часом;
- знання та розуміння предметної області та розуміння професійної діяльності;
- здатність до оброблення та аналізу інформації з різних джерел;
- здатність бути критичним і самокритичним;
- вміння виявляти, ставити та вирішувати проблеми;
- здатність працювати в команді; здатність мотивувати людей та рухатися до спільної мети;

- навички здійснення безпечної діяльності.

Професійні компетентності:

- вміння розв'язувати поставлені задачі та приймати відповідні обґрунтовані рішення;

- поєднувати теорію і практику, а також приймати рішення та розробляти стратегію діяльності для вирішення завдань моніторингу технічного стану об'єктів транспортної інфраструктури;

- розуміння інструментів та стратегій, що мають відношення до діагностування та аналізу стану розвитку послуг з проектування, оцінки та реконструкції автомобільних доріг та аеродромів;

- розуміння процедур оцінки та методів управління нерухомістю автодорожньої галузі, стратегій, що мають відношення до використання цих методів при проектуванні автомобільних доріг і аеродромів;

- здатність використовувати сучасні інформаційні та комп'ютерні засоби та програми при проектуванні об'єктів транспортної інфраструктури;

- здатність використовувати сучасні методи проектування міських вулиць і доріг;

- вміння здійснювати варіантне проектування дорожніх одягів та аеродромних покриттів з використанням сучасних методів оцінки та управління нерухомістю.

Заплановані результати навчання. У результаті вивчення навчальної дисципліни студент повинен одержати знання, вміння та практичні навички, об'єм та рівень яких повинен відповідати кваліфікаційним вимогам підготовки магістрів:

- розв'язувати поставлені задачі та приймати відповідні обґрунтовані рішення;

- приймати участь в розробці стратегій, що мають відношення до використання методів оцінки при проектуванні автомобільних доріг і аеродромів;

- приймати участь в розробці стратегій, що мають відношення до використання методів оцінки витрат при проектуванні автомобільних доріг і аеродромів;

- використовувати сучасні методи управління при будівництві та експлуатації автомобільних доріг та аеродромів;

- виконувати обґрунтування вибору прогресивних матеріалів, які знижують матеріаломісткість конструкцій, забезпечуючи потрібну міцність, а також вибору ефективних шляхів і засобів підвищення довговічності та надійності матеріалів в конструкціях дорожніх одягів та аеродромних покриттів;

- виконувати проектування дорожніх одягів та аеродромних покриттів з використанням сучасних технологій оцінки із застосуванням спеціалізованого програмного забезпечення.

знати:

- підходи оцінки інфраструктури автомобільних доріг та аеродромів;
- методи розрахунку витрат, доходу та вартості елементів земляного полотна автомобільної дороги;
- методи управління нерухомістю із найбільшою економічною ефективністю;
- методи розрахунку вартості поточних грошових потоків у процесі будівництва та експлуатації автомобільних доріг та аеродромів.

вміти:

- виконувати розрахунок чистого операційного доходу від об'єктів нерухомості;
- розрахунок ставки дисконту та ставки капіталізації;
- використовувати функції економічної математики;
- проводити аналіз дохідності нерухомості.

Методи навчання – практичний, наочний, словесний, робота з книгою. Практичних навичок студенти набувають на аудиторних лекційних та практичних заняттях, а також коли працюють самостійно із стандартами і нормативно-технічними документами.

Форми навчання – аудиторна, позааудиторна, індивідуальна.

4. СТРУКТУРА (ТЕМАТИЧНИЙ ПЛАН) ДИСЦИПЛІНИ

Назва змістових модулів і тем	Кількість годин, у тому числі				
	усього	л	п	лаб	с/р
1	2	3	4	5	6
Змістовий модуль 1. Основ оцінки нерухомості					
Вступ до дисципліни «Управління нерухомістю». Задачі курсу. Основні поняття та визначення. Принципи оцінки. Види вартості.	14	4			10
Основи теорії вартості грошей у часі.	14	2	2		10
Технічні основи оцінки нерухомості.	12	2			10
Оцінка нерухомості порівняльним підходом. Оцінка нерухомості дохідним підходом. Оцінка нерухомості витратним підходом.	20	6	4		10
Разом за змістовим модулем 1	60	14	6		40
Змістовий модуль 2. Управління нерухомістю					
Основи оцінки земель. Управління нерухомістю.	14	4			10
Іпотечне кредитування. девелопмент нерухомості	16	4	2		10
Разом за змістовим модулем 2	30	8	2		20
Усього годин	90	22	8		60

