



Східноєвропейський національний університет
імені Лесі Українки
Географічний факультет
Кафедра геодезії,
землевпорядкування та кадастру



СИЛАБУС

вибіркова навчальної дисципліни

РИНОК НЕРУХОМОСТІ

ОПИС НАВЧАЛЬНОЇ ДИСЦИПЛІНИ

Найменування показників	Галузь знань, спеціальність, освітня програма, освітній рівень	Характеристика навчальної дисципліни
Денна форма навчання	Галузь знань: 19 Архітектура та будівництво Спеціальність: 193 Геодезія та землеустрій другий (магістерський) рівень вищої освіти	Нормативна
120 год. 4 кредити		Рік навчання – 2
ІНДЗ: немає		Семестр – 3
Мова навчання		Лекції – 14/8 год. Семінарські – 12/8 год. Самостійна робота – 86/90 год. Консультації – 8 / 14 год. Форма контролю: залік
		українська

ІНФОРМАЦІЯ ПРО ВИКЛАДАЧА

Викладач	Радзій Володимир Феофілович
Науковий ступінь	Кандидат географічних наук
Вчене звання	Доцент
Посада	Доцент кафедри геодезії, землевпорядкування та кадастру
Профайл	https://wiki.eenu.edu.ua/wiki/%D0%A0%D0%B0%D0%B4%D0%B7%D1%96%D0%B9_%D0%92%D0%BE%D0%BB%D0%BE%D0%B4%D0%B8%D0%BC%D0%B8%D1%80_%D0%A4%D0%B5%D0%BE%D1%84%D1%96%D0%BB%D0%BE%D0%B2%D0%B8%D1%87
Телефон	+380955227285
e-mail	radzij@vnu.edu.ua
Консультації	Очні консультації: 2 академічні години кожне середу 15.00-16.20, аудиторія К-205



ОПИС ДИСЦИПЛІНИ

Анотація курсу

Дисципліна «Ринок нерухомості» належить до переліку вибірових навчальних дисциплін циклу професійної підготовки фахівця другого (магістерського) рівня вищої освіти за спеціальністю 193 - Геодезія та землеустрій галузі знань 19 - Архітектура та будівництво магістра освітньо-професійної програми «Геодезія та землеустрій».

Дисципліна «Ринок нерухомості» належить до переліку вибірових навчальних дисциплін циклу професійної підготовки магістра. Дана дисципліна спрямована на формування навичок аналізу ринку нерухомості, показати особливості основних видів підприємницької діяльності на ринку нерухомості. Зокрема, нерухомість слугує базою для господарської діяльності та розвитку підприємств і організацій усіх форм власності. Нерухомість житлового, комунального, комерційного та некомерційного призначення являються об'єктами трансакцій із нерухомістю, формування податкової бази при реалізації фіскальної політики держави (оподаткування, стягнення орендної плати тощо).

Пререквізити – засвоєння навчальної дисципліни «Ринок нерухомості» передбачає інтеграцію знань, умінь і навичок з дисциплін першого (бакалаврського) рівня вищої освіти: основи права, основи землевпорядкування та кадастру, основи геоінформаційних систем і технологій, земельне право, геодезія, основи земельного кадастру, основи міського кадастру, землевпорядні вишукування, землевпорядне проектування, кадастр природних ресурсів, оцінка об'єктів нерухомості, грошова оцінка земель, основи землеустрою та організації території тощо.

Постреквізити - дисципліни, які будуть використовувати результати вивчення навчальної дисципліни «Ринок нерухомості»: картографічний метод дослідження, картографічне моделювання, новітні методи дистанційного зондування Землі, магістерська (переддипломна) практика, виробнича (дослідницька) практика, дипломне проектування (магістерська робота).

Мета і завдання навчальної дисципліни

Метою вивчення дисципліни: сформувати у студентів необхідності теоретичні знання про суть ринкових процесів, які відбуваються у процесі купівлі-продажу, міни, дарування та інших операцій з об'єктами нерухомості, а також озброїти практичними навиками у сфері здійснення основних операцій з нерухомістю.

