

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ

**ХАРКІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ ЕКОНОМІЧНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ІМЕНІ СЕМЕНА КУЗНЕЦЯ**

Затверджено на засіданні кафедри
Економіки та оцінки майна
підприємств
Протокол № 10 від 29.01.2016 р.

**Програма
навчальної дисципліни
"Економіка і оцінка нерухомості"
для студентів усіх спеціальностей
усіх форм навчання**

Укладач: к. е. н, доцент Єфремова Л.В.

Відповідальний за випуск
зав. каф. д. е. н., проф. Васильєв О.В.

ХНЕУ ім. С. Кузнеця, 2016

1. Вступ

Ринок нерухомості України розвивається досить високими темпами і має реальні стратегічні перспективи. З кожним роком кількість угод укладених щодо нерухомості як житлової так і промислового призначення постійно зростає. Активізувався також ринок земельних ділянок несільськогосподарського призначення.

На сьогоднішній час відношення до нерухомості як до засобу задоволення найважливіших суспільних потреб почалось змінюватися. Сучасний власник нерухомості вже розглядає її як об'єкт інвестування.

Операції з приватною власністю, приватизація державної власності, чинність закону про неспроможність (банкрутств) підприємств, залучення капіталу для інвестицій і оцінка проектів призвели до виникнення ринку нерухомості.

Ринок нерухомості є інфраструктурною категорією, котра пов'язана зі створенням умов, необхідних для здійснення виробничої, комерційної, соціальної, екологічної та інших видів діяльності. Будь-які об'єкти нерухомості призначені для обслуговування цілком конкретних потреб: ринок житла – для забезпечення житлового сектору, ринок промислових об'єктів – виробничо-технологічних процесів, ринок земельних ділянок – для забезпечення сільськогосподарського виробництва, промислово-цивільного будівництва, рекреаційної діяльності.

Із фінансової точки зору нерухомість є фінансовим активом, правильне визначення її ринкової вартості — важлива передумова організації ефективної діяльності підприємств у поточному й майбутньому періодах. Фінансові операції з об'єктами нерухомості продукують потужні грошові потоки, оскільки вартість об'єктів нерухомості становить 40—50% вартості національного багатства держави.

Різноманітний і специфічний характер нерухомості, двоїстість у визначенні її вартості зумовлюють необхідність детально розглянути нерухомість як економічну категорію, розкрити її сутність і роль у розвитку ринкової економіки. Крім того, слід вивчити технічні, технологічні й соціально-економічні особливості як цього унікального товару, так і угод із ним. Важливість і зростаючі останнім часом обсяги операцій із нерухомістю у майбутньому потребують посилення

підготовки висококваліфікованих спеціалістів з обліку і аудиту для керування будь-яким об'єктом нерухомості.

Метою викладання даної навчальної дисципліни є формування уявлень про тенденції становлення, функціонування і розвитку ринку нерухомості, його особливості у трансформаційній економіці, опанування основами ефективного управління нерухомістю та її оцінки.

Для досягнення мети поставлені такі основні **завдання**:

з'ясувати сутність і особливості нерухомості як товару, специфіки власності на нерухомість;

розкрити суть, особливості та механізм функціонування ринку нерухомості, його роль і функції у господарстві країни;

висвітлення основних етапів та розкриття інверсійного характеру становлення ринку нерухомості в перехідній економіці України, інституційних передумов його ефективного розвитку;

вивчення стану та перспектив розвитку окремих секторів ринку нерухомості, зокрема ринків землі та житлової і не житлової нерухомості;

опанування методологічними основами, методами і прийомами оцінки нерухомості;

засвоєння сутності, видів і механізмів іпотечного кредитування як одного із основних способів фінансування нерухомості;

ознайомлення із існуючою системою оподаткування нерухомості, розкритті принципів та ролі оподаткування нерухомості майна (власності).

"Економіка і оцінка нерухомості" – навчальна дисципліна, що вивчає інструментарій економічного обґрунтування функціонування і розвитку ринку нерухомості, й прийняття господарських рішень по ефективному управлінню нерухомістю та її оцінки з урахуванням мінливості зовнішнього середовища.

