



Міністерство освіти і науки України

ОДЕСЬКА ДЕРЖАВНА АКАДЕМІЯ БУДІВНИЦТВА ТА АРХІТЕКТУРИ

Науково-навчальний інститут бізнесу та інформаційних технологій  
Кафедра економіки та підприємництва

## СИЛАБУС освітньої компоненти - ВКЗ

### Стратегії експлуатації об'єктів нерухомості

Освітній рівень	другий (магістерський)	
Програма навчання	вибіркова	
Галузь знань	07	Управління та адміністрування
Спеціальність	076	Підприємництво, торгівля та біржова діяльність
Спеціалізація	"Економіка будівельного підприємства", "Експертиза та управління нерухомістю"	
Освітня програма		
Обсяг дисципліни	4 кредити ECTS (120 академічних годин)	
Види аудиторних занять	лекції, практичні заняття	
Індивідуальні та (або) групові завдання	Розрахунково-графічна робота	
Форми семестрового контролю	залік	

#### Викладачі:

Ракицька Світлана Олегівна, к.е.н., доцент кафедри економіки та підприємництва, svetlana.rakitska@gmail.com

В процесі вивчення даної дисципліни студенти **ЗНАЙОМЛЯТЬСЯ З СУЧАСНИМИ ПІДХОДАМИ ТА ЗДОБУВАЮТЬ НАВИЧКИ З ОБҐРУНТУВАННЯ ВИБОРУ СТРАТЕГІЙ ЕКСПЛУАТАЦІЇ ТА ОБСЛУГОВУВАННЯ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ ТА ПРОФЕСІЙНОГО УПРАВЛІННЯ БУДІВЛЯМИ.**

Наприклад: вміння обирати оптимальну стратегію експлуатації об'єкту нерухомості обумовлює максимізацію прибутку від його використання.

**Передумовами для вивчення дисципліни є набуття теоретичних знань та практичних навичок за такими дисциплінами: «Економіка підприємства», «Менеджмент», «Інвестування», «Економічна експертиза об'єктів нерухомості», «Стратегічне управління підприємством».**

## **Диференційовані програмні результати навчання:**

### **знати:**

- класифікацію видів нерухомості та їх особливостей;
- суб'єктну структуру ринку нерухомості;
- суть, особливості та механізм функціонування ринку нерухомості, його роль і функції у господарстві країни;
- специфіку організації та управління діяльністю в сфері нерухомості;
- особливості розробки стратегії експлуатації об'єкту нерухомості

### **вміти:**

- визначити модель ринку нерухомості та правочини, що здійснюються на цьому ринку;
- застосовувати методи оцінювання нерухомості на практиці;
- мати уявлення про розвиток ринків нерухомості та чинники впливу на їх динаміку;
- набути навички роботи з пошуку інформації про стан ринків нерухомості та аналізу цієї інформації;
- застосовувати інструментарій щодо регулювання обігу нерухомості
- обирати найбільш доцільну з економічної точки зору стратегію в залежності від функціонального призначення та форми власності об'єкту нерухомості;

### **володіти:**

- загальними теоретичними, економічними та організаційними засадами розроблення стратегій експлуатації об'єктів нерухомості;
- методичними підходами до визначення варіантів експлуатації об'єкту нерухомості;
- організацією та методикою оцінки ефективності прийнятих рішень з експлуатації об'єктів нерухомості;
- навичками використовувати сучасні інформаційні технології в і керуванні об'єктами нерухомості.

## ТЕМАТИЧНИЙ ПЛАН

№ п/п	Назва тем	Кількість годин			
		лекції	практичні	лабораторні	самостійна
<b>Розділ 1. Теоретичні засади управління нерухомістю</b>					
1.1	Основи функціонування ринку управління нерухомістю	4	2		12
1.2	Стратегічні і тактичні цілі управління нерухомістю	4	2		14
1.3	Системний підхід в управлінні нерухомим майном	4	2		12
1.4	Сутність і етапи концепції управління нерухомістю. Аналіз ринку та поточного стану об'єкта нерухомості	4	4		14
<b>Розділ 2. Розробка і реалізація стратегії експлуатації об'єкту нерухомості</b>					
2.1	Розробка стратегії і програми управління об'єктом нерухомості	4	4		15
2.2	Реалізація програми управління та організація діяльності керуючої компанії	4	2		14
2.3	Оцінка результатів управління нерухомістю	4	4		14
2.4	Діяльність з управління об'єктами нерухомості на базі процесного підходу	4	4		14
	<b>Всього</b>	<b>32</b>	<b>24</b>		<b>109</b>

### Критерії оцінювання та засоби діагностики

Мінімальний та максимальний рівень оцінювання щодо отримання «іспиту» за навчальною дисципліною «Стратегії експлуатації об'єктів нерухомості» складає 60 балів та 100 балів і може бути досягнутий наступними засобами оцінювання:

Засоби оцінювання		Мінімальна кількість балів	Максимальна кількість балів
Вид контролю	Кількість у семестрі		
Поточний контроль знань:		30	60
- усне опитування або письмовий експрес-контроль на практичних заняттях	кожне заняття	30	40
- виступ (доповідь) студентів при обговоренні питань на практичних заняттях	2		
- тестування;	2		
- реферат;	2		
Підсумковий (семестровий) контроль знань - іспит		30	40
<b>Разом</b>		<b>60</b>	<b>100</b>

З дисципліни передбачено виконання розрахунково-графічної роботи. Зміст розрахунково-графічної роботи пов'язаний із закріпленням теоретичних питань програми дисципліни «Стратегії експлуатації об'єктів нерухомості». Мета досліджень з дисципліни «Стратегії експлуатації об'єктів нерухомості» - формування у майбутніх фахівців сучасного мислення та системи спеціальних знань у галузі експертизи та управління нерухомістю, формування розуміння концептуальних основ системного управління об'єктами нерухомості; набуття умінь аналізу і обґрунтування стратегій експлуатації об'єктів нерухомості.