Основними **завданнями** вивчення дисципліни «Ринок нерухомості» є виявити особливості основних видів підприємницької діяльності на ринку нерухомості; викласти суть операцій з нерухомістю; розглянути питання



пов'язані з оформленням державної реєстрації прав і операцій з нерухомістю; розкрити основні аспекти управління об'єктами нерухомості.

Згідно з вимогами освітньо-професійної програми студенти повинні **знати:**

- основні функції ринку нерухомості;
- основні сектори, що входять до складу ринку нерухомості;
- інфраструктуру ринку нерухомості;
- механізм зонування міських територій, види зонування;
- законодавчі основи державної реєстрації прав на нерухомість;
- основні види підприємницької діяльності на ринку нерухомості;
- зміст і основні напрями здійснення професійної діяльності учасниками ринку нерухомості ріелтерської діяльності;
- особливості проведення страхування об'єктів нерухомості;
- основи управління нерухомістю.

вміти:

- характеризувати структуру ринку нерухомості або окремого його сегмента;
- виявляти особливості ринку нерухомості;
- працювати з документацією при здійсненні будь-яких трансакцій з нерухомістю;
- володіти методикою розрахунку основних податків на нерухомість;
- реалізовувати об'єкти нерухомості на ринку;
- оцінювати вартість об'єктів нерухомості;
- здійснювати управління об'єктами нерухомості.

Результати навчання (компетентності)

До кінця навчання студенти набудуть такі компетентності:

загальні компетентності:

- Здатність розв'язувати складні прикладні задачі та практичні проблеми у професійній діяльності або у процесі навчання, що передбачає проведення досліджень та/або здійснення інновацій і характеризується комплексністю та/або невизначеністю умов
- здатність учитися, здобувати нові знання, уміння, у тому числі в галузях, відмінних від технічних (ЗК-1);
- здатність використовувати у професійній діяльності знання з галузей природничих, соціально-гуманітарних та економічних наук (ЗК-2);
- здатність вирішувати проблеми у професійній діяльності на основі абстрактного мислення, аналізу, синтезу та прогнозу (ЗК-3);
- здатність до пошуку, обробки і аналізу інформації з різних джерел, що необхідна для розв'язування наукових і професійних завдань (ЗК-4);
- здатність володіти культурою мислення та аналізувати логіку міркувань і висловлювань, здатність до узагальнення, аналізу, критичного осмислення,



систематизації, прогнозування, постановці мети і цілей та вибору шляхів їх досягнення (ЗК-9).

спеціальні (фахові, предметні) компетентності:

- знання та практичні навички на рівні новітніх досягнень, що необхідні для дослідницької та/або інноваційної діяльності у сфері геодезії та землеустрою (ФК-1);
- здатність застосовувати міждисциплінарні підходи при критичному осмисленні проблем геодезії та землеустрою (ФК-2);
- здатність до використання принципів, методів та організаційних процедур дослідницької та/або інноваційної діяльності (ФК-3);
- здатність самостійно розробляти проекти шляхом творчого застосування існуючих та генерування нових ідей у сфері прикладних наук (ФК-4);
- здатність управляти діючими програмно-технологічними комплексами в топографо-геодезичній діяльності та у процесі ведення кадастру нерухомості, складання проектів і схем землеустрою, містобудівних проектів, проектів детального територіального планування і організації територій (ФК-5);
- здатність володіти прийомами і методами роботи з персоналом, методами оцінки якості та результативності праці (ФК-7);
- здатність використовувати сучасне обладнання, прилади та методи дослідження в області геодезії та землеустрою для виконання науково-дослідних та виробничих завдань (ФК-9);
- готовність використовувати програмно-обчислювальні комплекси, геодезичні та фотограмметричні прилади та обладнання, проводити їх перевірки і технічне обслуговування (ФК-10);
- здатність управляти стратегічним розвитком команди в процесі здійснення професійної діяльності (ФК-12);
- здатність до самоосвіти та підвищення кваліфікації на основі інноваційних підходів у сфері геодезії та землеустрою (ФК-13).

