

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ**  
**Волинський національний університет імені Лесі Українки**  
**Факультет економіки та управління**  
**Кафедра економіки, підприємництва та маркетингу**

**СИЛАБУС**  
**вибіркового освітнього компонента**  
**ПІДПРИЄМНИЦТВО НА РИНКУ НЕРУХОМОСТІ**  
*підготовки магістра*  
*спеціальності 076 Підприємництво, торгівля та біржова діяльність*  
*освітньо-професійної програми Економіка підприємства*

Луцьк – 2023

**Силабус вибіркового освітнього компонента ПІДПРИЄМНИЦТВО НА РИНКУ НЕРУХОМОСТІ** підготовки магістра, галузі знань 07 Управління та адміністрування, спеціальності 076 Підприємництво, торгівля та біржова діяльність, за освітньо-професійною програмою Економіка підприємства

**Розробник:** Павлов К.В., професор кафедри економіки, підприємництва та маркетингу, доктор економічних наук, професор

**Погоджено**

Гарант освітньо-професійної програми



Наталія ХОМЮК

**Силабус освітнього компонента затверджено на засіданні кафедри економіки, підприємництва та маркетингу**

протокол № 5 від 09.01.2023 р.

Завідувач кафедри



Олена ПАВЛОВА

## I. Опис освітнього компонента

Найменування показників	Галузь знань, спеціальність, освітньо- професійна програма, освітній рівень	Характеристика освітнього компонента
заочна форма навчання	076 Підприємництво, торгівля та біржова діяльність, Економіка підприємства  Магістр	<b>Вибіркова 3</b>
Кількість годин/кредитів ECTS120/4		Рік навчання 1
		Семестр 2-ий
ІНДЗ: <u>немає</u>		Лекції 10 годин
		Практичні (семінарські) 0годин Лабораторні 0 год.
		Індивідуальні 0 год.
		Самостійна робота 96годин
Мова навчання		Консультації 14 годин
		Форма контролю: залік
		Українська

## II. Інформація про викладача (-ів)

*Павлов Костянтин Володимирович* - доктор економічних наук, професор,  
Контактна інформація – 097-283-08-08, [pavlov.kostiantyn@vnu.edu.ua](mailto:pavlov.kostiantyn@vnu.edu.ua)  
Електронний розклад: <http://194.44.187.20/cgi-bin/timetable.cgi?n=700>

## III. Опис дисципліни

**Анотація курсу.** Освітній компонент «Підприємництво на ринку нерухомості» є обов'язковою складовою навчального плану підготовки фахівців галузі знань 076 «Підприємництво, торгівля та біржова діяльність». Здобувачі вищої освіти отримують теоретичні знання щодо сутності контролінгу, засад та принципів його здійснення в підприємницькій діяльності тощо. Тому запропонований курс є важливим для формування висококваліфікованого фахівця у сфері підприємництва, торгівлі та біржової діяльності.

**Мета і завдання освітнього компонента.** «Підприємництво на ринку нерухомості» – інтенсивний практикум, який формує універсального економіста-менеджера, який самостійно приймає рішення, визначає технології та інструменти розвитку підприємства з урахуванням світогосподарських тенденцій. Мультифункціональність (економіст-менеджер, який працює в підприємстві, торгівлі, біржовій діяльності) і універсальність (економіст-менеджер сам приймає обґрунтовані рішення – саме такі спеціалісти високо цінуються на міжнародному ринку праці) – головні цілі навчальної дисципліни. Результати навчання (компетентності). Компетентності, яких здобувач набуде в результаті вивчення дисципліни:

