



**Силабус навчальної дисципліни
«Оцінка і управління нерухомістю»**

підготовки	Магістр (назва освітнього ступеня)
спеціальності	192 «Будівництво та цивільна інженерія», 075 «Маркетинг» (назва спеціальності)
освітньо-наукової програми	«Девелопмент нерухомості» (назва освітньої програми)

Статус дисципліни	Нормативна
Мова навчання	Українська
Факультет	Економічний
Кафедра	Організації і управління будівництвом
Контакти кафедри	49005, м. Дніпро, вул. Архітектора Олега Петрова, каб. В-808. тел. (056) 756-33-66, https://pgasa.dp.ua/department/piop/
Викладач-розробник	Тетяна КРАВЧУНОВСЬКА, д.т.н., професор
Контакти викладачів	kravchunovska.tetiana@pdaba.edu.ua
Розклад занять	https://pgasa.dp.ua/timetable/WSIGMA/CTP/ROZKLADP.HTML#A5
Консультації	https://pgasa.dp.ua/department/piop/

Анотація навчальної дисципліни

Навчальна дисципліна спрямована на оволодіння студентами теоретико-методологічними основами оцінки нерухомого майна, набуття ними практичних навичок визначення вартості об'єктів нерухомості з урахуванням їх зносу і принципу найкращого та найефективнішого використання.

	Години	Кредити	Семестр
			2
Всього годин за навчальним планом, із них:	105	3,5	105
Аудиторні заняття, у т.ч:	36		36
лекції	22		22
лабораторні роботи	–		–
практичні заняття	14		14
Самостійна робота, у т.ч:	69		69
підготовка до аудиторних занять	20		20
підготовка до контрольних заходів	10		10
виконання курсового проекту (роботи)	–		–
виконання індивідуальних завдань	–		–
опрацювання розділів програми, які не викладаються на лекціях	9		9
підготовка до екзамену	30		30
Форма підсумкового контролю			Екзамен

Метою вивчення дисципліни є формування у студентів необхідних теоретичних знань про сучасні методичні підходи до оцінки нерухомого майна, а також набуття студентами практичних навичок визначення вартості об'єктів нерухомості з урахуванням їх зносу і принципу найкращого та найефективнішого використання.

Завдання вивчення дисципліни: засвоєння теоретичних знань щодо принципів функціонування нерухомості; засвоєння баз оцінки нерухомості; засвоєння методів визначення зносу будівель і споруд; засвоєння методів витратного підходу до оцінки нерухомості; засвоєння методів дохідного підходу до оцінки нерухомості; засвоєння методів порівняльного підходу до оцінки нерухомості; засвоєння особливостей оцінки земельних ділянок; набуття практичних навичок розрахунку ринкової вартості об'єктів нерухомості.

Пререквізити дисципліни. Навчальна дисципліна «Оцінка і управління нерухомістю» базується на засвоєнні студентами таких навчальних дисциплін, як: «Організація будівництва»; «Економіка будівництва» освітнього ступеня бакалавра.

Постреквізити дисципліни:

1. Підготовка до підсумкової атестації. Атестація здійснюється у формі публічного захисту кваліфікаційної роботи магістра.

2. Доступ до навчання за третім (освітньо-науковим) рівнем вищої освіти.

Компетентності відповідно до міждисциплінарної освітньо-наукової програми «Девелопмент нерухомості» СВО ПДАБА 192-075-ДН-2022.

Інтегральна компетентність: здатність вирішувати складні спеціалізовані задачі дослідницького та/або інноваційного характеру і практичні завдання у професійній діяльності в сфері девелопменту нерухомості, з поглибленим вивчення проблем, пов'язаних із організацією і управлінням проектуванням, будівництвом та експлуатацією об'єктів нерухомості, які ґрунтуються на концепції маркетингу, що передбачає проведення досліджень та впровадження новацій і характеризується невизначеністю умов і вимог.

Загальні компетентності:

ЗК1. Здатність приймати обґрунтовані рішення.

ЗК4. Здатність до адаптації та дії в новій ситуації.

ЗК6. Здатність до пошуку, оброблення та аналізу інформації з різних джерел.