Об'єктом навчальної дисципліни є економічна система та процеси, що відбивають різні аспекти прийняття господарських рішень на ринку нерухомості.

Предметом навчальної дисципліни є теоретичні і практичні аспекти проведення операцій в особливому секторі фінансового ринку - на ринку нерухомості.

Вивчення даної навчальної дисципліни студент розпочинає, прослухавши більшість навчальних дисциплін гуманітарного та професійного циклів. Теоретико-методологічною базою вивчення цієї

дисципліни є такі навчальні дисципліни, як: "Макроекономіка", "Мікроекономіка", "Економіка підприємства", "Менеджмент", "Бухгалтерський облік", "Фінансовий аналіз", "Статистика". У свою чергу, знання з даної дисципліни забезпечують успішне засвоєння таких навчальних дисциплін, як: "Оцінка майна підприємства", "Оцінка цінних паперів", "Оцінка нематеріальних активів", "Оцінка ЦМК", а також виконання тренінгів, курсових робіт та магістерських дипломних робіт.

У процесі навчання студенти отримують необхідні знання під час лекційних занять та виконання практичних завдань. Найбільш складні питання винесено на розгляд і обговорення під час семінарських занять. Також велике значення в процесі вивчення та закріплення знань має самостійна робота студентів.

У результаті вивчення навчальної дисципліни студент повинен:

знати:

- основні цілі, поняття і класифікацію ринку нерухомості;
- місце ринку нерухомості в системі ринків;
- головні особливості економіки нерухомості;
- принципи і методи оцінки нерухомості;
- правові основи державної реєстрації об'єктів нерухомості;
- особливості кредитування нерухомості.

вміти:

- здійснювати роботу з пошуку інформації про стан ринків нерухомості і навички по аналізу цієї інформації;

- застосовувати класифікацію видів вартості нерухомості для прийняття господарських рішень по ефективному управлінню нерухомістю та її оцінки ;

- обґрунтовано визначати модель ринку нерухомості й правочинів, що здійснюються на цьому ринку;

- застосовувати методи оцінювання нерухомості на практиці;

- мати уявлення про розвиток ринків нерухомості і чинниках, що впливають на їх динаміку;

У процесі викладання навчальної дисципліни основна увага приділяється оволодінню студентами професійними компетентностями, що наведені в табл. 1.

Структуру складових професійних компетентностей та їх формування відповідно до Національної рамки кваліфікацій України наведено в таблиці 2.

**Професійні компетентності, які отримують студенти після
вивчення
навчальної дисципліни**

Назва компетентності	Складові компетентності
Визначати тенденції становлення, функціонування і розвитку ринку нерухомості, його особливості у трансформаційній економіці	Визначати сутність ринку нерухомості, його функції та місце в системі ринків послуг
	Визначати сутність прав власності на нерухомість та основні правомочності, пов'язані з його використанням
	Визначати модель ринку нерухомості й правочинів, що здійснюються на цьому ринку
	Оволодіти навичками здійснення державної реєстрації прав на конкретний об'єкт нерухомості
Здійснювати обґрунтування прийняття господарських рішень та їх реалізацію по ефективному управлінню нерухомістю та її оцінки.	Вміти застосовувати методи оцінювання нерухомості на практиці
	Здійснювати обґрунтований вибір методичних підходів оцінки нерухомості для формування ефективних господарських рішень
	Здійснювати оцінку об'єктів нерухомості з метою іпотечного кредитування
	Формувати напрями підвищення ефективності господарських рішень по управлінню нерухомістю
	Здійснювати аналіз закордонного ринку нерухомості з метою його застосування на вітчизняному ринку

Таблиця 2

**Структура складових професійних компетентностей з навчальної дисципліни
"Економіка і оцінка майна нерухомості"
за Національною рамкою кваліфікацій України**