*Інтегральна компетентність*



<i>Змістовий модуль 1. Основи функціонування ринку нерухомості</i>									
Тема 1. Сутність, функції та завдання ринку нерухомості	ЗК1, ЗК8	ФК5	ПР1, ПР2	7	1		5	1	ДС,Т, РЗ /6
Тема 2. Система чинників і закономірностей поведінки споживача на ринку нерухомості	ЗК1, ЗК8	ФК11	ПР2, ПР4, ПР11	7	1		5	1	ДС,Т,РЗ /6
Тема 3. Структура ринку нерухомості	ЗК1	ФК5	ПР2, ПР11, ПР15	12	1		10	1	ДС,Т,РЗ /6
Тема 4. Правове регулювання підприємництва на ринку нерухомості	ЗК8	ФК5	ПР1, ПР15	12	1		10	1	ДС,Т, РМГ /6
Тема 5. Види підприємницької діяльності на ринку нерухомості	ЗК1	ФК11	ПР2, ПР15	14	1		12	1	ДС,Т,РЗ /6
Тема 6. Оцінка і страхування на ринку нерухомості	ЗК1, ЗК8	ФК5, ФК11	ПР11, ПР15	14	1		12	1	ДС,Т, РМГ /6
<b>Разом за модулем 1</b>				<b>66</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>54</b>	<b>6</b>	<b>36</b>
<i>Змістовий модуль 2. Здійснення підприємницької діяльності на ринку нерухомості</i>									
Тема 7. Формування аналітичних баз даних ринку нерухомості	ЗК1, ЗК8	ФК11	ПР2, ПР11, ПР15	13	1		10	2	ДС,Т,РЗ /6
Тема 8. Фінансування та кредитування нерухомості.	ЗК1, ЗК8	ФК5	ПР4, ПР5	14	1		11	2	Т, П, РЗ /6
Тема 9. Оцінка вартості	ЗК1	ФК11	ПР5,	13	1		10	2	ДС,Т, РМГ /6

об'єктів нерухомості.			ПР15						
Тема 10. Прогнозування на ринку нерухомості і формування моделі його розвитку	ЗК1	ФК5, ФК11	ПР2, ПР11	14	1		11	2	ДС,Т, РМГ /6
<b>Разом за модулем 2</b>				<b>54</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>42</b>	<b>8</b>	<b>24</b>
<b>Види підсумкових робіт</b>								<b>40</b>	
Модульна контрольна робота 1								МКР / 20 балів	
Модульна контрольна робота 2								МКР / 20 балів	
<b>Всього годин / Балів</b>				<b>120</b>	<b>10</b>	<b>0</b>	<b>96</b>	<b>14</b>	<b>100</b>

*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, П – презентація роботи; Р – реферат, а також аналітична записка, аналітичне есе, аналіз твору тощо.*

### **6. Завдання для самостійного опрацювання.**

Самостійна робота полягає в підготовці до модульного контрольного оцінювання за питаннями, підготовленими викладачем на основі лекційного матеріалу та з використанням відповідного навчально-методичного забезпечення.

Для отримання додаткових балів студент може підготувати презентацію за наступними темами:

1. Девелоперські компанії, особливості їх діяльності та функції.
2. Фінансово-господарська діяльність девелоперських компаній.
3. Зміст та сфера застосування Закону України «Про фінансово-кредитні механізми та управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю».
4. Фонди фінансування в нерухомість, їх види та особливості функціонування.
5. Переваги та недоліки фінансування через ФФБ.
6. Зміст та функції ріелторської діяльності.
7. Види ріелторських послуг.
8. Історія виникнення ріелторської діяльності в Україні.
9. Сучасні вимоги до діяльності ріелторів. Особливості діяльності чорних ріелторів.
10. Економіко-правові принципи функціонування ріелторських компаній.
11. Нормативно-законодавча основа регулювання ріелторської діяльності.
12. Зміст ріелторської послуги для покупця та продавця.
13. Інформаційно-документальний фонд ріелтора.