5. ЛЕКЦІЙНИЙ КУРС

№ теми	Теми занять	Кількість годин
Змістовий модуль 1. Основ оцінки нерухомості		
1	Вступ до дисципліни «Управління нерухомістю». Задачі курсу. Основні поняття та визначення. Мета та функції оцінки. Основні поняття оцінки: вартість, ціна, витрати, ринок нерухомості, ринок земель. Особливості нерухомості, як активу.	2
2	Принципи оцінки. Види вартості. Природа та класифікація принципів оцінки. Принципи, що відображають точку зору користувача майна. Принципи, що відображають ринкову середу. Принципи, що відображають складові нерухомості. Ринкова та неринкові бази оцінки. Ринкова вартість. Інвестиційна вартість. Ліквідаційна вартість. Вартість ліквідації. Спеціальна вартість.	2
3	Основи теорії вартості грошей у часі. Шість функцій грошової одиниці. Підходи оцінки. Порівняльний підхід оцінки. Дохідний підхід. Витратний підхід оцінки. Узгодження результатів оцінки за різними методичними підходами. Середньозважене, медіанне та модальне значення.	2
4	Технічні основи оцінки нерухомості. Будови, будівельні конструкції та будівельні матеріали. Визначення технічного стану нерухомості. Землевпорядна та проектно-кошторисна документація. Державна реєстрація та бухгалтерський облік нерухомості.	2
5	Оцінка нерухомості порівняльним підходом. Аналіз ринку нерухомості. Структура ринку нерухомості. Угоди на ринку нерухомості. Метод прямого порівняння продажу нерухомості. Критерії подібності об'єктів оцінки. Одиниці порівняння. Техніка внесення поправок на розбіжності. Метод мультиплікаторів. Область застосування та обмеження використання порівняльного підходу. Процедура оцінки нерухомості.	2
6	Оцінка нерухомості дохідним підходом. Область застосування та обмеження використання дохідного підходу. Методи дохідного підходу. Пряме та непряме дисконтування. Визначення ставки дисконтування та капіталізації.	2
7	Оцінка нерухомості витратним підходом. Область застосування та обмеження використання витратного підходу. Методи витратного підходу. Визначення залишкової відновної вартості та залишкової вартості заміщення. Види зносу та засоби його визначення. Строк економічного життя земельних поліпшень. Методи оцінки житлової, офісної, торгової, промислово-складської та спеціалізованої нерухомості. Вимоги до звіту з оцінки нерухомого майна, основні оціночні процедури. Відновна вартість. Вартість заміщення. Види зносу. Особливості оцінки окремих видів нерухомості. Оцінка часткових прав у нерухомості.	2
Змістовий модуль 2. Управління нерухомістю		
8	Основи оцінки земель. Види оцінки земель. Нормативна грошова оцінка земель. Експертна грошова оцінка земельних ділянок. Методичні засади експертної грошової оцінки. Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів. Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення та несільськогосподарського призначення.	2

№ теми	Теми занять	Кількість годин
9	Управління нерухомістю. Капітальні вкладення у нерухомість. Особливість інвестицій у нерухомість. Інвестиційні проекти. Інвестиційні ризики та управління ризиками. Аналіз грошового потоку від інвестування у нерухомість.	2
10	Іпотечне кредитування, як засіб довготермінового фінансування інвестицій у нерухомість. Види іпотечних кредитів. Моделі іпотечного кредитування.	2
11	Девелопмент нерухомості, як вид господарської діяльності. Види девелопменту. Джерела фінансування девелопменту. Методи забезпечення сталого розвитку міст. Методи забезпечення сталого розвитку міст.	2

6. ТЕМИ ПРАКТИЧНИХ ЗАНЯТЬ

№ заняття	Тема занять	Кількість годин
1	Шість функцій грошової одиниці. Техніка дисконтування. Розв'язання задач.	2
2	Методи оцінки дохідного підходу. Пряма та непряма капіталізація. Визначення коефіцієнту капіталізації та ставки дисконту. Розрахунок чистого операційного доходу від оренди нерухомості	2
3	Методи витратного підходу. Кошторисна вартість будівництва. Залишкова вартість заміщення та відновлення. Оцінка спеціалізованої нерухомості	2
4	Побудова грошових потоків за моделями іпотечного кредитування.	2

7. ТЕМИ ЛАБОРАТОРНИХ ЗАНЯТЬ

Лабораторні заняття навчальним планом не передбачені.

