

НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ І
ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ

Кафедра земельного кадастру


"ЗАТВЕРДЖУЮ"
Декан факультету
СВСІЮКОВ Т.О.
"24" травня 2024 р.

"СХВАЛЕНО"
на засіданні кафедри Текст
земельного кадастру
Протокол № 9 від "24" 05 2024 р.
в.о. Завідувач кафедри земельного кадастру
МЕДИНСЬКА Н.В.

"РОЗГЛЯНУТО"
Гарант ОП "Геодезія та землеустрій" (магістр)
МАРТИН А.Г.

РОБОЧА ПРОГРАМА
НАВЧАЛЬНОЇ ДИСЦИПЛІНИ

АДМІНІСТРУВАННЯ І ДЕВЕЛОПМЕНТ НЕРУХОМОСТІ

Галузь знань 19- Архітектура та будівництво
Спеціальність 193 – Геодезія та землеустрій
Освітня програма Геодезія та землеустрій
Факультет (ННІ) землевпорядний
Розробники: проф. кафедри земельного кадастру, д.е.н., проф. Новаковська І.О.
(посада, науковий ступінь, вчене звання)

Київ – 2024 р.

Опис навчальної дисципліни
АДМІНІСТРУВАННЯ І ДЕВЕЛОПМЕНТ НЕРУХОМОСТІ

(назва)

Галузь знань, спеціальність, освітня програма, освітній ступінь		
Освітній ступінь	магістр	
Спеціальність	193- Геодезія та землеустрій	
Освітня програма	Геодезія та землеустрій	
Характеристика навчальної дисципліни		
Вид	вибіркова	
Загальна кількість годин	120	
Кількість кредитів ECTS	4	
Кількість змістових модулів	2	
Курсовий проект (робота) (за наявності)	-	
Форма контролю	залік	
Показники навчальної дисципліни для денної та заочної форм здобуття вищої освіти		
	Денна форма здобуття вищої освіти	Заочна форма здобуття вищої освіти
Курс (рік підготовки)	1	
Семестр	2	
Лекційні заняття	15 год.	
Практичні, семінарські заняття	15 год.	
Лабораторні заняття	-	
Самостійна робота	90 год.	
Кількість тижневих аудиторних годин для денної форми здобуття вищої освіти	2 год.	

1. Мета, завдання, компетентності та програмні результати навчальної дисципліни

Метою викладання навчальної дисципліни «Адміністрування і девелопмент нерухомості» є формування у студентів практичних навичок щодо економічних засад управління, адміністрування та девелопменту нерухомості.

Основними завданнями дисципліни є визначення сутності, класифікації та характеристики нерухомості, її особливості формування та функціонування ринку нерухомого майна, а також змісту концепцій ціноутворення, оподаткування, особливості основних видів підприємницької діяльності на ринку нерухомості, принципи та методи ефективного системного управління об'єктами нерухомості починаючи з етапу проектування до етапу експлуатації.

Набуття компетентностей:

інтегральна компетентність (ІК): здатність розв'язувати задачі прикладного, дослідницького та/або інноваційного характеру в сфері геодезії та землеустрою.

загальні компетентності (ЗК):

здатність генерувати нові ідеї (креативність);

здатність до адаптації та дії в новій ситуації;

прагнення до збереження навколишнього середовища.

Програмні результати навчання (ПРН):

вільно спілкуватися усно і письмово державною та іноземною мовами з питань професійної діяльності, досліджень та інновацій у сфері геодезії та землеустрою;

приймати ефективні рішення щодо розв'язання завдань прикладного, дослідницького та/або інноваційного характеру у сфері геодезії та землеустрою, аналізувати альтернативи, будувати прогнози, оцінювати ризики, зокрема в умовах неповної та/або суперечливої інформації та неоднозначних вимог;

будувати і досліджувати концептуальні, математичні і комп'ютерні моделі об'єктів і процесів, застосовувати їх для створення інновацій у сфері геодезії та землеустрою;

співпрацювати із замовниками та виконавцями робіт та послуг, готувати тендерні пропозиції в сфері геодезії та землеустрою, укладати відповідні договори;

