

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ

Національний авіаційний університет

Факультет наземних споруд і аеродромів

Кафедра аерокосмічної геодезії та землеустрою

УЗГОДЖЕНО

Декан ФІСА

Віктор КАРПОВ

« » 2023 р.

ЗАТВЕРДЖУЮ

Проректор з навчальної роботи

Анатолій ПОЛУХІН

«08» 06 2023 р.



Система менеджменту якості

РОБОЧА ПРОГРАМА

навчальної дисципліни

«Сучасний менеджмент і маркетинг нерухомості»

Освітньо-професійна програма: «Землеустрій та кадастр»

Галузь знань: 19 «Архітектура та будівництво»

Спеціальність: 193 «Геодезія та землеустрій»

Форма навчання	Семестр	Усього (годин/кредитів ECTS)	Лекції	Практичні заняття	Самостійна робота	ДЗ / РГР / К	Форма сем. контролю
Денна	1	120/4,0	17	17	86	-	Д.залік- 1 с

Індекс: РМ-3-193-1/22-3.1

Індекс: НМ-3-193-1/21-3.1



Робочу програму навчальної дисципліни «Сучасний менеджмент та маркетинг нерухомості» розроблено на основі освітньо-професійної програми «Землеустрій та кадастр», навчальних та робочих навчальних планів № НМ-3-193-1/21, № РМ – 3 -193 – 1/22 підготовки здобувачів вищої освіти освітнього ступеня «Магістр» за спеціальністю 193 «Геодезія та землеустрій» та відповідних нормативних документів.

Робочу програму розробили:

професор кафедри аерокосмічної геодезії

та землеустрою

Василь ГОРЬОВИЙ

доцент кафедри аерокосмічної геодезії

та землеустрою

Наталія ІЩЕНКО

Робочу програму обговорено та схвалено на засіданні випускової кафедри освітньо-професійної програми «Землеустрій та кадастр», спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій» – кафедри аерокосмічної геодезії та землеустрою, протокол № /від «12» 01 2023 р.

Гарант освітньо-професійної програми
«Землеустрій та кадастр»

Наталія БЕЛОУСОВА

Завідувач кафедри

Юрій ВЕЛИКОДСЬКИЙ

Робочу програму обговорено та схвалено на засіданні науково-методично-редакційної ради Факультету наземних споруд та аеродромів, протокол № 1 від «25» 01 2023 р.

Голова НМРР

Геннадій ТАЛАВІРА

Рівень документа – 36

Плановий термін між ревізіями – 1 рік

Контрольний примірник



ЗМІСТ

	сторінка
ВСТУП	4
1. Пояснювальна записка .	4
1.1. Місце, мета, завдання навчальної дисципліни	4
1.2. Результати навчання, які дає можливість досягти навчальна дисципліна	4
1.3. Компетентності, які дає можливість здобути навчальна дисципліна	5
1.4. Міждисциплінарні зв'язки	6
2. ПРОГРАМА НАВЧАЛЬНОЇ ДИСЦИПЛІНИ	6
2.1. Зміст навчальної дисципліни .	7
2.2. Модульне структурування та інтегровані вимоги до кожного модуля ..	7
2.3. Тематичний план	8
3. НАВЧАЛЬНО-МЕТОДИЧНІ МАТЕРІАЛИ З ДИСЦИПЛІНИ .	8
3.1. Методи навчання .	9
3.2. Рекомендована література (базова і допоміжна) .	9
3.3. Інформаційні ресурси в Інтернет	10
4. РЕЙТИНГОВА СИСТЕМА ОЦІНЮВАННЯ НАБУТИХ СТУДЕНТОМ ЗНАНЬ ТА ВМІНЬ.	10
	11
	11



ВСТУП

Робоча програма (РП) навчальної дисципліни «Сучасний менеджмент та маркетинг нерухомості» розроблена на основі «Методичних рекомендацій до розроблення і оформлення робочої програми навчальної дисципліни денної та заочної форм навчання», затверджених наказом ректора від 29.04.2021 № 249/од, та відповідних нормативних документів.

1. ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

1.1. Місце, мета, завдання навчальної дисципліни.

Дана навчальна дисципліна є теоретичною та практичною основою сукупності знань та вмінь, що формують профіль фахівця в галузі землеустрою та кадастру.

Метою формування у студентів необхідних теоретичних знань про сучасні методи менеджменту та маркетингу щодо нерухомості в Україні, а також засвоєння практичних навиків застосування цих методів для найкращого та найефективнішого використання об'єкта нерухомості на всіх етапах його життєвого циклу.