8. САМОСТІЙНА РОБОТА

№ п/п	Вид роботи / Назва теми	Кількість годин
1	підготовка до аудиторних занять	44
2	підготовка до контрольних заходів	2
3	виконання курсового проекту або роботи	-
4	опрацювання розділів програми, які не викладаються на лекціях:	14
	Класифікація будівель споруд. Класифікація земельних ділянок. Класифікація нерухомості за цінністю та характеристиками фізичного стану поліпшень.	6
	Основи оцінки земель. Методи оцінки земель. Експертна грошова оцінка земельних ділянок. Методичні засади експертної грошової оцінки.	8

9. МЕТОДИ КОНТРОЛЮ

Методами контролю є усний контроль, письмовий, практична перевірка, а також методи самоконтролю та самооцінки.

10. ПОРЯДОК ТА КРИТЕРІЇ ОЦІНЮВАННЯ

10.1. Оцінка успішності з дисципліни

Оцінювання успішності навчання студентів по дисципліні базується на таких засадах. Оцінювання проводять за 100-бальною шкалою протягом семестру окремо за теоретичним матеріалом, що викладається на лекціях, за результатами опрацювання практичних занять та складання екзамену. Протягом семестру заплановано два поточних контролю за теоретичною частиною навчання у вигляді контрольної роботи за матеріалом лекцій та два поточних контролю за матеріалом практичних занять. Підсумовування результатів поточного контролю вкінці семестру виконується за ваговими коефіцієнтами відповідно даних таблиці 1.

Таблиця 1.

Вагові коефіцієнти до результатів поточних контролів

Види поточного контролю	Поточний контроль №1	Поточний контроль №2	Разом
Контрольна робота за теоретичним курсом	0,3	0,3	0,6
3 практичних занять	0,2	0,2	0,4
Разом	0,5	0,5	1,0

В разі відсутності пропусків занять, регулярної активної участі студента у навчальному процесі та за умови високої оцінки за результатами поточного контролю викладач в якості стимулювання може зараховувати її в якості оцінки з дисципліни. Оцінка по дисципліні у такому разі визначається за формулою:

$$C=K_1T_1+K_2T_2+K_3П_1+K_4П_2$$

де T_1, T_2 - оцінки поточного контролю теоретичних знань;

$П_1, П_2$ - оцінки поточного контролю практичних робіт;

$K_1... K_4$ - вагові коефіцієнти (табл. 1).

10.2. Оцінка успішності з окремих змістових модулів

Поточний контроль за теоретичним курсом проводиться у вигляді контрольної роботи за білетами у письмовій формі, які містять два рівноцінних питання із лекційного курсу, кожне з яких оцінюється в 50 балів:

50 балів – повна вичерпна відповідь з необхідними графіками, схемами, технологічними параметрами та обґрунтуваннями. Відповідь характеризується логічним та чітким викладенням матеріалу.

41-49 балів – розкрито сутність питання, але у відповіді допущені неprincipові помилки; відсутня необхідна деталізація та схеми або графіки.

31-40 балів – у відповіді розкрито сутність питання, але допущені неправильні тлумачення, відсутні схеми або графіки.

21-30 балів – дана відповідь на питання, але допущено грубі помилки, які порушують логіку відповіді та ускладнюють її сприйняття.

0-20 балів – неправильна відповідь або її відсутність.

Максимальна оцінка за контроль – 100 балів. Результат контролю виставляється як середньоарифметична кількість отриманих балів за відповіді на два питання.

Критерії оцінювання практичних робіт

Контроль успішності студента на практичних роботах здійснюється за 100-бальною системою. Оцінка складається з наступних складових: виконання та оформлення результатів практичної роботи (максимально 60 балів) та захист (максимально 40 балів).

Вищезазначені складові мають відповідні кількісні показники:

60 балів якщо завдання виконане у повному обсязі у аудиторії та результати розрахунку оформленні належним чином;

50-59 балів якщо завдання виконане у повному обсязі з непринциповими неточностями при оформленні.

40-49 балів у разі неналежного оформлення роботи з допущеними незначними помилками при виконанні розрахунків.

У разі виконання практичної роботи не в повному обсязі, з допущеними грубими помилками при виконанні розрахунків або застосування невірної алгоритму, практична робота не допускається до захисту, а повертається на доопрацювання студенту з роз'ясненням помилок та зауважень.

Критерії оцінювання захисту практичної роботи

Для отримання 40 балів студент повинен самостійно дати правильні, повні і обґрунтовані відповіді на три запитання за темою практичної роботи, виявити уміння самостійно аналізувати ситуації, робити висновки, бути логічним та послідовним, застосовувати графічний аналіз.

30 - 39 балів виставляється за самостійні і обґрунтовані відповіді на поставлені запитання, може виявляти при цьому незначні труднощі при висвітленні окремих проблем.

20 - 29 балів виставляється коли відповідь має суттєві помилки або неточності.