Складові компетентності, яка формується в рамках теми	Мінімальний досвід	Знання	Вміння	Комунікації	Автономність і відповідальність
1	2	3	4	5	6
Тема 1. Економіка нерухомості як галузь економічного знання, її предмет і метод, місце серед інших наук.					
Визначати економіку нерухомості як галузь економічного знання	Сутність поняття нерухомого майна в Українському Законодавстві Основні вимоги до нерухомості як об'єкту економічних і державних інтересів	Знання характеристик життєвого циклу об'єктів нерухомості та родових і власних ознак нерухомого майна	Здійснювати роботу з пошуку інформації про стан ринків нерухомості і навички по аналізу цієї інформації	Презентувати основні етапи розвитку ринку нерухомості у світі та в Україні	Відповідальність за визначення ролі нерухомості в діяльності господарюючого суб'єкта в умовах кризи
Тема 2. Сутність нерухомості як економічної категорії, класифікація об'єктів нерухомості. Суб'єкти ринку нерухомості					
Здатність розуміти сутність ринку нерухомості, його функції та місце в системі ринків послуг	Принципи функціонування ринку нерухомості і суб'єктів ринку	Знання функцій ринку нерухомості і класифікації об'єктів нерухомості за різними ознаками.	Виявляти чинники, що впливають на динаміку ринку нерухомості і фактори впливу на вартість нерухомості	Презентувати результати пошуку і аналізу інформації про стан ринків нерухомості	Відповідальність за точність і коректність наданої інформації

Продовження табл. 2

1	2	3	4	5	6
Тема 3. Право власності на нерухомість та основні правомочності, пов'язані з його використанням.					
Здійснювати обґрунтований вибір основних правомочностей пов'язаних з використанням права власності на нерухомість	Сутність основних правомочностей, пов'язаних правом власності на нерухомість.	Знання особливостей права власності на нерухомість. Повне право власності (співвласності) та неповне право власності.	Визначати види обмежених речових прав на землю. Сервітут. Емфітевзис. Суперфіцій.	Ефективно формувати Стратегію ефективного використання нерухомості.	Самостійно приймати ефективні управлінські рішення та відповідати за коректність і адекватність розроблених рекомендацій
Тема 4. Правочини відносно об'єктів нерухомості та їх договірне оформлення					
Здійснювати обґрунтований вибір основних правочинів відносно об'єктів нерухомості та їх договірне оформлення	Сутність юридичних вимог до правочинів щодо нерухомості Чинники, що впливають на вибір правочину.	Знання видів правочинів щодо нерухомості	Визначати модель ринку нерухомості й правочинів, що здійснюються на цьому ринку	Презентувати результати побудови моделей ринку нерухомості	Приймати ефективні управлінські рішення та відповідати за надійність і точність результатів
Тема 5. Державна реєстрація об'єктів нерухомості, її вимоги та порядок здійснення.					
Визначати порядок Державної реєстрації нерухомості та її головні вимоги	Визначення юридичних ознак об'єкта нерухомості Ідентифікаційне (кадастрове) позначення	Знання процесу обліку об'єктів нерухомості. Реєстраційно-інвентаризаційна справа об'єкта нерухомості.	Оволодіти навичками здійснення державної реєстрації прав на конкретний об'єкт нерухомості	Презентувати порядок державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень	Відповідати за коректність та адекватність розробленого алгоритму державної реєстрації прав власності на нерухомість

1	2	3	4	5	6
Тема 6. Оцінка об'єктів нерухомості, загальні підходи та особливості оцінки окремих видів об'єктів нерухомості					
Визначати основні цілі оцінки. Види вартості, визначені в процесі оцінки.	Принципи оцінки нерухомості. Різновиди вартості	Знання підходів та методів оцінки в рамках кожного з підходів	Визначати та формалізувати розрахунок вартості об'єкта нерухомості. Здійснювати вибір методу оцінки нерухомості	Презентувати результати оцінки нерухомості	Приймати рішення в умовах невизначеності та відповідати за точність і коректність результатів
Тема 7. Фінансові аспекти економіки нерухомості. Економічні та правові основи кредитування нерухомості. Застави, їх сутність та роль.					
Визначати ринок нерухомості як складову частину інвестиційного проекту	Сутність та значущість фінансових аспектів економіки нерухомості	Знання механізму фінансування нерухомості. Оподаткування нерухомості як засіб регулювання діяльності на ринку	Визначати заставу як спосіб забезпечення зобов'язань. Предмет застави. Основні принципи застави.	Презентувати способи фінансування нерухомості	Приймати ефективні управлінські рішення щодо розробки сценаріїв кредитування нерухомості
Тема 8. Іпотечне кредитування, його засади, роль і механізм здійснення у ринковій економіці					
Визначати розвиток ринку іпотечного кредитування як складової ринку фінансових послуг	Сутність економічних та правових основ кредитування нерухомості	Знання законодавства про іпотеку. Основні принципи закону України "Про іпотеку"	Оцінювати ризики при фінансуванні нерухомості та управління ними. Українська модель іпотеки.	Презентувати основні інститути іпотечного ринку	Приймати рішення щодо кредитування нерухомості і коректність результатів