Завданнями вивчення навчальної дисципліни є:

- ознайомлення з сучасними методами менеджменту та маркетингу щодо нерухомості в Україні;
- оволодіння сучасною нормативно-правовою базою менеджменту та маркетингу;
- опанування сучасними технологіями та процедурами оцінки нерухомого майна;
- формування схильності до активного використання сучасних технологій та процедур найефективнішого використання об'єкта нерухомості на всіх етапах його життєвого циклу.

1.2. Результати навчання, які дає можливість досягти навчальна дисципліна.

У результаті вивчення даної навчальної дисципліни студент повинен навчитись:

ПРН1. Знання та розуміння щодо використання усної і письмової технічної української мови у колі фахівців з геодезії та землеустрою;

ПРН2. Знання та розуміння щодо спілкування іноземною мовою (англійською) у колі фахівців з геодезії та землеустрою;

ПРН3. Знання та розуміння щодо теоретичні основи геодезії, вищої та інженерної геодезії;

ПРН5. Знання та розуміння щодо теоретичні основи землеустрою, оцінювання нерухомості і земельного кадастру;

ПРН6. Знання та розуміння щодо основи нормативно-правової бази забезпечення питань раціонального використання, охорони, обліку та оцінки земель на національному, регіональному, локальному і господарському рівнях;

ПРН7. Знання та розуміння процедур державної реєстрації земельних ділянок, інших об'єктів нерухомості та обмежень у їх використанні;

ПРН10. Застосування знань та розуміння для використання основних методів збирання інформації в галузі геодезії і землеустрою, її систематизації і класифікації відповідно до поставленого проектного або виробничого завдання;

ПРН13. Застосування знань та розуміння щодо використання методів і технологій землевпорядного проектування, територіального та господарського землеустрою;

ПРН14. Застосування знань та розуміння щодо планування використання та охорони земель, кадастрових знімів та ведення державного земельного кадастру;

ПРН15. Застосування знань та розуміння щодо розроблення проектів землеустрою, землевпорядної і кадастрової документації та документації з оцінки земель;



ПРН22. Формування суджень щодо методів організації топографо-геодезичного і землевпорядного виробництва від польових вимірювань до менеджменту; ПРН23. Формування суджень щодо реалізації топографічної та землевпорядної продукції на основі використання знань з основ законодавства і управління виробництвом.

1.3. Компетентності, які дає можливість здобути навчальна дисципліна.

ПК. Здатність розв'язувати складні спеціалізовані задачі та практичні проблеми під час професійної діяльності у сфері геодезії та землеустрою або у процесі навчання, що передбачає застосування теоретичних знань та методів геодезичних, фотограмметричних, геоінформаційних, картографічних технологій і систем та кадастру і оцінки нерухомості.

ЗК1. Здатність до письмової та усної комунікації українською та іноземними мовами.

ЗК2. Здатність навчатися сприймати набуті знання у сфері геодезії, фотограмметрії, землеустрою, картографії.

ЗК3. Здатність бути критичним та самокритичним для розуміння факторів, які мають позитивний чи негативний вплив на комунікацію, та здатність визначити та врахувати ці фактори в конкретних комунікаційних ситуаціях.

ЗК4. Здатність планувати та керувати часом.

ЗК5. Здатність продукувати нові ідеї, проявляти креативність та здатність до системного мислення.

ЗК6. Здатність здійснювати пошук та критично аналізувати інформацію з різних джерел.

ЗК13. Здатність ефективно спілкуватися на професійному та соціальному рівнях.

ЗК14. Потенціал до подальшого навчання.

ЗК15. Відповідальність за якість виконуваної роботи.

ФК7. Уміння застосовувати та інтегрувати знання і розуміння дисциплін суміжних інженерних галузей;

ФК9. Здатність розуміти і враховувати соціальні, екологічні, етичні, економічні аспекти, що впливають на формування технічних рішень;

ФК10. Здатність застосовувати професійно-профільовані знання й практичні навички для розв'язання типових задач спеціальності, а також вибору технічних засобів для їх виконання;

ФК11. Здатність використовувати знання й уміння для розрахунку апріорної оцінки точності та вибору технологій проектування і виконання прикладних професійних завдань;

ФК12. Уміння ідентифікувати, класифікувати та описувати цифрові моделі шляхом використання аналітичних методів і методів моделювання;

ФК13. Уміння досліджувати проблему та визначати обмеження, у тому числі зумовлені проблемами сталого розвитку та впливу на навколишнє середовище;

ФК15. Використання відповідної термінології та форм вираження у професійній діяльності.