14. Поняття іпотеки, її зміст та функції.
15. Історія виникнення іпотечного кредитування в Україні.
16. Особливості іпотечного кредитування.
17. Суб'єкти іпотечних відносин.
18. Переваги та недоліки іпотечного кредитування.
19. Можливі негативні наслідки іпотечного кредитування.
20. Види іпотечного кредитування.
21. Стандартна іпотека.
22. Іпотека з перемінними виплатами.
23. Іпотека з участю.
24. Іпотека із зростаючими виплатами.
25. Особливості виникнення та характер кризи ринку іпотечного кредитування.
26. Вплив іпотечної кризи на макроекономічні процеси в країні та світі.
27. Зміст та характер оціночної діяльності.
28. Нормативно-правове регулювання оціночної діяльності.
29. Сфера застосування оцінювання об'єктів нерухомості.
30. Основні поняття оцінювання.
31. Мета, принципи та підходи до оцінювання нерухомості.
32. Способи оцінювання різних видів нерухомості.
33. Особливості інформаційно-аналітичної діяльності на ринку нерухомості.
34. Зміст та характер діяльності аналітичних компаній.
35. Аналіз тенденцій на ринку нерухомості: цикли періоди, фази та стадії.
36. Міжнародні стандарти проведення досліджень ринку нерухомості. (ESOMAR).
37. Сфери та аспекти аналітичного дослідження.
38. Інформаційна база дослідження.
39. Методи дослідження ринку нерухомості.
40. Інформаційноаналітичне супроводження інвестиційних проєктів.
41. Створення портфоліо проєктів в сфері аналізу регіональних та галузевих ринків нерухомості.
42. Показники та індикатори функціонування ринку нерухомості.
43. Індекси цінової динаміки. Індекс цінового очікування. Базисні індекси: IREMU (Index of the Real Estate Market of Ukraine). INREU (Index of Nominal prices of Real Estate in Ukraine). Індекси ринкової активності в сфері нерухомості: AIREM 10 (Activity Index Real Estate Market). Індекси ринкового обігу (Cash flow Index of the Real Estate Market).
44. Методологія розрахунку індексів.

#### IV. ПОЛІТИКА ОЦІНЮВАННЯ

**Політика викладача щодо студента.** Відвідування занять є обов'язковим компонентом оцінювання. Навчання також може відбуватись в он-лайн формі з використанням програми Zoom або Teams office 365 за погодженням із керівником курсу за наявності об'єктивних причин (наприклад, хвороба, міжнародне стажування тощо). Недопустиме користування мобільним телефоном, планшетом чи іншими мобільними пристроями під час заняття в цілях, не пов'язаних із навчанням.

**Політика щодо академічної доброчесності.** Виконані завдання здобувачів мають бути результатами їх особистої роботи. Копіювання, списування, втручання в роботу інших осіб є прикладами можливої академічної недоброчесності. Виявлення ознак академічної недоброчесності в роботі студента є підставою для її незарахування, незалежно від масштабів плагіату чи обману. У разі порушення здобувачем вищої освіти академічної доброчесності (списування, плагіат, фабрикація), робота оцінюється незадовільно та має бути виконана повторно. При цьому викладач залишає за собою право змінити тему завдання.

**Політика щодо дедлайнів і перескладання.** Роботи, які здаються із порушенням термінів виконання без поважних причин, оцінюються на нижчу оцінку (-0,5 бала за кожну роботу). Пропущені заняття без поважних причин повинні бути відпрацьовані здобувачем за індивідуальним графіком. Складання модулів відбувається лише раз відповідно до встановленого терміну, оскільки модульні контрольні роботи проходять у формі он-лайн тестування та є можливість отримати відповідну кількість балів на іспиті. Перескладання модулів можливе лише з дозволу деканату та за умови наявності поважних причин (наприклад, лікарняний).

**Зарахування результатів, отриманих у формальній, неформальній та/або інформальній освіті.** Результати навчання, отримані у формальній, неформальній та/або інформальній освіті, які за тематикою, обсягом вивчення та змістом відповідають як освітньому компоненту в цілому, так і його окремому розділу, темі (темам), зараховуються за наявності відповідного документу (сертифікат, свідоцтво тощо), які визначають тематику, обсяги та перелік результатів навчання. Для зарахування визнаються сертифікати, отримані на платформі відкритих онлайн-курсів Prometheus або інших ресурсах. Зокрема, за умови проходження на платформі Prometheus курсу «Основи академічної доброчесності» та отримання відповідного сертифікату відбувається перезарахування модульних контрольних робіт за максимальним балом (60 балів).