10 - 19 балів виставляється у тому випадку, коли студент неправильно відповів на поставлені запитання, не виявив позитивних знань з роботи. При цьому обов'язковим є знання студентом предмету роботи, термінів та методів розрахунку.

0 - 9 балів виставляється у випадку неправильних відповідей на поставлені запитання, відсутності знань предмету роботи, термінів та методів розрахунку.

Порядок зарахування пропущених занять: відпрацювання пропущеного заняття з лекційного курсу здійснюється шляхом підготовки і захисту реферату за відповідною темою. Захист реферату відбувається відповідно до графіку консультацій викладача. Відпрацювання пропущеного практичного заняття здійснюється шляхом виконання і захисту розрахунків з практичної роботи під керівництвом викладача - відповідно до графіку консультацій.

11. РЕКОМЕНДОВАНА ЛІТЕРАТУРА

Основна

1. Кірічек Ю.О. Оцінка земель. Дніпропетровськ. Літограф. 2016.- 454 с.
2. Драпівський О.І., Іванова І.Б., Терещенко Н.О. Методи і моделі оцінювання нерухомого майна. Київ.- Віпол -2016. 512 с.
3. Петраковська О.С., Тацій Ю.О. Девелопмент нерухомості та сталий розвиток міст. – Київ. – Кий – 2015. – 504 с.
4. Касьяненко Т.Г., Маховикова Г.А., Есипов Е.В. и др. Оценка недвижимости. Москва.- КНОРУС – 2012.- 752 с.
5. Дехтяренко Ю.Ф., Лихогруд М.Г., Манцевич Ю.М., Палеха Ю.М., Методичні основи грошової оцінки земель в Україні. Київ. Профі. 2007. – 624.
6. Ступень М.Г. Оцінка земель. Львів. Науковий світ. 2008. 311 с.
7. Статистические методы в оценке недвижимости и бизнеса. Запорожье. 2001. 320 с.

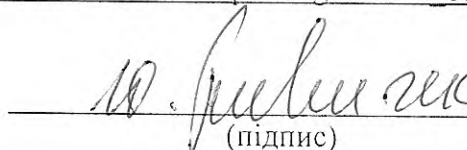
Допоміжна

1. Коростелев С.П. Кадастровая оценка недвижимости. Москва Маросейка. 2010. 356 с.
2. Перович И.Л. Сай В.М. Кадастр територій. Львів. Видавництво Львівської політехніки. 2012. – 264 с.
3. Статистические методы в оценке недвижимости и бизнеса. Запорожье. 2001. 320 с.
4. Ступень М.Г., Гулько Р.Й., Микула О.Я. та інші. Кадастр населених пунктів. – Львів – Новий Світ – 2007. – 392с.
5. W.V. Ventolo. M.R.Williams. Fundamentals of Real Estate Appraisal. DFPI.- Chicago. – 2005. – 445 p.
6. D.J.McKenzie. R.M. Betts. Essentials of Real Estate Economics. – New Jersey.- Prentice Yall. – 1996. – 270 p.
7. S. Rushmore. Hotels, Motels, Restaurants. Valuations and Marcet Studies. Chicago, Illinois. AIREA, 1983. – 280 p.
8. Eldred G.W. Building Wealth with Real Estate Investments. WILEY. 2007. p.305.

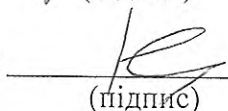
12. INTERNET- РЕСУРСИ

- 1.https://24tv.ua/vartist_neruhomosti_v_ukrayini_ekspert_dav_prognoz_na_2018_rik_n915
803
- 2.https://www.google.com.ua/search?q=%D0%BE%D1%86%D1%96%D0%BD%D0%BA%D0%B0%20%D0%BD%D0%B5%D1%80%D1%83%D1%85%D0%BE%D0%BC%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%96%202018&ved=2ahUKEwi3tKfRv9DcAhUixaYKHTwNDUYQsKwBKA_AwAHoECAAQCw&biw=1032&bih=415&dpr=1.25
- 3.http://geoknigi.com/book_view.php?id=1001
4. <http://www.uto.com.ua>
5. <http://www.spfu.gov.ua/>
6. <http://land.gov.ua/icat/otsinka-zemel/>
7. <http://www.geoguide.com.ua/basisdoc/basisdoc.php?part=land&art=3101>
- 8.http://pidruchniki.com/1601071757867/pravo/groshova_otsinka_zemelnih_dilyanok

Розробник

 (Ю.О. Кірічук)
(підпис)

Гарант освітньої програми

 (В. В. Дем'яненко)
(підпис)

Силабус затверджено на засіданні кафедри
автомобільних доріг, геодезії та землеустрою
Протокол від «16» вересня 2019 року № 2