1.4. Міждисциплінарні зв'язки.

Дана дисципліна базується на знаннях таких дисциплін, як «Методологія прикладних досліджень у сфері геодезії та землеустрою», «Управління земельними ресурсами», «ГІС в кадастрових системах», «Моніторинг та охорона земель» та є базою для вивчення подальших дисциплін, а саме «Соціально-економічний розвиток територій», «Інституціональне забезпечення землевпорядних та геодезичних робіт», «Науково-дослідна практика у сфері землеустрою та кадастру».

2. ЗМІСТ НАВЧАЛЬНОЇ ДИСЦИПЛІНИ

2.1. Зміст навчальної дисципліни

Навчальний матеріал дисципліни структурований за модульним принципом і складається з одного навчального модулю, а саме: модуля №1 «Ринок нерухомості та система менеджменту нерухомості, який є логічно завершеною, самостійною, цілісною



частиною навчальної дисципліни, засвоєння якої передбачає проведення диференційованого заліку та аналіз результатів її виконання.

2.2. Модульне структурування та інтегровані вимоги до кожного модуля

Інтегровані вимоги модуля №1: знати: сутність, класифікацію і характеристики нерухомості, особливості формування і функціонування ринку нерухомого майна, зміст концепцій ціноутворення на ринку нерухомості, особливості основних видів підприємницької діяльності на ринку нерухомості. принципи та методи ефективного системного управління об'єктами нерухомості; вміти: аналізувати ринкову ситуацію за макро- та мікроекономічними показниками для планування, розвитку та найефективнішої експлуатації об'єктів нерухомості, оцінювати результати управління нерухомістю.

Модуль 1. «Ринок нерухомості та система менеджменту нерухомості»

Тема 1.1. Характеристика нерухомості, як об'єкта менеджменту та маркетингу

Сутність і визначення нерухомості. Родові та власні ознаки нерухомості. Класифікація нерухомості. Правова сутність нерухомості.

Тема 1.2. Ринок нерухомості в системі ринкової економіки. Загальна характеристика ринку нерухомості. Особливості і характерні ознаки ринку нерухомості.

Характеристика об'єкта нерухомості за типовою схемою. Життєвий цикл нерухомості. Визначення зносу об'єкта нерухомості. Місце і значення ринку нерухомості у національному господарстві України. Визначення та структурний склад ринку нерухомості. Операції з нерухомістю. Ступінь досконалості ринку нерухомості. Характерні риси основних ринкових моделей. Особливі ознаки ринку нерухомого майна.

Тема 1.3. Циклічність функціонування ринку нерухомості. Сегментація ринку нерухомості.

Фактори впливу на розвиток ринку нерухомості. Цикл ринку нерухомості. Зв'язок ринку нерухомості з ринком капіталу. Види ринків нерухомості. Класи і формати офісної нерухомості. Ринок торгівельної нерухомості. Характеристика і класифікація об'єктів на ринку промислових будівель. Класифікація товару на ринку житлової нерухомості.

Тема 1.4. Методичні засади визначення ефективності використання об'єктів нерухомості. Оцінка вартості нерухомого майна.

Показники прибутковості використання об'єктів нерухомості. Фактори, що ведуть до зниження ПВД. Фактори, що збільшують величину доходів від нерухомості. Критерії та показники ефективності управління об'єктами нерухомості. Операційні витрати та їх складові. Податкові платежі. Витрати на страхування. Витрати на управління. Витрати на маркетинг і роботу з орендарями. Витрати на енергопостачання, комунальні послуги та експлуатацію об'єкта. Методичні основи теорії оцінки. Поняття вартості, витрат та ціни. Підходи до оцінки вартості нерухомості.

Тема 1.5 Економічні основи управління нерухомістю. Орендні відносини на ринку нерухомості.

Оренда й орендна плата на ринку нерухомості. Загальні підстави орендних відносин. Економічний зміст орендних відносин, орендна плата. Чиста, загальна (валова), розподілена і процентна орендна плата. Контрактна і ринкова орендна плата. Розрахунок площ будівлі при встановленні орендної плати. Орендні відносини в державному секторі економіки. Поняття управління нерухомістю. Цілі і рівні управління нерухомістю. Особливості управління корпоративною нерухомістю. Зміст діяльності з управління об'єктом нерухомості. Основні види діяльності.

Тема 1.6 Організація менеджменту нерухомості. Маркетинг в управлінні нерухомістю. Сутність, принципи і основні етапи девелопменту.