ЗК10. Здатність до гнучкого способу мислення, який дає можливість розуміти і вирішувати проблеми та задачі девелопменту нерухомості, зберігаючи при цьому критичне відношення до усталених наукових концепцій формування міського середовища.

Спеціальні (фахові, предметні) компетентності:

СК1. Здатність логічно і послідовно відтворювати та застосовувати знання новітніх теорій, методів та практичних прийомів у сфері девелопменту і інтерпретувати результати досліджень та практики їх застосування.

СК3. Здатність застосовувати творчий підхід до роботи за фахом.

СК7. Знання наукових понять, теорій і методів, необхідних для розуміння принципів оцінювання та вибору найефективнішого використання земельних ресурсів і застосування сучасних технологій при створенні та експлуатації об'єктів нерухомості.

СК9. Здатність інтегрувати знання з інших галузей для розв'язання складних задач у мультидисциплінарному контексті.

СК10. Уміння аргументувати вибір методів розв'язування спеціалізованих задач, критично оцінювати отримані результати і захищати прийняті рішення.

СК11. Уміння застосовувати інструменти і стратегії щодо надання послуг із проектування, будівництва і експлуатації об'єктів нерухомості.

Результати навчання:

Р1. Знати і вміти застосовувати у практичній діяльності сучасні принципи, теорії, методи та практичні прийоми планування і розвитку територій, організації будівельної діяльності, реконструкції та експлуатації будівель, землеустрою, девелопменту і маркетингу.

P10. Вміти збирати необхідні дані з різних джерел, обробляти і аналізувати їх результати із застосуванням сучасних методів та спеціалізованого програмного забезпечення.

1. СТРУКТУРА (ТЕМАТИЧНИЙ ПЛАН) ДИСЦИПЛІНИ

Назва змістових модулів і тем	Кількість годин, у тому числі:				
	усього	л	п	лаб	с/р
Змістовий модуль 1. Методологічні основи оцінки майна					
Поняття та види нерухомості.	3	1	-	-	2
Земельна ділянка – основа нерухомості.	3	1	-	-	2
Кондомініум – специфічний різновид нерухомості.	4	2	-	-	2
Ринок нерухомості у системі ринків.	3	1	-	-	2
Засади професійної оціночної діяльності.	4	1	-	-	3
Вартість як основна категорія оцінки.	9	1	4	-	4
Загальна характеристика процесу оцінки вартості майна.	7	1	4	-	2
Разом за змістовим модулем 1	33	8	8	-	17
Змістовий модуль 2. Оцінка об'єктів нерухомості та управління ними					
Оцінка об'єктів нерухомості за витратним підходом.	7	1	2	-	4
Оцінка нерухомості за доходним підходом.	7	1	2	-	4
Оцінка об'єктів нерухомості методом порівняльного аналізу продажів.	8	2	2	-	4
Особливості оцінки земельних ділянок.	4	2	-	-	2
Особливості управління об'єктами нерухомості.	6	4	-	-	2
Інвестування та фінансування об'єктів нерухомості.	4	2	-	-	2
Оцінка різних видів нерухомості.	6	2	-	-	4
Разом за змістовим модулем 2	42	14	6	-	22
Підготовка до екзамену	30	-	-	-	30
Усього годин	105	22	14	-	69

2. САМОСТІЙНА РОБОТА

ОПРАЦЮВАННЯ РОЗДІЛІВ ПРОГРАМИ, ЯКІ НЕ ВИКЛАДАЮТЬСЯ НА ЛЕКЦІЯХ:

Назва теми	Посилання
Основні поняття і цілі оцінки вартості бізнесу	осн.: 4; 7
Правові аспекти оцінки вартості бізнесу	осн.: 4; 7
Методологічні підходи до оцінки вартості бізнесу	осн.: 4; 7

3. ПОРЯДОК ТА КРИТЕРІЇ ОЦІНЮВАННЯ

Оцінка за змістовий модуль 1

Оцінка за змістовий модуль 1 (максимум 100 балів) складається з:

- оцінки роботи студента на лекціях (максимум 8 балів);
- оцінки підготовки та участі студента у практичних заняттях (максимум 8 балів);
- оцінки за виконання контрольної роботи (максимум 84 бали).