На вивчення навчальної дисципліни відводиться 150 годин (5 кредитів ЄКТС). Форма підсумкового контролю – іспит.

2. Програма навчальної дисципліни

Змістовий модуль 1.

Економічні та правові особливості функціонування ринку нерухомості.

Тема 1. Економіка і оцінка нерухомості як галузь економічного знання, її предмет і метод, місце серед інших наук.

1.1. Ринок нерухомості - складова частина фінансового ринку.

Ринок нерухомості - складова частина фінансового ринку. Сутність об'єкта нерухомості проявляється у двох аспектах: як благо і як джерело доходу. Нерухомість як об'єкт економічних і державних інтересів. Функції ринку нерухомості.

1. 2. Законодавче забезпечення підприємницької діяльності у сфері операцій з нерухомістю.

Конституційні права громадян України. Законодавче забезпечення підприємницької діяльності у сфері операцій з нерухомістю. Форми державного регулювання ринку нерухомості

1.3. Види понять нерухомого майна в Українському Законодавстві.

1.4. Родові та власні ознаки нерухомого майна.

Загальні родові ознаки нерухомості. Характерні риси нерухомості: фізичні, економічні, інституційно-правові. Фізичні риси нерухомості: фізична складність; стаціонарність; довговічність; різномірність; унікальність (неповторність); неподільність. Натурально-речова та вартісна форми. нерухомості. Корисність об'єкта, як основу вартості нерухомості. Довговічність. Термін використання нерухомості.

Власні ознаки. Унікальність і неповторність кожного окремого об'єкта нерухомості. Девелопмент. Характеристика життєвого циклу об'єктів нерухомості.

Тема 2. Сутність нерухомості як економічної категорії, класифікація об'єктів нерухомості. Суб'єкти ринку нерухомості

2.1. Сутнісні характеристики нерухомості.

Етимологія терміну „нерухомість ” та історія його появи у вітчизняній економіко-юридичній літературі. Аналіз сучасних визначень нерухомості у економічній та юридичній літературі. Відмінності юридичного та економічного тлумачення нерухомості. Звужене та розширене економічне трактування нерухомості. Правові та економічні наслідки наявних фізичних рис нерухомості. Фізичне, моральне, функціональне та зовнішнє зношування нерухомості. Амортизація нерухомості.

Економічні риси нерухомості: рідкісність (дефіцитність); локальність; взаємозалежність; значна капіталомісткість; низька ліквідність вкладеного капіталу. Наслідки економічних рис нерухомості для її господарського обороту.

Інституційно-правові риси нерухомості: необхідність управління та інституційного обслуговування; специфіка права власності на нерухомість. Економіко-юридичні наслідки наявних інституційно-правових рис нерухомості.

2.2. Класифікація об'єктів нерухомості за різними ознаками.

Огляд історичних концепцій, ознак та класифікацій нерухомості.

Класифікація об'єктів нерухомості за різними ознаками. Класифікація нерухомих об'єктів за: особливостями обороту; фізичним статусом; функціональним призначенням; просторовим (географічним) розміщенням; походженням; повнотою прав власності; формами власності; інвестиційною мотивацією власників тощо. Класифікація штучних об'єктів. Міжнародна та національна класифікація нерухомості.

