

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ**  
**Волинський національний університет імені Лесі Українки**  
**Факультет економіки та управління**  
**Кафедра менеджменту та адміністрування**

**СИЛАБУС**

**вибіркового освітнього компонента**  
**ОЦІНКА ТА УПРАВЛІННЯ НЕРУХОМІСТЮ**

**підготовки бакалавра**

**галузі знань 07 Управління та адміністрування**

**спеціальності 073 Менеджмент**

**освітньо-професійної програми Менеджмент**

**Силабус освітнього компонента «ОЦІНКА ТА УПРАВЛІННЯ НЕРУХОМІСТЮ»**  
підготовки бакалавра, галузі знань 07 Управління та адміністрування, спеціальності 073  
Менеджмент, за освітньо-професійною програмою Менеджмент.

**Розробник:** Рейкін В. С., професор кафедри менеджменту та адміністрування, д.е.н.,  
професор

**Погоджено**

Гарант освітньо-професійної програми:



Ірина ВОЛИНЕЦЬ

**Силабус освітнього компонента затверджено на засіданні кафедри менеджменту та  
адміністрування**

протокол № 8 від 11.01.2023 р.

Завідувач кафедри менеджменту та адміністрування:



Лариса ЧЕРЧИК

© Рейкін В. С., 2023 р.

## I. Опис освітнього компонента

Найменування показників	Галузь знань, спеціальність, освітньо-професійна програма, освітній рівень	Характеристика освітнього компонента
<b>Заочна форма навчання</b>	07 «Управління та адміністрування», спеціальності 073 «Менеджмент», «Менеджмент», Перший (бакалаврський)	<b>Вибіркова</b>
<b>Кількість годин/кредитів</b> 150/5		<b>Рік навчання</b> 3-й
		<b>Семестр</b> 6-ий
<b>ІНДЗ:</b> <u>немає</u>		<b>Лекції</b> 6 год.
		<b>Практичні (семінарські)</b> 8 год.
		<b>Самостійна робота</b> 118 год.
		<b>Консультації</b> 18 год.
		<b>Форма контролю:</b> залік
Мова навчання		<b>Українська</b>
<b>Сторінка курсу в Microsoft Teams:</b> <a href="https://teams.microsoft.com/l/team/19%3aCdBLof9CmRhaX-DSuEQjEZawKzHoNbJ3KJeFIFEndbI1%40thread.tacv2/conversations?groupId=7a580a05-a689-41c4-9830-739b9534ec53&amp;tenantId=79cf2153-dcef-4e36-ab8c-89480b2366aa">https://teams.microsoft.com/l/team/19%3aCdBLof9CmRhaX-DSuEQjEZawKzHoNbJ3KJeFIFEndbI1%40thread.tacv2/conversations?groupId=7a580a05-a689-41c4-9830-739b9534ec53&amp;tenantId=79cf2153-dcef-4e36-ab8c-89480b2366aa</a>		

## II. Інформація про викладача

Рейкін Віталій Самсонович, доктор економічних наук, професор, професор кафедри менеджменту та адміністрування

Контактна інформація викладача:

*Телефон* 0509262369

*Електронна пошта:* [Reikin.Vitaliy@vnu.edu.ua](mailto:Reikin.Vitaliy@vnu.edu.ua)

*Адреса викладання курсу:* вул. Винниченка, 28, корпус G

ВНУ імені Лесі Українки

*Дні занять розміщено на* <http://194.44.187.20/cgi-bin/timetable.cgi>

**1. Анотація курсу.** Освітній компонент «Оцінка та управління нерухомістю» належить до вибіркового, спрямований на формування фахових компетенцій здобувачів щодо управлінської та оціночної діяльності на ринку нерухомості, а також його принципів та інструментарію. У процесі вивчення освітнього компонента «Оцінка та управління нерухомістю» здобувачі ознайомлюються з теоретичними та практичними аспектами управління нерухомим майном, методичними підходами до оцінки нерухомості та специфікою їх застосування.

