

**НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ І
ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ**

Кафедра земельного кадастру

ЗАТВЕРДЖЕНО
Факультет (ННІ) землевпорядкування
(назва)
“15” травня 2025 р.

**РОБОЧА ПРОГРАМА
НАВЧАЛЬНОЇ ДИСЦИПЛІНИ
АДМІНІСТРУВАННЯ І ДЕВЕЛОПМЕНТ НЕРУХОМОСТІ**

Галузь знань G18 – Геодезія та землеустрій
Спеціальність Геодезія та землеустрій
Освітня програма Геодезія та землеустрій
Факультет (ННІ) землевпорядний
Розробники: Новаковська І.О. проф. кафедри, д.е.н., проф.
(посада, науковий ступінь, вчене звання)

Київ – 2025 р.

Опис навчальної дисципліни. Сфера нерухомості є важливим елементом соціально-економічного розвитку та потребує комплексного підходу до управління. Дисципліна «Адміністрування і девелопмент нерухомості» охоплює всі етапи життєвого циклу об'єкта — від ідеї та планування до реалізації й експлуатації. Вона формує у здобувачів практичні навички управління, аналізу ринку, роботи з містобудівною документацією та залучення інвестицій.

У курсі розглядаються правові, економічні та організаційні основи девелопменту, питання взаємодії з органами влади, а також сучасні інструменти управління — цифрові технології, сталий розвиток, BIM-моделювання. Дисципліна готує фахівців до ефективного прийняття рішень у змінних умовах ринку та сприяє створенню якісного міського простору.

Галузь знань, спеціальність, освітня програма, освітній ступінь		
Освітній ступінь	(магістр)	
Спеціальність	G18 – <u>Геодезія та землеустрій</u>	
Освітня програма	<u>Геодезія та землеустрій</u>	
Характеристика навчальної дисципліни		
Вид	вибіркова	
Загальна кількість годин	90	
Кількість кредитів ECTS	3	
Кількість змістових модулів	2	
Курсовий проект (робота) (за наявності)	-	
Форма контролю	залік	
Показники навчальної дисципліни для денної та заочної форм здобуття вищої освіти		
	Форма здобуття вищої освіти	
	денна	заочна
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, 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.

Набуття компетентностей:

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

загальні компетентності (ЗК):

ЗК01. Здатність виявляти, ставити та вирішувати проблеми

ЗК04. Здатність генерувати нові ідеї (креативність)

ЗК05. Здатність до адаптації та дії в новій ситуації

спеціальні (фахові) компетентності (СК):

СК02. Здатність критично осмислювати сучасні проблеми і перспективні напрями розвитку геодезії та землеустрою та суміжних галузей знань

СК04. Здатність здійснювати пошук необхідної інформації, обирати і застосовувати сучасні методи обробки, аналізу, оцінювання та оприлюднення даних, зокрема геопросторових, та метаданих при розв'язанні комплексних задач геодезії та землеустрою.

СК06. Здатність розробляти і реалізовувати проекти у сфері геодезії та землеустрою, а також дотичних до неї міждисциплінарних напрямів із урахуванням технічних, економічних, соціальних, правових та екологічних аспектів

СК08. Здатність захищати інтелектуальну власність, комерціалізувати результати науково-дослідної, винахідницької та проектної діяльності

Програмні результати навчання (ПРН):

ПРН02. Вільно спілкуватися усно і письмово державною та іноземною мовами з питань професійної діяльності, досліджень та інновацій у сфері геодезії та землеустрою

ПРН03. 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

ПРН08. Розробляти і керувати проектами 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 проектів, здійснювати планування робіт, планувати ресурси і керувати ними

ПРН09. Розробляти і впроваджувати заходи з оперативного та перспективного управління, прогнозування і планування геодезичного, картографічного та землепорядного виробництва з урахуванням наявних ресурсів та часових обмежень

ПРН10. Захищати інтелектуальну власність, комерціалізувати результати науково-дослідної, винахідницької та проектної діяльності