2.3. Підприємство як особливий об'єкт нерухомості

Підприємство як єдиний майновий комплекс. Види майна, що входять до складу майна ЦМК. Віднесення підприємства як майнового комплексу до категорії нерухомості. Правочин щодо підприємства як єдиного майнового комплексу.

2.4. Нерухомість як економічна цінність. Фактори впливу на вартість нерухомості

Нерухомість володіє підвищеною економічною цінністю. Нерухомість як об'єкт довгострокового інвестування. Основні фактори впливу на ціну нерухомості: політичні, економічні, соціальні та фізичні.

Суб'єкти ринку нерухомості за функціональною спеціалізацією: посередники (ріелтери, дилери, маклери, брокери); девелопери; інвестори; кредитори; оцінювачі; страховики; нотаріуси, правознавці тощо. Найважливіші послуги на ринку нерухомості. Інституціональна структура ринку нерухомості України та її подальший розвиток.

Тема 3. Право власності на нерухомість та основні правомочності, пов'язані з його використанням.

3.1. Форми власності. Суб'єкти права колективної, приватної та державної власності.

Право власності та інші речові права на нерухомість, обмеження цих прав, їх виникнення, перехід і припинення. Державна реєстрація в єдиному державному реєстрі. Право власності як сукупність юридичних норм, що закріплюють і охороняють приналежність матеріальних благ певному суб'єкту.

Особливості права власності на нерухомість. Дві групи прав на нерухомість: повне право власності (співвласності) та неповне право власності (право користування, розпорядження).

Поняття специфікації прав власності на нерухомість. Форми повної приватної власності на нерухомість: індивідуальна власність, співвласність, довірча власність (траст). Поняття кондомініуму. Форми часткового володіння нерухомістю: довічне користування, узус, узупфрукт, оренда (найом), сервітут, розпорядження.

3.2. Сутність основних правомочностей й, пов'язаних із правом власності на нерухомість.

Сутність основних правомочностей, пов'язаних із правом власності на нерухомість. Право володіння, право користування, право розпорядження.

3.3. Види обмежених речових прав на землю.

Сервітут. Емфітевзис. Суперфіцій.

Тема 4. Правочини відносно об'єктів нерухомості та їх договірне оформлення

4.1. Юридичні вимоги до правочинів щодо нерухомості

Мета будь-якого правочину щодо нерухомості — придбання права власності або права користування відповідними об'єктами.

Дотримання умов при яких правочин вважається дійсним: зміст правочину не повинен суперечити діючому законодавству; правоздатність і дієздатність фізичних і юридичних осіб, які уклали правочин; відповідність волі волевиявленню учасників правочину; дотримання форми правочину. Письмова форма правочинів щодо нерухомості.

4.2. Види правочинів щодо нерухомості

Основні види правочинів щодо об'єктів нерухомості: Зміна власника: купівля-продаж, міна, дарування, рента. Зміна права користування і володіння: оренда, спільна діяльність, внесок у статутний фонд, іпотека, лізинг, безоплатне користування

4.3. Особливості купівлі-продажу окремих об'єктів нерухомості.

Поняття обороту нерухомості. Основні операції з нерухомістю у процесі її обороту: купівля-продаж, дарування, обмін (міна), спадкування, передавання у оренду (найом).

4.4. Особливості договору оренди

Договір оренди об'єктів нерухомості укладається в письмовій формі шляхом складання документа, підписаного сторонами. Реєстрація договору оренди об'єкта нерухомості означає для орендодавця обтяження його прав. Види оренди будинків і споруд (нежитлових приміщень). Короткострокова та довгострокова оренда. Права та обов'язки сторін за договором оренди.

Особливості оренди земельних ділянок. Істотні умови договору оренди землі.

Тема 5. Державна реєстрація об'єктів нерухомості, її вимоги та порядок здійснення. Експрес-тестування

5.1. Порядок державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень

Державна реєстрація операцій (угод) з нерухомістю у загальному вигляді. Постанова Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2013 р. № 868. Реєстрація прав на нерухоме майно та угод з ним як організована система взаємопов'язаних і взаємодіючих елементів (частин), що забезпечують факт державного визнання та підтвердження певних прав на об'єкти нерухомості.