### **2. Пререквізити і постреквізити освітнього компонента.**

#### **Пререквізити:**

- основи наукових досліджень (фахові компетентності: обізнаність у головних наукових методах та дослідницьких підходах; навички написання аналітичних наукових текстів; здатність реферувати та коментувати дослідницьку літературу з наукової проблематики; дотримання стандартів академічного оформлення тексту; уявлення про специфіку наукової термінології; знання основних принципів, аксіом, законів та наукових теорій; упорядковувану наукових знань у логічній послідовності та систематичності; вміння аргументувати наведені міркування; аналізування наукових текстів; вміння порівнювати зміст різних текстів, узагальнювати інформацію; здатність дотримання принципів академічної доброчесності);

- вступ до спеціальності (фахові компетентності: здатність розуміти зміст та особливості управлінської праці; вимоги, які ставляться до сучасного менеджера; необхідність розвивати професійні, ділові, особисті якості; усвідомлювати різницю між менеджером і лідером; здійснювати раціональний поділ обов'язків; закріплювати процеси поділу та кооперації; здатність оптимально використовувати робочий час; раціонально організувати робоче місце);

- менеджмент (фахові компетентності: здатність застосовувати знання про сучасні досягнення менеджменту в практичній діяльності при розробці ефективних управлінських рішень; здатність аналізувати результати діяльності організації, визначати перспективи її розвитку; здатність управляти організацією та її підрозділами шляхом реалізації функцій менеджменту; здатність створювати та організувати ефективні комунікації).

**Постреквізити:** менеджмент організацій, мотивування та лідерство, стратегічний менеджмент, операційний менеджмент.

### **3. Мета і завдання освітнього компонента.**

**Мета** вивчення освітнього компонента – здобуття майбутніми менеджерами теоретичних знань та формування практичних навичок щодо оцінки та управління нерухомістю, які необхідні для професійної діяльності менеджерів в умовах ринкових відносин та дозволяють самостійно вирішувати складні питання в оціночній сфері.

**Основні завдання** полягають у вивченні підходів, методів та процедур оцінки, девелопменту нерухомості зорієнтовані на специфіку українського законодавства з урахуванням світових стандартів оціночної діяльності.

### **4. Результати навчання (компетентності).**

**Інтегральна компетентність:** здатність розв'язувати складні спеціалізовані задачі та практичні проблеми, які характеризуються комплексністю і невизначеністю умов, у сфері менеджменту або у процесі навчання, що передбачає застосування теорій та методів соціальних та поведінкових наук.

#### **Загальні компетентності:**

ЗК1. Здатність реалізувати свої права і обов'язки як члена суспільства, усвідомлювати цінності громадянського (демократичного) суспільства та необхідність його сталого розвитку, верховенства права, прав і свобод людини й громадянина в Україні.

ЗК3. Здатність до абстрактного мислення, аналізу та синтезу.

ЗК4. Здатність застосовувати знання у практичних ситуаціях.

ЗК5. Знання та розуміння предметної області та розуміння професійної діяльності.

ЗК8. Навички використання інформаційних і комунікаційних технологій.

ЗК6. Здатність вчитися та оволодівати сучасними знаннями.

ЗК15. Здатність діяти на основі етичних міркувань (мотивів).

#### **Спеціальні компетентності:**

СК6. Здатність діяти соціально відповідально і свідомо.

СК7. Здатність обирати та використовувати сучасний інструментарій менеджменту.

СК10. Здатність оцінювати виконувані роботи, забезпечувати їх якість та мотивувати персонал організації.

СК11. Здатність створювати та організувати ефективні комунікації в процесі управління.

СК12. Здатність аналізувати й структурувати проблеми організації, формувати обґрунтовані рішення.

СК13. Розуміти принципи і норми права та використовувати їх у професійній діяльності.

#### **Програмні результати навчання:**

ПРН1. Знати свої права і обов'язки як члена суспільства, усвідомлювати цінності громадянського суспільства, верховенства права, прав і свобод людини і громадянина в Україні.

ПРН3. Демонструвати знання теорій, методів і функцій менеджменту, сучасних концепцій лідерства.

ПРН6. Виявляти навички пошуку, збирання та аналізу інформації, розрахунку показників для обґрунтування управлінських рішень.

ПРН8. Застосовувати методи менеджменту для забезпечення ефективної діяльності організації.

ПРН12. Оцінювати правові, соціальні та економічні наслідки функціонування організації.

ПРН15. Демонструвати здатність діяти соціально відповідально та громадсько свідомо на основі етичних міркувань (мотивів), повагу до різноманітності та міжкультурності.