1. Оцінка роботи студента на лекціях: максимальна кількість за 1 лекцію – 2 бали.

Кількість балів «2» студент отримує, якщо був присутній на лекції та брав участь в обговоренні матеріалу.

Кількість балів «1» студент отримує, якщо був присутній на лекції, але не брав участі в

обговоренні матеріалу.

Кількість балів «0» студент отримує, якщо він був відсутнім на лекції.

У разі пропуску лекційних занять студент має можливість отримати бали, виконавши додаткові види робіт (реферат, презентацію тощо).

2. Оцінка підготовки та участі студента у практичних заняттях: максимальна кількість за 1 практичне заняття – 2 бали.

Кількість балів «2» студент отримує, якщо він був присутнім на практичному занятті, повністю виконав розрахункове завдання згідно з варіантом. Практичні розрахунки виконані послідовно, використані залежності наведені у буквеному вигляді та з підстановкою чисельних значень вхідних параметрів, які розшифровані і мають одиниці вимірювання. Зроблено необхідний аналіз виконаних розрахунків та висновки за результатами аналізу.

Кількість балів «1» студент отримує, якщо він був присутнім на практичному занятті, виконав розрахункове завдання згідно з варіантом. Практичні розрахунки виконані з дотриманням необхідної послідовності дій, проте у відповіді допущені помилки, або відсутня необхідна деталізація.

Кількість балів «0» студент отримує, якщо він виконав задачу не в повному обсязі, або обсяг виконаної частини задачі не дозволяє зробити правильні висновки; або якщо студент був відсутнім на практичному занятті.

У разі пропуску практичних занять студент має можливість отримати бали, виконавши додаткові види робіт (реферат, презентацію, задачу тощо).

Контрольна робота у формі тестування: складається з 21 тестового завдання.

За кожну правильну відповідь на тестове завдання студент отримує 4 бали.

Неправильна відповідь на тестове завдання – 0 балів.

№ з/п	Вид навчальної роботи студента	Максимальна кількість балів
1	Відвідування лекцій (4×2=8)	8
2	Виконання практичних робіт (4×2=8)	8
3	Контрольна робота складається з 21 тестового запитання і оцінюється: 4 бали за правильну відповідь; 0 балів – за неправильну відповідь (21×4=84)	84
Усього		100

Оцінка за змістовий модуль 2

Оцінка за змістовий модуль 2 (максимум 100 балів) складається з:

- оцінки роботи студента на лекціях (максимум 14 балів);
- оцінки підготовки та участі студента у практичних заняттях (максимум 6 балів);
- оцінки за виконання контрольної роботи (максимум 80 балів).

1. Оцінка роботи студента на лекціях: максимальна кількість за 1 лекцію – 2 бали.

Кількість балів «2» студент отримує, якщо був присутній на лекції та брав участь в обговоренні матеріалу.

Кількість балів «1» студент отримує, якщо був присутній на лекції, але не брав участі в обговоренні матеріалу.

Кількість балів «0» студент отримує, якщо він був відсутнім на лекції.

У разі пропуску лекційних занять студент має можливість отримати бали, виконавши додаткові види робіт (реферат, презентацію тощо).

2. Оцінка підготовки та участі студента у практичних заняттях: максимальна кількість за 1 практичне заняття – 2 бали.

Кількість балів «2» студент отримує, якщо він був присутнім на практичному занятті, повністю виконав розрахункове завдання згідно з варіантом. Практичні розрахунки виконані послідовно, використані залежності наведені у буквеному вигляді та з підстановкою

чисельних значень вхідних параметрів, які розшифровані і мають одиниці вимірювання. Зроблено необхідний аналіз виконаних розрахунків та висновки за результатами аналізу.

Кількість балів «1» студент отримує, якщо він був присутнім на практичному занятті, виконав розрахункове завдання згідно з варіантом. Практичні розрахунки виконані з дотриманням необхідної послідовності дій, проте у відповіді допущені помилки, або відсутня необхідна деталізація.

Кількість балів «0» студент отримує, якщо він виконав задачу не в повному обсязі, або обсяг виконаної частини задачі не дозволяє зробити правильні висновки; або якщо студент був відсутнім на практичному занятті.