Програма та структура навчальної дисципліни

Назви змістових модулів і тем	Кількість годин												
	денна форма							заочна форма					
	тижні	усь ого	у тому числі					усь ого	у тому числі				
			л	п	лаб	ін д	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	12	2	2			8						
Тема 2. Земельна ділянка – основа нерухомості	3-4	12	2	2			8						
Тема 3. Основні поняття та принципи управління нерухомістю	5-6	12	2	2			8						
Тема 4. Сегментація ринку нерухомості	7	9	-	1			8						

Разом за змістовим модулем 1	45	6	7			32						
Змістовий модуль 2. Економічні та інвестиційні аспекти ефективного управління нерухомістю												
Тема 5. Методичні засади визначення ефективності використання об'єктів нерухомості	8-9	11	2	2		7						
Тема 6. Економічні засади оцінювання майна, майнових прав та земельних ділянок	10-11	11	2	2		7						
Тема 7. Сутність девелоппменту нерухомості	12-13	11	2	2		7						
Тема 8. Інвестування девелоппменту нерухомості	14-15	12	3	2		7						
Разом за змістовим модулем 2	45		9	8		28						
Усього годин	90		15	15		60						
Курсовий проект (робота) з (якщо є в робочому навчальному плані)			-	-	-	-						
Усього годин	90		15	15		60						

2. Теми лекцій

№ з/п	Назва теми	Кількість годин
1	Характеристика нерухомості, як об'єкта менеджменту та маркетингу	2
2	Земельна ділянка – основа нерухомості	2
3	Основні поняття та принципи управління нерухомістю. Сегментація ринку нерухомості	2
4	Методичні засади визначення ефективності використання об'єктів нерухомості	2
5	Економічні засади оцінювання майна, майнових прав та земельних ділянок	2
6	Сутність девелоппменту нерухомості	2
7	Інвестування девелоппменту нерухомості	2

3. 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 девелопперського проекту	2

4. Теми самостійної роботи

№ з/п	Назва теми	Кількість годин
1	Аналіз характеристики нерухомості як об'єкта менеджменту та маркетингу: основні фактори та особливості управління	10
2	Європейський досвід у розвитку нерухомості: сутність та концептуальні підходи	10

5. Методи та засоби діагностики результатів навчання:

(вибрати необхідне чи доповнити)

- усне або письмове опитування;
- тестування;
- захист лабораторних/практичних робіт;
- захист рефератів.

6. Методи навчання (вибрати необхідне чи доповнити):

- проблемне навчання;
- практико-орієнтоване навчання;
- кейс-метод;
- перевернутий клас;
- навчання через дослідження;
- навчальні дискусії та дебати;
- командна робота.

7. Оцінювання результатів навчання.

Оцінювання знань здобувача вищої освіти відбувається за 100-бальною шкалою і переводиться в національну оцінку згідно чинного «Положення про екзамени та заліки у НУБіП України»

8.1. Розподіл балів за видами навчальної діяльності

Вид навчальної діяльності	Результати навчання	Оцінювання
Модуль 1. Основи управління та маркетингу нерухомості: від земельної ділянки до сегментації ринку		
Тема 1. Характеристика нерухомості, як об'єкта менеджменту та маркетингу Практична робота 1.	РН 02, 03, 08, 09, 10. У тому числі: професійно комунікувати державною та англійською мовами щодо тем управління об'єктами нерухомості, оцінки ринку земель, маркетингових стратегій та інструментів сегментації ринку; проводити аналіз ринку земельних ділянок, оцінювати привабливість інвестицій у нерухомість; визначати та аналізувати альтернативи у виборі стратегії управління об'єктом нерухомості, враховуючи ризики та економічну доцільність; володіти методами прогнозування змін ринку нерухомості та вмів діяти в умовах невизначеності; готувати проєктні пропозиції щодо розвитку об'єктів нерухомості, формувати заявки на гранти та фінансування; планувати витрати, ресурси та строки реалізації інвестиційних проєктів у сфері ринку землі; враховувати правові, соціальні,	20
Тема 2. Земельна ділянка – основа нерухомості. Практична робота 2.		20
Тема 3. Основні поняття та принципи управління нерухомістю. Тема 4. Сегментація ринку нерухомості. Практична робота 3.	нерухомості та вмів діяти в умовах невизначеності; готувати проєктні пропозиції щодо розвитку об'єктів нерухомості, формувати заявки на гранти та фінансування; планувати витрати, ресурси та строки реалізації інвестиційних проєктів у сфері ринку землі; враховувати правові, соціальні,	20
Самостійна робота 1.		10