## 5. Структура освітнього компонента.

### Структура освітнього компонента (заочна форма навчання)

Назви змістових модулів і тем	Усього	Лек.	Практ.	Сам. роб.	Конс.	Форма контролю / Бал
<b>Змістовий модуль 1. Основи оціночної діяльності</b>						
Тема 1. Поняття та види нерухомості	11	-	-	10	1	ФО, Т, Д / 10
Тема 2. Основні засади оціночної діяльності	15	1	-	12	2	ФО, Т / 10
Тема 3. Професійна оціночна діяльність	16	1	1	12	2	ФО, Т / 10
Тема 4. Методи оцінки: витратний підхід	16	1	1	12	2	ФО, Т, ТЕ / 10
Тема 5. Методи оцінки: порівняльний підхід	15	-	1	12	2	ФО, Т, ТЕ / 10
Тема 6. Методи оцінки: дохідний підхід	15	-	1	12	2	ФО, Т, ТЕ / 10
Разом за модулем 1	88	3	4	70	11	60
<b>Змістовий модуль 2. Основи управління та девелопменту нерухомості</b>						
Тема 7. Оцінка земельної нерухомості	14	-	1	12	1	ФО, Т / 10
Тема 8. Особливості управління об'єктами нерухомості	16	1	1	12	2	Д, Т / 10
Тема 9. Управлінські операції з об'єктами нерухомості	16	1	1	12	2	Т, ТЕ / 10
Тема 10. Підприємницька діяльність на ринку рухомості	16	1	1	12	2	Д, Т, ТЕ / 10
Разом за модулем 2	62	3	4	48	7	40
Види підсумкових робіт						Бал
Залік						100
Всього годин / Балів	150	6	8	118	18	100

Форма контролю: поточне оцінювання (фронтальне опитування (ФО), тести (Т), написання тез (ТЕ), дискусія (Д)), підсумковий контроль – залік – проводиться в усній формі.

## 5. Завдання для самостійного опрацювання

Самостійна робота здобувачів передбачає: підготовку до практичних занять, опрацювання рекомендованої наукової літератури, написання тез доповідей, підготовку до заліку. Завдання самостійної роботи здобувачів вважаються виконаними, якщо вони: здані у визначені терміни та повністю виконані (розкривають тему завдання); не мають логічних і розрахункових помилок. Прийом і консультування щодо виконання завдань самостійної роботи здобувачів проводяться викладачем згідно встановленого графіку.

Питання та завдання для самостійної роботи визначені відповідними темами освітнього компонента та містяться в електронному курсі Microsoft Teams:

[https://teams.microsoft.com/l/team/19%3aCdBLof9CmRhax-](https://teams.microsoft.com/l/team/19%3aCdBLof9CmRhax-DSuEQjEZawKzHoNbJ3KJeFIFEndbI1%40thread.tacv2/conversations?groupId=7a580a05-a689-41c4-9830-739b9534ec53&tenantId=79cf2153-dcef-4e36-ab8c-89480b2366aa)

[DSuEQjEZawKzHoNbJ3KJeFIFEndbI1%40thread.tacv2/conversations?groupId=7a580a05-a689-41c4-9830-739b9534ec53&tenantId=79cf2153-dcef-4e36-ab8c-89480b2366aa](https://teams.microsoft.com/l/team/19%3aCdBLof9CmRhax-DSuEQjEZawKzHoNbJ3KJeFIFEndbI1%40thread.tacv2/conversations?groupId=7a580a05-a689-41c4-9830-739b9534ec53&tenantId=79cf2153-dcef-4e36-ab8c-89480b2366aa)

## IV. Політика оцінювання

**Політика щодо відвідувань занять.** Відвідування занять дає можливість отримати задекларовані загальні та фахові компетентності, вчасно і якісно виконати завдання. Пропущені заняття можна відпрацювати у визначений час згідно графіка. За умови індивідуального навчального графіка здобувач має можливість отримати позитивну оцінку завдяки виконанню планових та контрольних завдань. У будь-якому випадку здобувачі зобов'язані дотримуватися термінів, визначених для виконання усіх видів робіт, передбачених курсом.

**Політика щодо зарахування результатів формальної, неформальної та інформальної освіти.** Результати навчання, здобуті шляхом формальної, неформальної та/або інформальної освіти, визнаються в ВНУ імені Лесі Українки шляхом валідації ([https://vnu.edu.ua/sites/default/files/2021-02/Polozhennia\\_%20vyznannia\\_rezultativ\\_navchannia\\_formalnoi.pdf](https://vnu.edu.ua/sites/default/files/2021-02/Polozhennia_%20vyznannia_rezultativ_navchannia_formalnoi.pdf))

Визнанню можуть підлягати такі результати навчання, отримані в неформальній освіті, які за тематикою, обсягом вивчення та змістом відповідають як освітньому компоненту загалом, так і його окремому розділу, темі (темам), індивідуальному завданню, контрольній роботі тощо, які передбачені силабусом освітнього компонента.