У разі пропуску практичних занять студент має можливість отримати бали, виконавши додаткові види робіт (реферат, презентацію, задачу тощо).

Контрольна робота у формі тестування: складається з 20 тестових завдань.

За кожен правильну відповідь на тестове завдання студент отримує 4 бали.

Неправильна відповідь на тестове завдання – 0 балів.

№ з/п	Вид навчальної роботи студента	Максимальна кількість балів
1	Відвідування лекцій ($7 \times 2 = 14$)	14
2	Виконання практичних робіт ($3 \times 2 = 6$)	6
3	Контрольна робота складається з 20 тестових запитань і оцінюється: 4 бали за правильну відповідь; 0 балів – за неправильну відповідь ($20 \times 4 = 80$)	80
Усього		100

Екзамен

Екзамен може проводитись за екзаменаційними білетами або у формі тестування. Максимальна кількість балів на екзамені – 100 балів.

В екзаменаційному білеті: 2 питання теоретичного курсу та одна задача.

Максимальна кількість балів за відповідь на кожне теоретичне питання – **20 балів:**

15-20 балів – студент отримує за змістовну, логічно послідовну, вірну відповідь у письмовій формі на запитання екзаменаційного білета. При цьому повністю розкриті усі пункти питання, відповідь супроводжується вірними, охайно оформленими розрахунками. Матеріал супроводжується необхідними висновками, у наведених формулах пояснені їх складові і надані одиниці вимірювання;

10-14 балів – студент отримує за відповідь в письмовій формі на запитання екзаменаційного білета при відсутності послідовного викладення матеріалу, окремі пункти запитання розкриті не в повному обсязі, у розрахунках є незначні помилки;

6-9 балів – студент отримує за поверхову відповідь на запитання екзаменаційного білета, в якій відсутня логічна послідовність. Допущені помилки в розрахунках, у методиках розрахунку відсутні формули та залежності;

0-5 балів – студент отримує за неповну відповідь на запитання екзаменаційного білета із наявними грубими помилками у розрахунках і методиці розрахунку.

Максимальна кількість балів за розв'язання задачі – **60 балів:**

46-60 балів – студент отримує за вірно виконані розрахунки, завдання виконано в повному обсязі, але неохайно оформлене;

31-45 балів – студент отримує за вірно виконані розрахунки, завдання виконано в повному обсязі, але є незначні помилки;

16-30 балів – студент отримує, якщо завдання виконано не в повному обсязі, розрахунки виконані з помилками;

0-15 балів – студент отримує, якщо мають місце принципові помилки у розрахунках, або задача не вирішена.

Екзамен у формі тестування: складається з 25 тестових завдань. Максимальна кількість балів – 100.

За кожну правильну відповідь на тестове завдання студент отримує 4 бали.

Неправильна відповідь на тестове завдання – 0 балів.

Підсумкова оцінка з навчальної дисципліни визначається як середньоарифметична оцінок змістових модулів 1 та 2 і екзамену.

4. 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'язковим є дотримання академічної доброчесності студентами.

Студенти академії мають керуватися у своїй діяльності Кодексом академічної доброчесності Придніпровської державної академії будівництва та архітектури, 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, використанні методики досліджень і джерела інформації.

Дотримуємося Положення про запобігання та виявлення академічного плагіату у Придніпровській державній академії 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 етики та академічної доброчесності.

5. РЕКОМЕНДОВАНА ЛІТЕРАТУРА

Основна

1. Асаул А. М., Брижань І. А., Чевганова В. Я. Економіка нерухомості: підручник. К.: Лібра, 2004. 304 с.

2. Драпіковський О., Іванова І., Смольнікова С. Оцінка нерухомого майна: підручник. Київ: Видавничий дім «АртЕк», 2023. 432 с.
3. Драпіковський О. І., Іванова І. Б., Терещенко Н. О. Методи і моделі оцінювання нерухомого майна: навч. посібник. К.: Вид-во КНУБА, 2016. 512 с.
4. Калінеску Т. В., Романовська Ю. А., Кирилов О. Д. Оцінювання майна: навч. посібник. К.: Центр учбової літератури, 2012. 312 с.
5. Кірічек Ю. О. Оцінка земель: навч. посібник. Дніпропетровськ: Літограф, 2016. 454 с.
6. Кобзан С. М. Практичні питання оцінки об'єктів нерухомості: конспект лекцій. Харків: ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2017. 85 с.
7. Оцінка та управління нерухомістю: навч. посібник / В. Р. Кучеренко, М. А. Засць, О. В. Захарченко, Н. В. Сментина, В. О. Улибіна. Одеса: ТОВ «Лерадрук», 2013. 272 с.
8. Пазинич В. І., Свистун Л. А. Оцінка об'єктів нерухомості: навч. посібник. К.: Центр учбової літератури, 2009. 434 с.


Допоміжна

1. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (дата звернення: 31.07.2023).
2. Закон України «Про іпотеку» від 05.06.2003 р. № 898-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/898-15#Text> (дата звернення: 31.07.2023).
3. Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» від 29.11.2001 р. № 2866-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2866-14#Text> (дата звернення: 31.07.2023).
4. Закон України «Про оцінку земель» від 11 грудня 2003 р. № 1378-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15#Text> (дата звернення: 31.07.2023).
5. Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» від 12.07.2001 р. № 2658-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14#Text> (дата звернення: 31.07.2023).
6. Постанова Кабінету Міністрів України «Про експертну грошову оцінку земельних ділянок» від 11 жовтня 2002 р. № 1531. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1531-2002-%D0%BF#Text> (дата звернення: 31.07.2023).
7. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Методики оцінки майна» від 10 грудня 2003 р. № 1891. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1891-2003-%D0%BF#Text> (дата звернення: 31.07.2023).
8. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» від 10 вересня 2003 р. № 1440. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-%D0%BF#Text> (дата звернення: 31.07.2023).
9. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна» від 28 жовтня 2004 р. № 1442. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1442-2004-%D0%BF#Text> (дата звернення: 31.07.2023).
10. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Національного стандарту № 3 «Оцінка цілісних майнових комплексів» від 29 листопада 2006 р. № 1655. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1655-2006-%D0%BF#Text> (дата звернення: 31.07.2023).
11. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Національного стандарту № 4 «Оцінка майнових прав інтелектуальної власності» від 3 жовтня 2007 р. № 1185. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1185-2007-%D0%BF#Text> (дата звернення: 31.07.2023).

6. ІНТЕРНЕТ-РЕСУРСИ

1. Віртуальний читальний зал кафедри організації і управління будівництвом. Дисципліна «Оцінка і управління нерухомістю»: <https://pgasa365.sharepoint.com/sites/e-library/Shared%20Documents/Forms/AllItems.aspx?id=%2Fsites%2Fe%2Dlibrary%2FShared%20Documents%2FD0%9A%D0%B0%D1%84%D0%B5%D0%B4%D1%80%D0%B8%2F%D0%9A%D0%B0%D1%84%D0%B5%D0%B4%D1%80%D0%B0%20%D0%9E%D1%80%D0%B3%D0%B0%D0%BD%D1%96%D0%B7%D0%B0%D1%86%D1%96%D1%97%20%D1%96%20%D1%83%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BB%D1%96%D0%BD%D0%BD%D1%8F%20%D0%B1%D1%83%D0%B4%D1%96%D0%B2%D0%BD%D0%B8%D1%86%D1%82%D0%B2%D0%BE%D0%BC%2F%D0%9C%D0%B0%D0%B3%D1%96%D1%81%D1%82%D1%80%D0%B0%D0%BC%2F%D0%9E%D1%86%D1%96%D0%BD%D0%BA%D0%B0%20%D1%96%20%D1%83%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BB%D1%96%D0%BD%D0%BD%D1%8F%20%D0%BD%D0%B5%D1%80%D1%83%D1%85%D0%BE%D0%BC%D1%96%D1%81%D1%82%D1%8E&viewid=fd845af6%2D2dda%2D4d0a%2D8f8b%2Ddbfd1a0bb90c>

Розробник



Тетяна КРАВЧУНОВСЬКА

Гарант освітньої програми



Євгенія МОРОЗОВА

Силабус затверджено на засіданні кафедри організації і управління будівництвом.
Протокол від 28 серпня 2023 року № 1.

Завідувач кафедри



Тетяна КРАВЧУНОВСЬКА