Адміністративний збір та інші платежі, які справляються за державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Органи державної реєстрації нерухомості.

5.2. Об'єкти нерухомості, що підлягають державній реєстрації

Об'єкти, що підлягають державній реєстрації й обліку: **об'єкти нерухомості** (земельні ділянки, будівлі житлово-цивільного, комунального, господарського, промислового та іншого призначення, їх комплекси, приміщення, споруди або їх частини й інше майно, яке законом віднесено до нерухомого); **права всіх форм власності** (у тому числі державної, приватної, спільної); **інші речові права**; обтяження прав власності на нерухомість.

5.3. Юридичні ознаки об'єкта нерухомості

Ідентифікаційне (кадастрове) позначення — закований номер, який присвоюється кожному об'єкту нерухомості при його державній реєстрації прав і який не може повторюватися на території України.

Процес обліку об'єктів нерухомості. Технічний та економічний опис, а також юридичне відокремлення (індивідуалізацію) об'єкта нерухомості.

Реєстраційно-інвентаризаційна справа об'єкта нерухомості.

Змістовий модуль 2.

Загальні підходи до оцінки та кредитування нерухомості

Тема 6. Оцінка об'єктів нерухомості, загальні підходи та особливості оцінки окремих видів об'єктів нерухомості

6.1. Основні цілі оцінки. Види вартості, визначені в процесі оцінки.

Поняття та призначення оцінки нерухомості. Ціна та вартість об'єкту нерухомості. Етапи процесу оцінки та їх характеристика. Види оцінки: нормативна і експертна (незалежна); поточна, ретроспективна і перспективна.

6.2. Принципи оцінки нерухомості. Різновиди вартості

Принципи оцінки нерухомості: принципи, засновані на представленнях користувача; принципи зв'язані з землею, розміщеними на ній будинками і спорудженнями; принципи зв'язані з ринковим середовищем; принцип найкращого і найбільш ефективного використання.

6.3. Вибір підходу та методу оцінки в рамках кожного з підходів

Основні підходи до оцінки: витратний, порівняння продаж та доходний. Узгодження результатів оцінки, отриманих за допомогою різних методів. Зміст підсумкового звіту про визначення вартості. Загальна схема визначення вартості нерухомості за методом витрат.

Методи оцінки відновної вартості будівель і споруд: порівняльної одиниці; поелементного розрахунку (розбиття на компоненти); індексний спосіб оцінки. Методи визначення зносу будівель і споруд: метод строку економічного життя; метод розбиття на види зносу.

Оцінка землі за залишковим принципом.

Сутність та послідовність застосування методу порівняння продаж до оцінки нерухомості. Елементи порівняння та способи внесення коригуючих поправок.

Розрахунок вартості об'єкта нерухомості за допомогою методу валового рентного мультиплікатора.

Дохідний підхід до оцінки вартості нерухомості. Метод капіталізації доходів. Способи визначення ставок капіталізації. Метод дисконтування. Метод пов'язаних інвестицій: позикового та власного капіталу; землі та будівлі (метод „залишку для землі”).

Тема 7. Фінансові аспекти економіки нерухомості. Економічні та правові основи кредитування нерухомості. Оподаткування нерухомості .

7.1. Ринок нерухомості як складова частина інвестиційного проекту

Ринок нерухомості як визначений набір механізмів, за допомогою яких передаються права на власність і зв'язані з нею інтереси, установлюються ціни і розподіляється простір між різними конкуруючими варіантами землекористування. Ринок нерухомості - це складна структура, ціль якої - звести покупців і продавців. Сегментація ринку нерухомості: за функціональним використанням, за ціною, за якістю нерухомості, за інвестиційними мотиваціями, за типом прав власності.

7.2. Фінансове інвестування в нерухомість

Учасники фінансування ринку нерухомості : комерційні банки; інвестори — юридичні особи (резиденти і нерезиденти); інвестори — фізичні особи; інші.