Визнання результатів навчання, отриманих у неформальній та/або інформальній освіті, відбувається в семестрі, що передує семестру початку вивчення освітнього компонента, або першого місяця від початку семестру, враховуючи ймовірність не підтвердження здобувачем результатів такого навчання.

**Політика щодо академічної доброчесності:** виконані завдання здобувачів мають бути їх оригінальними дослідженнями чи міркуваннями. Відсутність посилань на використані джерела, фабрикування джерел, списування, втручання в роботу інших осіб є прикладами можливої академічної недоброчесності. Виявлення ознак академічної недоброчесності в письмовій роботі здобувача є підставою для її незарахування, незалежно від масштабів плагіату, що регламентовано Положенням ВНУ ім. Лесі Українки «Про систему запобігання та виявлення академічного плагіату».

**Політика щодо дедлайнів та перескладання:** роботи, які здаються із порушенням термінів без поважних причин, оцінюються на нижчу оцінку.

**Політика виставлення балів.** Оцінювання знань здобувачів освіти здійснюється під час поточного контролю за результатами виконання видів робіт, які передбачені силабусом. Враховуються бали поточного (100 балів), або підсумкового оцінювання (100 балів). При цьому враховуються присутність на заняттях та активність здобувача під час занять; вимоги академічної доброчесності; своєчасність виконання завдань. У випадку, якщо здобувач вищої освіти протягом поточної роботи набрав менше як 60 балів, він складає залік під час ліквідації академічної заборгованості. У цьому випадку бали, набрані під час поточного оцінювання анулюються.

## V. Підсумковий контроль

Підсумковий контроль (залік) проводиться в усній формі відповідно до програми освітнього компонента, згідно затвердженого розкладу. Максимальна оцінка – 100 балів.

### Перелік питань до заліку

1. Сутність категорії «нерухомість».
2. Нерухомість як об'єкт оцінки.
3. Родові та власні ознаки нерухомого майна.
4. Поняття власності та оцінки майна.
5. Правові аспекти оціночної діяльності.
6. Формально-правові вимоги до оцінювача.
7. Кваліфікаційні вимоги до оцінювача.
8. Права та обов'язки оцінювача.
9. Види вартості в контексті витратного підходу.
10. Види зносу та методи його визначення.
11. Методи витратного підходу.
12. Характеристика порівняльного підходу.
13. Коригування даних про об'єкти-аналоги.
14. Переваги та недоліки підходу.
15. Сутність доходного підходу, сфера його застосування.
16. Метод прямої капіталізації доходу.
17. Метод дисконтування грошових потоків.
18. Земля як товар та об'єкт оцінки.
19. Порівняльний метод оцінки земельної нерухомості.
20. Метод капіталізації прибутку від земельної нерухомості.
21. Поняття та види управління нерухомим майном.
22. Права у сфері нерухомості. Державна реєстрація прав на нерухоме майно.
23. Управління об'єктами нерухомості професійними управителями.
24. Оподаткування нерухомості.
25. Сутність операцій з об'єктами нерухомості.
26. Операції із зміною власника об'єкта нерухомості.
27. Операції зі зміною права користування.
28. Ріелторська діяльність.
29. Девелопмент нерухомості.
30. Страхування нерухомості.

## VI. Шкала оцінювання

Оцінка в балах	Лінгвістична оцінка
90–100	Зараховано
82–89	
75–81	
67–74	
60–66	
1–59	Незараховано (необхідне перескладання)

## VII. Рекомендована література та інтернет-ресурси

### *Основна:*

1. Кірічек Ю. О. Оцінка земель. Навчальний посібник. Дніпропетровськ: Літограф, 2016. 454 с.
2. Кобзан С. М. Практичні питання оцінки об'єктів нерухомості: конспект лекцій. Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. Харків : ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2017. 85 с.
3. Котик З. Оцінка нерухомої власності: Навчальне видання. Львів: Каменярь, 2009. 130 с.
4. Кучеренко В. Р. Оцінка та управління нерухомістю: навчальний посібник. Одеса: Видавництво ТОВ «Лерадрук», 2013. 272 с.
5. Пазинич В. І. Оцінка об'єктів нерухомості: навч. посібник. К.: Центр учбової літератури, 2009. 434 с.

### *Інтернет-ресурси:*

1. Державна служба статистики України. URL: <http://www.ukrstat.gov.ua/>.
2. Закон України «Про іпотеку» від 5 червня 2003 року №898-І. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/898-15#Text>
3. Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14#Text>
4. Земельний кодекс України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>
5. Закон України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю». URL: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi>