

**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

» вересня 2020 року

СИЛАБУС НАВЧАЛЬНОЇ ДИСЦИПЛІНИ

«Девелопмент нерухомості»

(назва навчальної дисципліни)

спеціальність 192 «Будівництво та цивільна інженерія»
(шифр і назва спеціальності)

освітньо-професійна програма «Міське та комунальне господарство»
(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

Навчальна дисципліна спрямована на вивчення теоретичних засад та набуття практичних навичок з оцінки та управління нерухомістю, розрахунку ринкової вартості та неринкових видів вартості нерухомості.

Предметом вивчення навчальної дисципліни є підходи, методи та процедури оцінки нерухомості, основи раціонального використання нерухомості.

2. ЗМІСТ НАВЧАЛЬНОЇ ДИСЦИПЛІНИ

	Всього	Кредити	Семестр
			II
Всього годин за навчальним планом з них:	90	3	90
Аудиторні заняття, у т.ч:	28		28
лекцій	14		14
лабораторні роботи			
практичні заняття	14		14
Самостійна робота, у т.ч:	62		62
підготовка до аудиторних занять	16		16
підготовка до контрольних заходів	8		8
виконання курсового проекту або роботи			
опрацювання розділів програми, які не викладаються на лекціях	8		8
підготовка до екзамену	30	1	30
Форма підсумкового контролю			екзамен

3. СТИСЛИЙ ОПИС НАВЧАЛЬНОЇ ДИСЦИПЛІНИ

Мета дисципліни: формування системних теоретичних знань і набуття практичних навичок про підходи, методи оцінювання та управління нерухомістю, що дозволяють забезпечити ресурсозбереження при проектуванні та будівництві.

Завдання дисципліни: вивчення підходів, методів і процедур оцінки нерухомості та девелопменту. 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.

Пререквізити дисципліни. Навчальна дисципліна «Девелопмент нерухомості» базується на знаннях, одержаних студентами при вивченні дисциплін: «Організація будівництва», «Економіка будівництва».

Постреквізити дисципліни:

1. Підготовка до підсумкової атестації;
2. Доступ до навчання за третім (освітньо-науковим) рівнем вищої освіти.

Компетентності (відповідно до освітньо-професійної програми «Міське та комунальне господарство» СВО ПДАБА – 192мп – МКГ – 2020).

Інтегральна компетентність: здатність вирішувати складні спеціалізовані задачі дослідницького та/або інноваційного характеру і практичні проблеми у професійній діяльності в галузі будівництва та цивільної інженерії, з поглибленим вивчення проблем, пов'язаних із організацією і управлінням міським та комунальним господарством, впровадженням енергозберігаючих технологій при експлуатації будівель і споруд, що передбачає проведення досліджень та впровадження новацій і характеризується невизначеністю умов і вимог.

Загальні компетентності:

- ЗК1 – здатність абстрактно мислити, аналізувати та синтезувати;
- ЗК2 – здатність планувати та управляти часом;
- ЗК3 – знання та розуміння предметної області та розуміння професійної діяльності;
- ЗК7 – здатність до оброблення та аналізу інформації з різних джерел;
- ЗК10 – вміння виявляти, ставити та вирішувати проблеми;
- ЗК15 – здатність розробляти та управляти проектами.

Професійні компетентності:

ПК7 – здатність застосовувати професійно-профільовані знання й практичні навички для розв'язання типових задач спеціальності, а також до вибору технічних засобів для їх виконання;

ПКВ1 – знання методів збирання інформації в галузі містобудування для цілей нового будівництва або реконструкції міської забудови;

ПКВ5 – здатність здійснювати проектну діяльність у професійній сфері на основі системного підходу;

ПКВ8 – здатність використовувати на практиці діючу в Україні систему узгодження рішень, проектних розробок, будівництва, опорядження, реконструкції тощо;

ПКВ19 – знання економічних аспектів управління багатофункціональними житловими комплексами;

ПКВ20 – вміння формулювати бюджет на утримання багатофункціональних житлових комплексів;

ПКВ41 – здатність здійснювати оцінювання та управління нерухомістю, що дозволяють забезпечити ресурсозбереження при проектуванні та будівництві.

Заплановані результати навчання. В результаті вивчення навчальної дисципліни студент повинен:

знати:

ПРВ5 – здійснення проектної діяльності у професійній сфері на основі системного підходу;

вміти:

ПРВ1 – використовувати методи збирання інформації в галузі містобудування для цілей нового будівництва або реконструкції міської забудови;

ПРВ8 – використовувати на практиці діючу в Україні систему узгодження рішень, проектних розробок, будівництва, опорядження, реконструкції тощо.

Методи навчання: практичний (досліди, вправи); наочний (ілюстрації, демонстрації, спостереження); словесний (пояснення роз'яснення, розповідь, бесіда, інструктаж, лекція, дискусія); робота з книгою (читання, вивчення, реферування, швидкий огляд, цитування, складання плану, конспектування).