#### V. ПІДСУМКОВИЙ КОНТРОЛЬ

На залік виносяться основні питання, типові та комплексні задачі, ситуації, завдання, що потребують творчої відповіді та уміння синтезувати отриманні знання і застосовувати їх під час розв'язання практичних задач.

##### Питання на залік

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?

## VI. Шкала оцінювання

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

## I. Рекомендована література та інтернет-ресурси

1. Костянчук Н. М. Професійна ріелторська діяльність: її сертифікація та стандартизація. *Науковий вісник Херсонського державного університету. Серія “Юридичні науки”*. 2017. Випуск 2. Том 1. С. 119-121.
2. Кривов’язюк І.В., Євчук А.В. Тенденції розвитку інвестиційно привабливих ринків нерухомості країн Європи. *Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету. Серія «Економіка і менеджмент»*. 2019. Випуск 35. С. 22-31.
3. Павлов К.В., Павлова О.М. Формування та регулювання конкурентних відносин на регіональних ринках житла України: монографія. Луцьк: ПрАТ «Волинська обласна друкарня», 2019. 541с.

4. Павлова О.М., Павлов К.В., Купчак В.Р. Реформування житлово-комунальної сфери в міських агломераціях за умов децентралізації. *Економічний часопис Східноєвропейського національного університету імені Лесі Українки*. Луцьк: Вежа-Друк, 2020. №2(22). С. 161-167.

5. Павлов К.В. Оцінка конкурентоспроможності регіональних ринків житлової нерухомості України : монографія. Луцьк: ПрАТ «Волинська обласна друкарня», 2018. 482 с

6. Павлов К.В., Стрішенець О.М., Купчак В.Р. Державне регулювання конкуренції на регіональних ринках житла в Україні. *Економічний часопис Східноєвропейського національного університету імені Лесі Українки* : журнал. Луцьк : Вежа-Друк, 2019. №4(16). С. 7-15.

7. Павлов К.В., Павлова О.М., Купчак В.Р. Стратегічні напрями державного регулювання конкурентних відносин шляхом стимулювання попиту та пропозиції на регіональних ринках житла в Україні. *Економічний часопис Східноєвропейського національного університету імені Лесі Українки: журнал*. Луцьк : Вежа-Друк, 2019. №4(20). С.141-149.

8.Кобзан С.М. Формування ринку нерухомості: практичні аспекти та особливості оцінки: монографія. Київ: Юрінком Інтер, 2019. – 212 с. 3.

9. Пандас А.В. Методичні вказівки до проведення практичних занять та виконання розрахунково-графічної роботи з дисципліни «Економіка нерухомості» / А.В. Пандас. Одеса: ОДАБА, 2018.– 43 с.

10. Матійчук Л. П., Новосад О. В., Павлова О. М., Коритко М. В. Загрози енергетичної безпеки України: ідентифікація виміру та напрями усунення. *Український журнал прикладної економіки та техніки*. 2022. Том 7. № 1. С. 10-19.

#### *Додаткова література*

1. Костянчук Н. М. Професійна ріелторська діяльність: її сертифікація та стандартизація. *Науковий вісник Херсонського державного університету. Серія "Юридичні науки"*. 2017. Випуск 2. Том 1. С. 119-121.

2. Кривов'язюк І.В., Євчук А.В. Тенденції розвитку інвестиційно привабливих ринків нерухомості країн Європи. *Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету. Серія «Економіка і менеджмент»*. 2019. Випуск 35. С. 22-31.

3. Павловський В. І., Кокора Д. І. Комп'ютерна система аналізу ринку нерухомості з нейромережевою оцінкою її вартості. *Міжнародний науковий журнал*. 2016. № 4.