Основні задачі стратегічного управління нерухомістю. Система управління нерухомістю. Професійна діяльність з управління нерухомістю. Технічна експлуатація



нерухомості. Значення маркетингу на ринку нерухомості. Маркетингові складові в межах розробки та реалізації проектів нерухомості. Особливості маркетингу для різних видів нерухомості. Основні поняття девелопмент. Етапи девелопменту. Види девелопменту. Ефективність девелопменту

Тема 1.7 Фінансовий менеджмент як управління фінансовими ресурсами об'єкта нерухомості. Використання маркетингових інструментів у менеджменті нерухомості.

Вплив фінансування на вартість нерухомості. Фінансування інвестиційних проектів нерухомості. Ефект фінансового левереджу. Управління розробкою товару на ринку нерухомості. Управління ціноутворенням на ринку нерухомості. Управління продажами на ринку нерухомості. Управління маркетинговими комунікаціям

Тема 1.8. Страхування нерухомості. Іпотечне кредитування і його розвиток на сучасному етапі.

Основні поняття і положення. Системи страхування. Страхування нерухомості на підприємстві. Страхування нерухомості в разі її застави. Страхування незавершеного будівництва. Сутність і принципи іпотечного кредитування. Моделі іпотечного кредитування. Типи іпотечних кредитів. Кредити, засновані на фіксованою процентною ставкою. Іпотечний кредит з участю кредитора у підвищенні вартості нерухомості. Кредити, засновані на плаваючою процентною ставкою. Ризики іпотечного кредитування. Кредитний ризик. Процентний ризик. Ризик дострокового погашення. Ризик ліквідності.

Тема 1.9. Основні характеристики оподаткування нерухомості

Земельний податок. Податок па майно фізичних осіб. Податок на майно підприємств. Податки з доходів, одержуваних при здійсненні операцій з нерухомістю. Податок на доходи фізичних осіб. Податок на майно, що переходить у порядку спадкування або дарування. Податок на прибуток. Податок на додану вартість. Збори та мита з учасників угод з нерухомістю.



2.3. Тематичний план навчальної дисципліни

№ п/п	Назва теми	Обсяг навчальних занять (год.)			
		Денна форма навчання			
		Усього	Лекції	Практичні заняття	СРС
1	2	3	4	5	6
Модуль № 1 «Ринок нерухомості та система менеджменту нерухомості»					
1.1	Характеристика нерухомості, як об'єкта менеджменту та маркетингу	1 семестр			
		12	2	2	8
1.2	Ринок нерухомості в системі ринкової економіки Загальна характеристика ринку нерухомості Особливості і характерні ознаки ринку нерухомості.	12	2	2	8
1.3	Циклічність функціонування ринку Нерухомості. Сегментація ринку нерухомості	12	2	2	8
1.4	Методичні засади визначення ефективності використання об'єктів нерухомості Оцінка вартості нерухомого майна.	12	2	2	8
1.5	Економічні основи управління нерухомістю. Орендні відносини на ринку нерухомості.	12	2	2	8
1.6	Організація менеджменту нерухомості Маркетинг в управлінні нерухомістю Сутність, принципи і основні етапи девелопменту	12	2	2	8
1.7	Фінансовий менеджмент як управління фінансовими ресурсами об'єкта нерухомості Використання маркетингових інструментів у менеджменті нерухомості	12	2	2	8
1.8	Страховання нерухомості. Іпотечне кредитування і його розвиток на сучасному етапі.	14	2	2	10
1.9	Основні характеристики оподаткування нерухомості	11	1	-	10
1.10	Модульна контрольна робота №1	11	-	1	10
Усього за модулем № 1		120	17	17	86
Усього за 1 семестр		120	17	17	86
Усього за навчальною дисципліною		120	17	17	86

3. НАВЧАЛЬНО-МЕТОДИЧНІ МАТЕРІАЛИ З ДИСЦИПЛІНИ

3.1. Методи навчання

При вивченні навчальної дисципліни використовуються наступні методи навчання:



При вивченні навчальної дисципліни використовуються наступні методи навчання: презентації; кейсів (студенти повинні дослідити реальні ситуації, що виникають при виконанні робіт із землеустрою та кадастровій зйомці, розібратися у проблемі та знайти її вирішення на підставі вимог законодавчих та нормативно-правових актів); мозкової атаки, рольових ігор та семінарів-дискусій, роботи в малих групах.