	економічні та екологічні фактори у розробці технічних завдань. організовувати маркетингові дослідження в сегменті земельних ресурсів; планувати перспективний розвиток земельних ділянок у складі територіальних громад або приватних об'єктів з урахуванням ринкової ситуації; розробляти маркетингову стратегію комерціалізації об'єктів нерухомості на основі інноваційних рішень; володіти базовими навичками ведення бізнесу у сфері ринку землі, у тому числі оцінки активів, створення стартапів або співпраці з інвесторами.	
Модульна контрольна робота 1.		30
Всього за модулем 1		100
Модуль 2. Економічні та інвестиційні аспекти ефективного управління нерухомістю		
Тема 5. Методичні засади визначення ефективності використання об'єктів нерухомості. Практична робота 4.	РН 02, 03, 08, 09, 10. У тому числі: вільно володіти державною та іноземною мовами у професійному середовищі, здійснює усну й письмову комунікацію щодо економічних і інвестиційних аспектів управління нерухомістю, формулює висновки й обґрунтування для іноземних та вітчизняних фахівців; приймати обґрунтовані рішення в умовах економічної невизначеності щодо управління нерухомим майном; аналізує альтернативні варіанти інвестування; прогнозувати ефективність управлінських рішень та оцінює ризики при реалізації інвестиційних проєктів; розробляти проєкти з управління нерухомістю з урахуванням правових, економічних та екологічних аспектів; готувати технічні завдання та обґрунтування інвестицій; здійснювати планування ресурсів і керує ними в межах проєктів, пов'язаних з нерухомістю, а також стратегічне та оперативне планування діяльності у сфері управління нерухомістю; застосовувати знання для захисту прав інтелектуальної власності, комерціалізації результатів досліджень та інноваційних проєктів, зокрема у сфері нерухомості; обґрунтовувати інвестиційну привабливість інноваційних рішень.	15
Тема 6. Економічні засади оцінювання майна, майнових прав та земельних ділянок. Практична робота 5.		15
Тема 7. Сутність девелопменту нерухомості. Практична робота 6.		15
Тема 8. Інвестування девелопменту нерухомості. Практична робота 7.		15
Самостійна робота 2.		10
Модульна контрольна робота 2.		30
Всього за модулем 2		100
Навчальна робота	$(M1 + M2)/2 \cdot 0,7 \leq 70$	
Екзамен/залік	30	
Всього за курс	$(\text{Навчальна робота} + \text{екзамен}) \leq 100$	
Курсовий проєкт/робота (за наявності)		100

8.2. Шкала оцінювання знань здобувача вищої освіти

Рейтинг здобувача вищої освіти, бали	Оцінка за національною системою (екзамени/заліки)
90-100	відмінно
74-89	добре
60-73	задовільно
0-59	незадовільно

8.3. Політика оцінювання

Політика щодо дедлайнів та перескладання	Роботи, які здаються із порушенням термінів без поважних причин, оцінюються на нижчу оцінку. Перескладання модулів відбувається із дозволу лектора за наявності поважних причин (наприклад, лікарняний).
Політика щодо академічної доброчесності	Списування під час контрольних робіт та екзаменів заборонені (в т.ч. із використанням мобільних девайсів). Курсові роботи, реферати повинні мати коректні текстові посилання на використану літературу
Політика щодо відвідування	Відвідування занять є обов'язковим. За об'єктивних причин (наприклад, хвороба, міжнародне стажування) навчання може відбуватись індивідуально (в он-лайн формі за погодженням із деканом факультету)

8. Навчально-методичне забезпечення:

- електронний навчальний курс навчальної дисципліни (на навчальному порталі НУБіП України <https://elearn.nubip.edu.ua/course/view.php?id=5489>;
- конспекти лекцій та їх презентації (в електронному вигляді);
- навчальний посібник;
- методичні рекомендації для виконання практичних робіт з дисципліни.