Форми навчання: колективні, групові, індивідуальні заняття.

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. Основи оцінки нерухомості. Управління нерухомістю					
Вступ до дисципліни «Управління нерухомістю». Задачі курсу. Основні поняття та визначення. Принципи оцінки. Види вартості	2	2			
Основи теорії вартості грошей у часі	2	2			
Технічні основи оцінки нерухомості	2	2			
Оцінка нерухомості порівняльним підходом. Оцінка нерухомості дохідним підходом. Оцінка нерухомості витратним підходом	2	2			
Основи оцінки земель. Управління нерухомістю	24	2	6		16
Іпотечне кредитування. Девелопмент нерухомості	28	4	8		16
Разом за змістовим модулем 1	60	14	14		32
Підготовка до екзамену	30				30
Усього годин	90	14	14		62

5. ЛЕКЦІЙНИЙ КУРС

№ теми	Теми занять	Кількість годин
Змістовий модуль 1. Основи оцінки нерухомості. Управління нерухомістю		
1	Вступ до дисципліни «Управління нерухомістю». Задачі курсу. Основні поняття та визначення. Принципи оцінки. Види вартості. Мета та функції оцінки. Основні поняття оцінки: вартість, ціна, витрати, ринок нерухомості, ринок земель. Особливості нерухомості, як активу. 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
2	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
3	Технічні основи оцінки нерухомості. Будови, будівельні конструкції та будівельні матеріали. Визначення технічного стану нерухомості.	2

	Землевпорядна та проектно-кошторисна документація. Державна реєстрація та бухгалтерський облік нерухомості.	
4	Оцінка нерухомості порівняльним підходом. Оцінка нерухомості дохідним підходом. Оцінка нерухомості витратним 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. Процедури оцінки нерухомості. Область застосування та обмеження використання дохідного підходу. Методи дохідного підходу. Пряме та непряме дисконтування. Визначення ставки дисконтування та капіталізації. 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
5	Основи оцінки земель. Управління нерухомістю. 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. Капітальні вкладення у нерухомість. Особливість інвестицій у нерухомість. Інвестиційні проекти. Інвестиційні ризики та управління ризиками. Аналіз грошового потоку від інвестування у нерухомість.	2
6	Іпотечне кредитування як засіб довготермінового фінансування інвестицій у нерухомість. Види іпотечних кредитів. Моделі іпотечного кредитування.	2
7	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, 3	Методи оцінки дохідного підходу. Пряма та непряма капіталізація. Визначення коефіцієнту капіталізації та ставки дисконту. Розрахунок чистого операційного доходу від оренди нерухомості	4
4, 5	Методи витратного підходу. Кошторисна вартість будівництва. Залишкова вартість заміщення та відновлення. Оцінка спеціалізованої нерухомості	4
6, 7	Побудова грошових потоків за моделями іпотечного кредитування	4

7. ТЕМИ ЛАБОРАТОРНИХ ЗАНЯТЬ

Лабораторні заняття навчальним планом не передбачені.

8. САМОСТІЙНА РОБОТА

№ з/п	Вид роботи / Назва теми	Кількість годин
1	Підготовка до аудиторних занять	16
2	Підготовка до контрольних заходів	8
3	Виконання курсового проекту або роботи	
4	Опрацювання розділів програми, які не викладаються на лекціях:	8
	Класифікація будівель споруд. Класифікація земельних ділянок. Класифікація нерухомості за цінністю та характеристиками фізичного стану поліпшень.	4
	Основи оцінки земель. Методи оцінки земель. Експертна грошова оцінка земельних ділянок. Методичні засади експертної грошової оцінки.	4
5	Підготовка до екзамену	30

9. МЕТОДИ КОНТРОЛЮ

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

10. ПОРЯДОК ТА КРИТЕРІЇ ОЦІНЮВАННЯ

Зі змістового модуля 1. Основи оцінки нерухомості. Управління нерухомістю

Максимальна оцінка – 100 балів.

Оцінка складається з:

- оцінювання присутності та роботи студента на лекціях (максимальна кількість – 14 балів);
- оцінювання присутності та роботи студента на практичних заняттях (максимальна кількість – 14 балів);
- оцінювання контрольної роботи (максимальна кількість – 72 бали).

Відвідування студентом лекцій: присутній, активно працював – 2 бали за лекцію; присутній, але не працював – 1 бал; відсутній – 0 балів.

Відвідування студентом практичних занять: присутній, активно працював – 2 бали за практичне заняття; присутній, але не працював – 1 бал; відсутній – 0 балів.

Контрольна робота складається з двох рівнозначних теоретичних запитань.

Максимальна кількість балів за кожне теоретичне запитання складає 36 балів:

- за повну відповідь, що містить взаємозв'язок основних понять та визначень і характеризується логічним та чітким викладенням матеріалу, студент одержує 36 балів;
- якщо у відповіді допущені не принципові помилки, відсутня необхідна деталізація, студент одержує 27-35 балів;
- якщо у відповіді розкрито сутність питання, але допущені невірні тлумачення, студент одержує 18-26 балів;
- студент не повністю розкрив сутність питання, у відповіді допущені грубі помилки – 9-17 балів;
- якщо у відповіді містяться принципові помилки, або повністю відсутня відповідь – 0-8 балів.