розробляти і керувати проєктами з урахуванням технологічних умов та вимог щодо управління виробництвом у сфері геодезії та землеустрою та з дотичних міждисциплінарних напрямів, з урахуванням економічних, соціальних, екологічних і правових аспектів;

готувати технічні завдання, заявки на фінансування проєктів, здійснювати планування робіт, планувати ресурси і керувати ними;

розробляти і впроваджувати заходи з оперативного та перспективного управління, прогнозування і планування геодезичного, картографічного та землевпорядного виробництва з урахуванням наявних ресурсів та часових обмежень;

виконувати обстеження, випробування, діагностику, моніторинг об'єктів геодезії та землеустрою, розробляти заходи з охорони земель та оцінювати їх наслідки.

1. Програма та структура навчальної дисципліни для:

- повного терміну денної (заочної) форми здобуття вищої освіти;
- скороченого терміну денної (заочної) форми здобуття вищої освіти.

Назви змістових модулів і тем	Кількість годин												
	денна форма							заочна форма					
	тижні	усього	у тому числі					усього	у тому числі				
			л	п	лаб	інд	с.р.		л	п	лаб	інд	с.р.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Змістовий модуль 1. Основи управління та маркетингу нерухомості: від земельної ділянки до сегментації ринку													
Тема 1. Характеристика нерухомості, як об'єкта менеджменту та маркетингу	1-2	14	2	2			10						
Тема 2. Земельна ділянка – основа нерухомості	3-4	14	2	2			10						
Тема 3. Основні поняття та принципи управління нерухомістю	5-6	14	2	2			10						
Тема 4. Сегментація ринку нерухомості	7	13	-	1			12						
Разом за змістовим модулем 1		55	6	7			42						
Змістовий модуль 2. Економічні та інвестиційні аспекти ефективного управління нерухомістю													
Тема 5. Методичні засади визначення ефективності використання об'єктів нерухомості	8-9	16	2	2			12						
Тема 6. Економічні засади оцінювання майна, майнових прав та земельних ділянок	10-11	16	2	2			12						
Тема 7. Сутність девелопменту нерухомості	12-13	16	2	2			12						
Тема 8. Інвестування девелопменту нерухомості	14-15	17	3	2			12						
Разом за змістовим модулем 2		65	9	8			48						

Усього годин	120	15	15			90	90	4	8			78
Курсовий проект (робота) з _____ (якщо є в робочому навчальному плані)		-	-	-		-		-	-	-		-
Усього годин	120	15	15			90	90	4	8			78

2. Теми практичних занять

№ з/п	Назва теми	Кількість годин
1	Характеристика об'єкта нерухомості за типовою схемою	2
2	Визначення задач управління нерухомістю на різних етапах життєвого циклу об'єкта	2
3	Аналіз операцій щодо нерухомого майна, які передбачають перехід права власності на нього	3
4	Аналіз операцій щодо нерухомого майна, які не супроводжуються переходом права власності на нього	2
5	Аналіз потоків доходів і витрат у період експлуатації об'єктів нерухомості	2
6	Визначення грошових надходжень і виручки від перепродажу після сплати податків	2
7	Розрахунок простих показників девелоперського проекту	2

3. Теми самостійної роботи

№ з/п	Назва теми	Кількість годин
1	Аналіз характеристики нерухомості як об'єкта менеджменту та маркетингу: основні фактори та особливості управління	2
2	Земельна ділянка як фундамент нерухомості: правові та економічні аспекти	2
3	Основні поняття і принципи в управлінні нерухомістю	2
4	Європейська практика сегментації ринку нерухомості: аналіз цільових сегментів та їх специфіка	2
5	Методи оцінки ефективності використання об'єктів нерухомості	2
6	Економічні основи оцінки майна, майнових прав і земельних ділянок	2
7	Європейський досвід у розвитку нерухомості: сутність та концептуальні підходи	2

4. Засоби діагностики результатів навчання:

- залік;
- модульні тести;
- реферати;

- захист практичних робіт;
- інші види.