Механізм фінансування нерухомості. Економічні та правові основи кредитування нерухомості. Способи фінансування нерухомості та місце серед них іпотечного кредитування. Застава як спосіб забезпечення зобов'язань. Предмет застави. Основні принципи застави. Види застави: іпотека, заклад, застава товарів у обороті або у переробці, застава майнових прав, застава цінних паперів.

7.3. Оподаткування нерухомості як засіб регулювання діяльності на ринку

Історія запровадження податків на нерухомість у світі. Причини, що зумовлюють необхідність оподаткування нерухомості. Основні групи податків у системі оподаткування нерухомості. Способи визначення величини податкової бази, розміри відсоткових ставок та поділ нерухомості на види при оподаткуванні нерухомої власності (майна).

Фіскальна роль податків на нерухомість у економіці України. Необхідність запровадження податку на нерухомість (нерухоме майно) в Україні. Функції податку на нерухомість.

Зарубіжний досвід оподаткування нерухомості.

Тема 8. Іпотечне кредитування, його засади, роль і механізм здійснення у ринковій економіці

8.1. Розвиток ринку іпотечного кредитування як складової ринку фінансових послуг

Історична ретроспектива розвитку інституту іпотеки. Становлення і розвиток іпотечних відносин на базі створення економічних, правових та інституційних передумов. Система кредитних відносин, що виникає з приводу видачі, обслуговування, продажу та сек'юритизації іпотечних активів і оцінки заставленого майна як забезпечення зобов'язань за іпотечним кредитом. Діяльність комерційних банків на ринку іпотечного кредитування.

8.2. Законодавство про іпотеку. Основні принципи закону України "Про іпотеку"

Стан і перспективи розвитку іпотечного кредитування в Україні. Проблеми створення і функціонування Державної іпотечної установи

8.3. Учасники іпотечних відносин і види іпотеки

Заставадавець та заставадержатель. Іпотекодавець. Майновий поручитель. Іпотекодержатель. Боржник. Іпотекодержатель..

Поняття іпотеки. Класифікація та характеристики іпотечних кредитів. Основні типи іпотечних кредитів залежно від схем видачі, погашення та обслуговування. Реєстрація іпотек у державних реєстрах. Послідовність надання і погашення кредиту.

Основні інститути іпотечного ринку. Ризики при фінансуванні нерухомості та управління ними. Українська модель іпотеки.

8.4. Світовий досвід іпотечного кредитування

Зарубіжний досвід функціонування первинних і вторинних ринків іпотечного житлового кредиту. Американська та німецька моделі іпотечного кредитування.

3. Теми та плани семінарських занять

Семінарське заняття – форма навчального заняття, за якої викладач організовує дискусію навколо попередньо визначених тем, до яких студенти готують тези виступів. На кожному семінарському занятті викладач оцінює підготовлені студентами доповіді та презентації з окреслених питань (табл. 3), їх виступи, активність у дискусії, вміння формулювати і відстоювати свою позицію тощо. Підсумкові бали за кожне семінарське заняття виставляються у відповідний журнал. Отримані студентом бали за окремі семінарські заняття враховуються в процесі накопичення підсумкових балів з даної навчальної дисципліни.

Таблиця 3

Плани семінарських занять

Назва теми	Програмні питання
1	2
Змістовий модуль 1.	
Економічні та правові особливості функціонування ринку нерухомості	

Тема 1. Економіка і оцінка нерухомості, як галузь економічного знання, її предмет і метод, місце серед інших наук	<i>Тема семінарського заняття "Законодавче забезпечення підприємницької діяльності у сфері операцій з нерухомістю в Україні":</i> 1. Ринок нерухомості - складова частина фінансового ринку. 2. Законодавче забезпечення підприємницької діяльності у сфері операцій з нерухомістю. 3. Види понять нерухомого майна в Українському Законодавстві. 4. Родові та власні ознаки нерухомого майна.
Тема 2. Сутність нерухомості як економічної категорії, класифікація об'єктів нерухомості. Суб'єкти ринку нерухомості	<i>Тема семінарського заняття "Ринок нерухомості, його сутність, функції, місце в системі ринків послуг"</i> 1. Основні функції ринку нерухомості. 2. Ринок нерухомості як саморегулююча система. 3. Характеристика секторів ринку нерухомості. 4. Життєвий цикл окремого об'єкта нерухомості.