9. Рекомендовані джерела інформації :

1. Новаковська І.О. Адміністрування і девелопмент нерухомості: навчальний посібник/ І.О. Новаковська, Н.Ф. Іщенко, Л.Р. Скрипник. Київ, 2025. 288 с.
2. Новаковська І.О. Методичні рекомендації для виконання практичних робіт з дисципліни «Адміністрування і девелопмент нерухомості» – К.: Видавничий центр НУБіП України, 2025.144 с.
3. Мартин А.Г., Новаковська І., Новаковський Д.Л. Управління історико-культурною цінністю територій через формування історичних ареалів міст. Землеустрій, кадастр і моніторинг земель № 1 (2024), DOI: <http://dx.doi.org/10.31548/zemleustriy2024.01.03>
4. Новаковська І., Береза О., Коляда І. Принципи та підходи до формування сталого землекористування міських територій: зарубіжний досвід. Наукові перспективи. Серія «Економіка», № 10. 2023 р. сс. 65-77 DOI: [https://doi.org/10.52058/2786-6300-2023-10\(16\)](https://doi.org/10.52058/2786-6300-2023-10(16))
5. Новаковська І., Береза О., Новаковський Д.Л. Оцінка ризиків для культурної спадщини в умовах урбанізації Наукові перспективи. Серія «Економіка», № 1 (43) 2024 р. сс. 514-526 DOI: [https://doi.org/10.52058/2708-7530-2024-1\(43\)-514-525](https://doi.org/10.52058/2708-7530-2024-1(43)-514-525)
6. Новаковська І.О., Іщенко Н.Ф., Славін І.В., Скрипник Л.Р. Сучасний менеджмент і маркетинг нерухомості: навч. посібник. К.: НАУ, 2021. 224 с.
7. I. Novakovska, L. Datsenko, O.Kustovska , S.Titova, M.Dubnytska, V. Groza (2024). Spatial Planning and Natural Risks: Synergy for Sustainable Development. Achieving Sustainable Business Through AI, Technology Education and Computer Science. 2024. P. 237-337. DOI : 10.1007/978-3-031-71213-5

8. Malashchuk O. S., Novakovska I. O., Skrypnyk L. R. (2025). Sustainable development of land use in urban agglomerations: training of specialists in the field of land cadastre. Professional training of future specialists amidst modern realities : Scientific monograph. Vol. 2. Riga, Latvia : «Baltija Publishing», 2025.p. 94-114. DOI: <https://doi.org/10.30525/978-9934-26-522-8-31>
9. Novakovska I. O., Ishchenko N. F., Smolenska L. I. (2025). Real estate investment analysis: integration into the educational process of specialists in the field of land cadastre. Professional training of future specialists amidst modern realities: Scientific monograph. Vol. 2. Riga, Latvia : «Baltija Publishing», 2025.p. 236-261. DOI: <https://doi.org/10.30525/978-9934-26-522-8-37>

Інформаційні ресурси

10. Державна науково-технічна бібліотека України. Охорона навколишнього середовища. 19/03/2009. http://ntbu.ru/bs/un/054_on.htm
11. Земельний кодекс України: Відомості Верховної Ради України від 25 жовт. 2001 р. № 2768-III. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>
12. 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>
13. 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>
14. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо продажу земельних ділянок та набуття права користування ними через електронні аукціони: Закон України від 18 травня 2021 р. № 1444-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1444-20#Text>
15. 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>
16. RE18RC07: Property Assessments, Valuation and Taxation. URL: <https://www.mass.gov/info-details/re18rc07-property-assessments-valuation-and-taxation>
17. Jesús David Fernandez-Gutierrez , Sergio Sanchez Rodriguez , Hernán Gonzalo-Orden , Heriberto Perez-Acebo (2021). Analysis of rock mass classifications for safer infrastructures. Transportation Research Procedia. Volume 58, 606-613. URL: <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S2352146521008395>
18. Seckin Yilmazer , Sultan Kocaman (2020). A mass appraisal assessment study using machine learning based on multiple regression and random forest. Land Use Policy Volume 99. URL: <https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0264837719316540>