Структура навчальної дисципліни

Назви змістових модулів і тем	Усього	Лекції.	Семінарські заняття	Самостійна робота	Консультації	Форма контролю */ Бали
Змістовий модуль I. Ринок нерухомості – особливості формування, регулювання та управління						
Тема 1. Особливості формування ринку нерухомості	14	1	1	12		ДС / 12
Тема 2. Становлення ринку нерухомості	14	1	1	12		ДС / 12
Тема 3. Нормативно–правове	17	2	2	12	1	ДС / 12



забезпечення ринку нерухомості та його управління						
Модульна контрольна робота №1						КР / 30
Разом за модулем 1	45	4	4	36	1	40
Змістовий модуль II. Регулювання ринку нерухомості. Оціночна діяльність						
Тема 4. Зонування міського середовища та кадастровий облік об'єктів нерухомості	16	2	1	12	1	ДС / 12
Тема 5. Реєстрація прав на нерухомість	14	2	1	10	1	ІРС / 12
Тема 6. Система оподаткування нерухомого майна	13	2	2	8	1	ІРС / 12
Тема 7. Види підприємницької діяльності на ринку нерухомості	12	2	2	8		ДС / 12
Тема 8. Оцінка об'єктів нерухомості	20	2	2	12	4	ІРС / 12
Модульна контрольна робота №2						КР / 30
Разом за модулем 2	75	10	8	50	7	60
Всього годин / Балів	120	14	12	86	8	100

*Форма контролю: ДС – дискусія, ДБ – дебати, Т – тести, ТР – тренінг, РЗ/К – розв'язування задач / кейсів, ІНДЗ / ІРС – індивідуальне завдання / індивідуальна робота студента, РМГ – робота в малих групах, МКР / КР – модульна контрольна робота/ контрольна робота, Р – реферат, а також аналітична записка, аналітичне есе, аналіз твору тощо.

Завдання для самостійного опрацювання

Індивідуальних науково-дослідних завдань для самостійного опрацювання матеріалу дисципліни в поза аудиторний час не передбачено.

Методи та форми навчання

Словесні методи: лекція, пояснення, розповідь, бесіда: відбувається з використанням традиційних засобів навчання у поєднанні з засобами ІКТ.

Наочні методи: мультимедійні презентації з моніторингу земель баз даних.

Практичні методи: розробка проекту методами комп'ютерного проектування, розв'язування задач з професійно-орієнтованим змістом.

Методи стимулювання інтересу до навчання і мотивації: дискусії і диспути, створення ситуації пізнавальної новизни та зацікавленості.

Методи контролю: індивідуальне та фронтальне опитування, дискусія, модульний контроль за допомогою комп'ютера – комп'ютерне тестування, залік.

Методи самоконтролю: самостійний пошук помилок, уміння самостійно критично оцінювати свої знання, визначати пріоритетні напрямки власного навчального процесу, самоаналіз.

Форми роботи: індивідуальна, групова, фронтальна.

Форми організації навчання: лекційні заняття, семінарські заняття, самостійна робота студентів, контрольні заходи.



ПОЛІТИКА ОЦІНЮВАННЯ

Політика викладача щодо студента

Для одержання високого рейтингу необхідно виконувати наступні умови:

- відвідування занять є обов'язковим компонентом оцінювання, за яке нараховуються бали;
- відвідування (або відпрацювання) усіх занять;
- наявність конспекту лекції чи самопідготовки;
- активна участь у практичних заняттях (відповіді на запитання, доповнення);
- вчасне виконання домашніх завдань з самостійної роботи;
- складання підсумкових тестів та практичних завдань за змістовним модулем;
- за наявності об'єктивних причин (напр.: хвороба, працевлаштування, міжнародне стажування тощо) навчання може відбуватись в онлайн формі за погодженням із керівником курсу.

Політика щодо академічної доброчесності

Прослуховуючи цей курс, Ви погодились виконувати положення принципів академічної доброчесності:

- списування під час контрольних робіт і складання заліків, іспитів та інших контрольних форм перевірки заборонені (в т.ч. із використанням мобільних девайсів);
- мобільні пристрої дозволяється використовувати лише під час підготовки практичних завдань в процесі заняття.