5. **Методи навчання:**

- словесний метод (лекція, дискусія);
- практичний метод (практичні заняття);
- наочний метод (метод ілюстрацій, метод демонстрацій);
- робота з навчально-методичною літературою (конспектування, тезування, анотування, складання реферату);
- відеометод (дистанційні, мультимедійні, веб-орієнтовані тощо);
- самостійна робота (виконання завдань);
- індивідуальна науково-дослідна робота здобувачів вищої освіти.
- інші види.

6. **Методи оцінювання.**

- залік;
- усне або письмове опитування;
- модульне тестування;
- командні проєкти;
- реферати, есе;
- захист практичних робіт;
- презентації та виступи на наукових заходах
- інші види.

7. **Розподіл балів**, які отримують здобувачі вищої освіти. Оцінювання знань здобувача вищої освіти відбувається за 100-бальною шкалою і переводиться в національні оцінки згідно з табл. 1 чинного «Положення про екзамени та заліки у НУБіП України»

Рейтинг здобувача вищої освіти, бали	Оцінка національна та результати складання	
	екзаменів	заліків
90-100	відмінно	зараховано
74-89	добре	
60-73	задовільно	
0-59	незадовільно	не зараховано

Для визначення рейтингу здобувача вищої освіти із засвоєння дисципліни $R_{\text{дис}}$ (до 100 балів) одержаний рейтинг з атестації (до 30 балів) додається до рейтингу здобувача вищої освіти з навчальної роботи $R_{\text{нр}}$ (до 70 балів): $R_{\text{дис}} = R_{\text{нр}} + R_{\text{ат}}$.

8. **Навчально-методичне забезпечення**

- електронний навчальний курс навчальної дисципліни (на навчальному порталі НУБіП України eLearn - <https://elearn.nubip.edu.ua/course/view.php?id=5489>)

9. **Рекомендовані джерела інформації**

1. Д. В. Бізонич. Проблеми та шляхи вдосконалення нормативно-правового забезпечення державного регулювання управління багатоквартирними будинками. Публічне управління та митне адміністрування, № 1 (28), 2021. Сс.11-19. DOI <https://doi.org/10.32836/2310-9653-2021-1.2>

2. Державне регулювання корпоративної економіки: монографія/ Мацелюх Н. П., Максименко І. А., Корж М. А., Поснова Т. В., Скорик М. О., Теліщук М. М. та ін. – Ірпінь : Державний податковий університет, 2023. 212 с.

3. Економіка територіальної громади : навчальний посібник / Краєвський В. М., Максименко І. А., Скорик М. О., Корж М. А., Савченко А. М., Теліщук М. М., Теліщук Мир. М. – Ірпінь : Державний податковий університет, 2023. 364 с.

4. Інформаційний бюлетень “Біла книга 2021. Оборонна політика України ” підготовлений робочою групою фахівців Міністерства оборони України, Генерального штабу Збройних Сил України та Адміністрації Державної спеціальної служби транспорту. URL: https://www.mil.gov.ua/content/files/whitebook/WhiteBook_2021_Draft_Final_03.pdf

5. Новаковська І.О., Іщенко Н.Ф., Славін І.В., Скрипник Л.Р. Сучасний менеджмент і маркетинг нерухомості: навч. посібник. К.: НАУ, 2021. 224 с.

6. Новаковська І.О., Мединська Н.В., Бавровська Н.М. Інвестиційний аналіз: навчальний посібник. – К.: Видавничий центр НУБіП України, 2024. 368 с.

7. Новаковська І.О., Скрипник Л.Р., Іщенко Н. Ф. Проблемні питання розвитку земельних відносин в Україні та шляхи їх подолання. Проблеми системного підходу в економіці. 2021. № 5 (85). сс 34-39. URL: DOI: 10.32782/2520-2200/2021-5-6

8. Новаковська І.О., Скрипник Л.Р., Іщенко Н. Ф. Впровадження ринку землі: актуальні питання та перспективи розвитку. Землеустрій, кадастр і моніторинг земель № 3 (2021). сс.14-22. URL: DOI: <http://dx.doi.org/10.31548/zemleustriy2021.03.02>