З екзамену

Максимальна оцінка – 100 балів. Екзамен складається з 50 тестових завдань. Максимальна кількість балів за кожне тестове завдання – 2 бали:

- за вірну відповідь на тестове завдання – 2 бали;
- за невірну відповідь на тестове завдання – 0 балів.

Підсумкова оцінка визначається як середньоарифметична між оцінкою змістового модуля 1 та екзаменаційною оцінкою.

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 відповідно до графіку консультацій викладача.

11. ПОЛІТИКА КУРСУ

Політика курсу передбачає відповідальність викладача і студента; прозорість оцінювання; інформування та реалізацію політики академічної доброчесності.

При організації освітнього процесу здобувачі вищої освіти та викладачі діють відповідно до нормативної бази академії.

Курс передбачає індивідуальну та групову роботу в колективі.

Середовище в аудиторії є дружнім, творчим, відкритим до конструктивної критики.

Передбачається систематичне відвідування студентами аудиторних занять, за винятком поважних причин.

Усі завдання, передбачені програмою, мають бути виконані у встановлений термін.

Якщо здобувач вищої освіти був відсутній з поважної причини, він/вона презентує виконані завдання під час консультацій викладача.

Порядок зарахування пропущених занять: якщо пропущено лекцію – у формі усного опитування за підготовленим рефератом на відповідну тему, якщо пропущено практичне заняття – у формі виконання індивідуального розрахункового завдання. При цьому враховується причина пропущених занять: якщо заняття пропущене з поважної причини, то відпрацювання зараховується з коефіцієнтом 1,0; якщо заняття пропущене за відсутністю поважної причини – з коефіцієнтом 0,5.

Обов'язкове дотримання академічної доброчесності студентами.

Студенти академії мають керуватися у своїй діяльності Кодексом академічної доброчесності Державного вищого навчального закладу «Придніпровська державна академія будівництва та архітектури» ПЛПМ 0812-001:2018, яким встановлено загальні моральні принципи та правила етичної поведінки.

Дотримання академічної доброчесності здобувачами вищої освіти передбачає:

- самостійне виконання всіх видів робіт, завдань, форм контролю, передбачених робочою програмою навчальної дисципліни (для осіб з особливими освітніми потребами ця вимога застосовується з урахуванням їхніх індивідуальних потреб і можливостей);
- дотримання норм законодавства про авторське право і суміжні права;
- посилення на джерела інформації у разі використання ідей, розробок, тверджень, відомостей інших авторів;
- надання достовірної інформації про результати власної (наукової, творчої) діяльності, використані методики досліджень і джерела інформації.

Дотримуємося Положення про запобігання та виявлення академічного плагіату у ДВНЗ «Придніпровська державна академія будівництва та архітектури».

Жодні форми порушення академічної доброчесності не толеруються.

Якщо студент має сумніви або непевність, що його дії або бездіяльність можуть порушити Кодекс академічної доброчесності Академії, він може звернутися за консультацією до Комісії з питань академічної доброчесності.

12. РЕКОМЕНДОВАНА ЛІТЕРАТУРА

Основна

1. Кірічек Ю.О. Оцінка земель. Дніпропетровськ, Літограф, 2016. 454 с.

2. Драпіковський О.І., Іванова І.Б., Терещенко Н.О. Методи і моделі оцінювання нерухомого майна. Київ, Віпол, 2016. 512 с.
3. Петраковська О.С., Тасій 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.

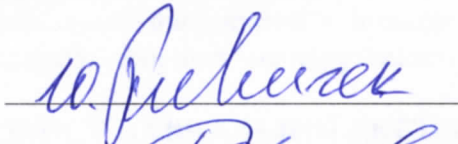
Допоміжна

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. 392 с.
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 Hall, 1996. 270 p.

13. INTERNET-РЕСУРСИ

1. https://24tv.ua/vartist_neruhomosti_v_ukrayini_ekspert_dav_prognoz_na_2018_rik_n915803
2. http://geoknigi.com/book_view.php?id=1001
3. <http://www.uto.com.ua>
4. <http://www.spfu.gov.ua/>
5. <http://land.gov.ua/icat/otsinka-zemel/>
6. <http://www.geoguide.com.ua/basisdoc/basisdoc.php?part=land&art=3101>
7. http://pidruchniki.com/1601071757867/pravo/groshova_otsinka_zemelnih_dilyanok

Розробник

 (Ю. О. Кірічек)

Гарант освітньої програми

 (Т. С. Кравчуновська)

Затверджено на засіданні кафедри автомобільних доріг, геодезії та землеустрою
 Протокол від «01» 09 2020 року № 4