Політика щодо дедлайнів та перескладання

Умови щодо дедлайнів та перескладання:

- роботи, які здаються із порушенням термінів без поважних причин, оцінюються на нижчу оцінку (75% від можливої максимальної кількості балів за вид діяльності балів);
- перескладання модулів відбувається із дозволу деканату за наявності поважних причин (напр.: хвороба, участь у змаганнях, конференціях тощо) і оцінюється без зниження оцінки.

ПІДСУМКОВИЙ КОНТРОЛЬ

Рейтингову кількість балів здобувача формують бали, отримані за дві модульні контрольні роботи (максимум – 60 балів) та виконання завдань тем змістових модулів (максимум – 40 балів).

До модульної контрольної роботи допускаються здобувачі освіти, які опрацювали весь обсяг теоретичного матеріалу в т.ч. і матеріал самостійно, виконали лабораторні роботи. Модульний контроль проводиться у вигляді письмової роботи, завдання якої обов'язково включають матеріал, який передбачено до самостійного опрацювання студентами.



Рейтинг з навчальної роботи визначається відповідно до «Положення про організацію контролю та оцінювання навчальних досягнень здобувачів освіти...» у Східноєвропейському національному університеті імені Лесі Українки.

Якщо у підсумку виконання всіх видів навчальної роботи з даної дисципліни студент набирає не менше 75 балів, то вона може бути зарахована як підсумкова оцінка з навчальної дисципліни. У протилежному випадку, або за бажанням підвищити рейтинг, студент складає екзамен. При цьому бали, набрані за результатами модульних контрольних робіт, анулюються. Підсумкова оцінка визначається в балах (від 0 до 60) за результатами виконання тестових та індивідуальних завдань.

Орієнтований перелік питань до заліку

1. Які функції ринку нерухомості?
2. Охарактеризуйте особливості ринку нерухомості.
3. Які існують основні закономірності, не характерні для розвинених ринків нерухомості? Поясніть їх суть.
4. Чим характеризується ринок нерухомості як різновид інвестиційного ринку?
5. Розкажіть про три групи сутнісних характеристик об'єктів нерухомості.
6. Поясніть, для обслуговування яких процесів призначені об'єкти нерухомості на ринку нерухомості як одного з різновидів послуг.
7. У чому виявляється інтегрованість ринку нерухомості?
8. Що належить до основних ознак ринку розвитку (створення) об'єктів нерухомості?
9. У чому полягає декомпозиція процесів функціонування ринку нерухомості?
10. Хто є головним економічним суб'єктом ринку нерухомості? Охарактеризуйте його.
11. Що розуміється під первинним та вторинним ринками нерухомості?
12. З якою метою виділяють декілька підходів до формування інфраструктури ринку нерухомості?
13. Розкажіть, які завдання ставляться в рамках різних підходів до формування інфраструктури ринку нерухомості.
14. У чому перебувають обмеження транзакційного, методологічного, соціального й комплексного підходів?
15. Розкажіть про комплексний підхід до формування інфраструктури ринку нерухомості.
16. Розкажіть про права і інтереси в сфері нерухомості.
17. На які групи діляться джерела права? Розкажіть про них.
18. Що являє собою земельне законодавство?
19. Назвіть законодавчі акти, що регулюють житлові відносини в Україні.