9. Новаковська І.О., Іщенко Н.Ф., Скрипник Л.Р., Стецюк М.П. Інвестиційні можливості на ринку нерухомості в контексті глобальних тенденцій. Наукові інновації та передові технології» (Серія «Економіка») № 7(21) 2023. сс.130-142 (DOI: [https://doi.org/10.52058/2786-5274-2023-7\(21\)](https://doi.org/10.52058/2786-5274-2023-7(21)))

10. Новаковська І., Іщенко Н., Ковальчук Є., Скрипник Л. Інвестиційна діяльність територіальних громад в контексті сучасних земельних відносин. Київський екон. Наук. журнал. № 4, 2024. сс 164-171. DOI 10.32782/2786-765X/2024-4-23

11. Майбутнє регулювання ринку страхування в Україні. НБУ. 2020. 28 с. URL: [White_paper_insurance_2020.pdf](https://www.nbu.gov.ua/content/WhitePaperInsurance2020/pdf)

12. Anatolii Poltavets, Bohdan Hnatkivskyi, Olena Havrylchenko (2022). Managing change in land resource use: the european experience . Baltic Journal of Economic Studies. Vol. 8 No. 5. URL: DOI: <https://doi.org/10.30525/2256-0742/2022-8-5-158-164>

13. New Real Estate Trends®: Europe 2023. URL: [Emerging Trends in Real Estate Europe 2023 Report.pdf](https://www.eurostat.ec.europa.eu/press-releases/2023/09/emerging-trends-in-real-estate-europe-2023-report)

14. UNECE (2021). Sharing economy and its effects on housing markets. REM-UNECE reports, Geneva.64. URL: [ECE HBP 216_Sharing Economy_E_web.pdf](https://www.un.org/development/desa/pubs/2021/04/20210401-sharing-economy-ece-hbp-216-sharing-economy-e-web.pdf)

15. Tideman Nicolaus T. (2020) Land Taxation and Efficient Land Speculation. URL: www.wealthandwant.com.

16. Посібник з управління малими й середніми підприємствами. 2019. 114 с. International Finance Corporation. All rights reserved. <https://www.ifc.org/content/dam/ifc/doc/2024/ifc-sme-guide-2020-uk.pdf>

17. Принципи адміністративного права у відносинах між особами та органами публічної влади. Рада Європи, 2020, 90с. <https://rm.coe.int/handbook-administration-and-you/1680a06311>

Інформаційні ресурси

18. Державна науково-технічна бібліотека України. Охорона навколишнього середовища. URL: 19/03/2009.http://ntbu.ru/bs/un/054_on.htm

19. Девелопмент нерухомості в Україні.
URL: <https://www.zagorodna.com/uk/nashi-poslugi/development-nerukhomosti/development-neruhomosti-v-ukraini.html>
20. Земельний кодекс України: Відомості Верховної Ради України від 25 жовт. 2001 р. № 2768-III. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>
21. Податковий кодекс України: Відомості Верховної Ради України від 02 грудня 2010 р. № 2755-VI-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17#Text>
22. Цивільний кодекс України: Відомості Верховної Ради України від 19.06.2003 р. № 980-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>
23. Інформаційно-аналітичний портал «Український земельний ринок» (2023)
URL: <http://www.land-ukraine.com/>.
24. Інформаційно-аналітичний портал «Аграрний тиждень. Україна».
URL: <https://a7d.com.ua/>
25. Міністерство економіки України. URL: <https://me.gov.ua/?lang=uk-UA>
26. Про житлово-комунальні послуги: Закон України від 24.06.2004 р. № 1875-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1875-15#Text>
27. Про інвестиційну діяльність: Закон України від 18 вересня 1991 р. № 1560-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1560-12#Text>
28. Про іпотеку: Закон України від 05 червня 2003 р. № 898-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/898-15#Text>
29. Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку: Закон України від 29.11.2001 р. № 2866-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2866-14#Text>
30. Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку: Закон України від 14.05.2015 р. № 417-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/card/417-19>
31. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність: Закон України від 12.07.2001 р. № 2658-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14#Text> Department of Real Estate
32. Development and Management. URL: <https://ubf.ankara.edu.tr/en/mainpage/>
33. Administration ordinance on development and management of urban real estate. URL: <http://www.asianlii.org/cn/legis/cen/laws/aoodamoure638/>