3.2. Рекомендована література

3.2.1 Базова література

- 3 Новаковська І.О., Іщенко Н.Ф., Скрипник Л.Р., Славін І.В. Сучасний менеджмент та маркетинг нерухомості. Навчальний посібник. - К.: Вид-во Нац. авіац. ун-ту «НАУ-друк», 2021.- 269 с.
- 4 Горьовий В.П. Управління організаційним розвитком підприємства: Навчальний посібник -К.:2019.-322с
- 5 Горьовий В.П., Біляк Ю.В. Управління інноваціями: Навч. Посібн. -К.: ЦП «Компринт», 2015.-410с
- 6 Податковий кодекс України від 02.12.2010 № 2755-VI // База даних «Законодавство України» / ВР України. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2755-17>
- 7 Про затвердження Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав»: постанова Кабінету Міністрів України редакція від 11.08.2022 // База даних «Законодавство України»/ВР України. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-%D0%BF>
- 8 Про затвердження Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна»: постанова Кабінету Міністрів України редакція від 15.04.2015. № 1442 // База даних «Законодавство України»/ВР України. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1442-2004-%D0%BF>(дата звернення: 28.05.2021).

3.2.2 Допоміжна література

- 9 Про оцінку земель: закон України редакція від 19.11.2022 № 1378-IV // База даних «Законодавство України» / ВР України. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1378-15>
- 10 Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні: закон України редакція від 22.05.2023 № 2658-III // База даних «Законодавство України»/ВР України. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2658-14>(дата звернення: 28.05.2021).

3.3. Інформаційні ресурси в Інтернеті

- 11 www.zakon.rada.gov.ua
- 12 <http://land.gov.ua/>
- 13 <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1442-2004-%D0%BF>



4. РЕЙТИНГОВА СИСТЕМА ОЦІНЮВАННЯ НАБУТИХ СТУДЕНТОМ ЗНАТЬ ТА ВМІНЬ

Оцінювання окремих видів виконаної студентом навчальної роботи здійснюється в балах відповідно до табл.4.1.

Таблиця 4.1

Вид навчальної роботи	Мак кількість балів
	Денна форма навчання
	1 семестр
Модуль № 1 «Ринок нерухомості та система менеджменту нерухомості»	
Види навчальної роботи	бали
Виконання практичних завдань	8*10б=80
<i>Для допуску до виконання модульної контрольної роботи №1 студент має набрати не менше</i>	<i>48 балів</i>
Виконання модульної контрольної роботи №1	20
Усього за модулем №1	100
Усього за дисципліною	100

4.2. Виконані види навчальної роботи зараховуються студенту, якщо він отримав за них позитивну рейтингову оцінку.

4.3. Сума рейтингових оцінок, отриманих студентом за окремі види виконаної навчальної роботи, становить поточну модульну рейтингову оцінку, яка заноситься до відомості модульного контролю.

4.4. Підсумкова семестрова рейтингова оцінка, перераховується в оцінку за національною шкалою та шкалою ECTS.

4.5. Підсумкова семестрова рейтингова оцінка в балах, за національною шкалою та шкалою ECTS заноситься до заліково-екзаменаційної відомості, навчальної картки та залікової книжки студента, наприклад, так: **92/Відм./А, 87/Добре/В, 79/Добре/С, 68/Задов./D, 65/Задов./Е** тощо.

4.6. Підсумкова рейтингова оцінка з дисципліни дорівнює підсумковій семестровій рейтинговій оцінці. Зазначена підсумкова рейтингова оцінка з дисципліни заноситься до Додатку до диплома.



АРКУШ ПОШИРЕННЯ ДОКУМЕНТА

№ прим.	Куди передано (підрозділ)	Дата видачі	П.І.Б. отримувача	Підпис отримувача	Примітки
1	СЗ.С2	08.06.23	Гуцуленко В.П.		

(Ф 03.02 – 02)

АРКУШ ОЗНАЙОМЛЕННЯ З ДОКУМЕНТОМ

№ пор.	Прізвище ім'я по-батькові	Підпис ознайомленої особи	Дата ознайомлення	Примітки

(Ф 03.02 – 04)

АРКУШ РЕЄСТРАЦІЇ РЕВІЗІЇ

№ пор.	Прізвище ім'я по-батькові	Дата ревізії	Підпис	Висновок щодо адекватності

(Ф 03.02 – 03)

АРКУШ ОБЛІКУ ЗМІН

№ зміни	№ листа (сторінки)				Підпис особи, яка внесла зміну	Дата внесення зміни	Дата введення зміни
	Зміненого	Заміненого	Нового	Анульованого			

(Ф 03.02 – 32)

УЗГОДЖЕННЯ ЗМІН

	Підпис	Ініціали, прізвище	Посада	Дата
Розробник				
Узгоджено				
Узгоджено				
Узгоджено				