20. Розкажіть про приватизацію державної і муніципальної власності. Якими правовими документами вони регулюються?
21. З якою метою здійснюється зонування землекористування? Розкажіть про функціональне зонування.
22. Назвіть принципи класифікації територіально-економічного зонування.
23. Розкажіть про систему земельного кадастру. Назвіть основні типи кадастрів.
24. Що таке державний кадастровий облік земельних ділянок?
25. Розкажіть про види власності на об'єкти нерухомості.
26. Що таке тріада повноважень власника об'єкта нерухомості?
27. Назвіть способи придбання права власності на об'єкти нерухомості.
28. Назвіть існуючі операції з об'єктами нерухомості.
29. Розкажіть про цілі й завдання державної реєстрації об'єктів нерухомості.
30. Назвіть принципи, на яких базується система державної реєстрації.
31. Розкажіть про органи, що здійснюють державну реєстрацію.
32. Опишіть структуру єдиного державного реєстру прав.
33. Назвіть види податків, які застосовуються у сфері нерухомості.
34. Розкажіть про земельний податок і порядок його сплати.
35. Поясніть суть податків на майно підприємств і фізичних осіб.
36. У чому основне значення введення єдиного податку на нерухомість?
37. Чому на ринку нерухомість займає одну з провідних позицій серед об'єктів?
38. Розкрийте економічну специфіку реалізації ріелтерської діяльності, девелопменту, страхування та оцінки на ринку нерухомості.
39. Розкрийте правову специфіку реалізації ріелтерської діяльності, девелопменту, страхування й оцінки на ринку нерухомості.
40. Розкрийте соціально-психологічну специфіку реалізації ріелтерської діяльності, девелопменту, страхування та оцінки на ринку нерухомості.
41. Визначте особливості довірчого управління об'єктом нерухомості.
42. Як розвиток орендних відносин впливає на формування ринку нерухомості?
43. Назвіть найбільш поширені види оренди.
44. Визначте основні аспекти управління технічним станом об'єкта нерухомості.
45. Які види підприємницької діяльності існують на ринку нерухомості. Хто їх реалізовує на практиці?
46. Поясніть терміни "ріелтер" і "ріелтерская діяльність".
47. Охарактеризуйте суть девелопмента з двох позицій.
48. Які види страхування існують на ринку нерухомості?



ШКАЛА ОЦІНЮВАННЯ

Навчальна дисципліна оцінюється за 100 бальною шкалою. Переведення балів внутрішньої 100 бальної шкали в національну шкалу здійснюється наступним чином:

Оцінка в балах за всі види навчальної діяльності	Оцінка
90 – 100	Відмінно
82 – 89	Дуже добре
75 - 81	Добре
67 -74	Задовільно
60 - 66	Достатньо
1 – 59	Незадовільно

РЕКОМЕНДОВАНА ЛІТЕРАТУРА ТА ІНТЕРНЕТ-РЕСУРСИ

Основна

1. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-III.
2. Закон України "Про оцінку земель" від 11.12.2003 р. № 1378-IV.
3. Дехтяренко Ю.Ф., Лихогруд М.Г., Манцевич Ю.М., Палеха Ю.М. "Методичні основи грошової оцінки земель в Україні", К. 2007. - 624 с.
4. Харрісон Г.С. Оцінка нерухомості. Пер. з англ. - М., РІО Мособлупроліграфвидав, 1994. - 231 с.
5. Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок, затверджена постановою Кабінету Міністрів України "Про експертну грошову оцінку земельних ділянок" від 11.10.2002 р. № 1531.
6. Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» від 12.07.2001 № 2658-III.
7. Закон України «Про оренду землі» від 06.10.1998 № 161-XIV;
8. Закон України «Про землеустрій» від 22.05.2003 № 858-IV.
9. Порядок проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок, затверджений наказом Державного комітету України по земельних ресурсах "Про затвердження порядку проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок" від 09.01.2003 № 2 та зареєстрований в Міністерстві юстиції України 23.05.2003 № 396/7717.
10. Національний стандарт № 1 "Загальні засади оцінки майна і майнових прав", затверджений Постановою Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 р. № 1440.
11. Національний стандарт № 2 "Оцінка нерухомого майна", затверджений Постановою Кабінету Міністрів України від 28 жовтня 2004 р. № 1442.
12. Норми професійної діяльності оцінювача, затверджені радою Українського товариства оцінювачів, протокол № 7 від 11.04.95 р.
13. Ринок нерухомості : навч. посібник/ А.М. Асаул, В.І. Павлов, І.І, Пилипенко, Н.В. Павліха, І.В. Кривов'язюк. – К.: Кондор, 2006. 336 с.



Інтернет-ресурси

1. www.rada.gov.ua
2. www.kmu.gov.ua
3. www.land.gov.ua
4. www.map.land.gov.ua
5. www.ngo.land.gov.ua