Два рази за семестр проводяться експрес контроль знань – **стандартизовані тести** (20 тестових питань), наприклад:

1. Внутрішнє управління нерухомістю виражається у:
  - a) регламентуванні діяльності кожного учасника ринку нерухомості його нормативними документами;
  - b) встановленні норм та правил поведінки кожного суб'єкта на ринку нерухомості державою та її уповноваженими органами;
  - c) встановленні міжнародними угодами вимог щодо змісту операції з нерухомим майном.
  
2. До суспільних прав на ринку нерухомого майна належить:
  - a) право на податок;
  - b) право володіння майном фізичною та юридичною особою;
  - c) право відчуження об'єкта нерухомості для суспільних потреб;
  - d) довічне право на нерухомість.

**Підсумковий контроль знань** проводиться у вигляді заліку.

### **Інформаційне забезпечення** Нормативна література.

1. Конституція України: Прийнята на п'ятій сесії Верховної Ради України 28 червня 1996 р. – К.: Преса України, 1997. – 80 с.
2. Господарський кодекс України від 16 січня 2003 р. №436-IV.
3. Житловий кодекс України: Зі змінами та доповненнями (станом на 1 квітня 2002 р.). – К., 2002. – 68 с.
4. Законодавство України про землю: Земельний кодекс України. Нормативно-правові акти з земельних питань. – К.: Юрінком Інтер, 2002. – 352 с.
5. Закон України “Про власність” від 7 лютого 1991 р. №697-XII.
6. Закон України “Про інститути спільного інвестування (пайові та корпоративні інвестиційні фонди)” від 15 березня 2001р. №2299-III // Урядовий кур'єр. – 2001. – 25 квітня.
7. Закон України “Про іпотеку” від 5 червня 2003 р. №898-IV.
8. Закон України “Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати” від 19 червня 2003 №979-IV // ВВР. – 2004. – №1. – Ст.1.
9. Закон України “Про кредитні спілки” від 20 грудня 2001р. №2908-III // Голос України. – 2002. – 22 січня.
10. Закон України “Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку” від 29 листопада 2001 №28666-III // Голос України. – 2002. – № 2 (2753).
11. Закон України “Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні” від 12 липня 2001 р. №2658-III // Відомості Верховної Ради України. – 2001. – № 47. – Ст. 251.
12. Закон України “Про планування і забудову територій” від 20 квітня 2000 р. №1699-III // Відомості Верховної Ради України. – 2000. – №31. – Ст. 250.
13. Закон України “Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю” від 19 червня 2003 р. №978-IV.

14. Земельний кодекс України (станом на 15.11.2001 р.). – Х., 2002. – 128 с.
15. Концепція створення національної системи іпотечного кредитування. Схвалена Кабінетом Міністрів України від 10 серпня 2004 р. №559-р.
16. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р. №435-IV.

#### Основна література

17. Економіка нерухомості: Підручник. А.М.Асаул, І.А. Брижань, В.Я.Чевганова. – К.:Лібра, 2004. – 304 с.
18. Економіка нерухомості: Навчальний посібник / За заг. ред. І.І. Пилипенка. – К.: ІВЦ Держкомстату України, 2004. – 350 с.
19. Коваленко М.А., Радванська Л.М. Ринок нерухомості: фінансові аспекти. Навчальний посібник. – Херсон: ОЛДІ – плюс, 2002. – 160 с.
20. Оцінка та управління нерухомістю: навчальний посібник / [В. Р. Кучеренко, М. А. Заєць, О. В. Захарченко, Н. В. Сментина, В. О. Улибіна]. – Одеса: Видавництво ТОВ «Лерадрук», 2013. – 272 с.
21. Ринок нерухомості: Навч. посібник / За заг. ред. І.І. Пилипенка. – К.: ІВЦ Держкомстату України, 2004. – 387 с.
22. Фридман Д., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости – Дело ЛТД, 1995.
23. Харрисон Генри С. Оценка недвижимости – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. - 231 с.

#### Додаткова література.

19. Третяк А.М. Концептуальні проблеми розвитку грошової оцінки земель в Україні. Київ, Інститут землеустрою УААН, 2001. – 52 с.
20. Методические рекомендации по экспертной оценке стоимости памятников градостроительства и архитектуры для Одесского региона. – Одесса: Город мастеров, 2000. – 48 с.
21. Економіка регіонів: узагальнена модель регіональних економічних систем. - Одеса: Автограф, 2005. - 420 с.

#### Допоміжні джерела інформації

1. Офіційний сайт Верховної Ради України <http://rada.gov.ua/>
2. Державна служба статистики України <http://www.ukrstat.gov.ua/>
3. Офіційний сайт Міністерства економічного розвитку і торгівлі <http://www.me.gov.ua/>
4. Офіційний сайт міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства <http://www.minregion.gov.ua>