Закінчення табл. 3

1	2
Змістовий модуль 2. Загальні підходи до оцінки та кредитування нерухомості	
Тема 6. Оцінка об'єктів нерухомості, загальні підходи та особливості оцінки окремих видів об'єктів нерухомості	<i>Тема семінарського заняття "Вартісна оцінка нерухомості і":</i> 1. Етапи процесу оцінки нерухомості та їх характеристика 2. Основні підходи до оцінки: витратний, порівняння продаж та доходний . 3. Узгодження результатів оцінки, отриманих за допомогою різних методів.
Тема 7. Фінансові аспекти економіки нерухомості. Економічні та правові основи кредитування нерухомості. Оподаткування нерухомості.	<i>Тема семінарського заняття "Досвід країн світу по регулюванню процесу оцінки нерухомості":</i> 1. Класифікація об'єктів нерухомості на закордонних ринках. 2. Аналіз факторів, що визначають привабливість закордонної житлової нерухомості . 3. Законодавче регулювання умов придбання і розподілу житла за кордоном. 4. Особливості оподаткування нерухомості за кордоном.

4. Теми практичних занять

Практичне заняття – форма навчального заняття, за якої

викладач організовує детальний розгляд окремих теоретичних положень навчальної дисципліни і формує вміння та навички їх практичного застосування шляхом індивідуального виконання студентом сформульованих завдань. Проведення таких занять ґрунтується на попередньо підготовленому методичному матеріалі – тестах для виявлення ступеня оволодіння необхідними теоретичними положеннями, наборі завдань різного рівня складності для розв'язування їх на занятті. Воно включає проведення попереднього контролю знань, вмінь і навичок студентів, постановку загальної проблеми викладачем та її обговорення за участю студентів, розв'язування завдань із їх обговоренням, розв'язування контрольних завдань, їх перевірку, оцінювання (табл. 4).

Таблиця 4

Перелік тем практичних занять

Назва змістового модуля	Теми практичних занять (за модулями)
Змістовий модуль 1. Економічні та правові особливості функціонування ринку нерухомості	<i>Завдання 1.</i> Розробка схеми класифікації об'єктів нерухомості за різними ознаками: за характером використання; по цілях володіння; за ступенем спеціалізації; за ступенем готовності до експлуатації; по відтворюваності в натуральній формі.
	<i>Завдання 2.</i> Скласти перелік усіх законодавчих актів, що діють в Україні стосовно нерухомості
	<i>Завдання 3.</i> Ранжування процентних коригувань <i>Завдання 4.</i> Обґрунтування переліку документів необхідних для проведення державної реєстрації права власності на нерухоме майно

Змістовий модуль 2. Загальні підходи до оцінки та кредитування нерухомості.	Завдання 5. Особливості обліку об'єктів нерухомості на балансі підприємства.
	Завдання 6. Оцінка вартості об'єктів нерухомості за допомогою дохідного витратного та порівняльного підходів
	Завдання 7. Визначення суми податку на нерухомість для юридичних та фізичних осіб Завдання 8. Розробка проекту іпотечного договору та особливості його застосування

5. Самостійна робота

Самостійна робота студента (СРС) – це форма організації навчального процесу, за якої заплановані завдання виконуються студентом самостійно під методичним керівництвом викладача.

Основні види самостійної роботи, які запропоновані студентам для засвоєння теоретичних знань та формування практичних навичок з навчальної дисципліни, наведені в табл. 5.

Таблиця 5

Завдання для самостійної роботи студентів та форми її контролю

Назва теми	Зміст самостійної роботи студентів	Форми контролю СРС
1	2	3
Змістовий модуль 1. Економічні та правові особливості функціонування ринку нерухомості		
Тема 1. Економіка і оцінка нерухомості як галузь економічного знання, її предмет і метод, місце серед інших наук.	Вивчення лекційного матеріалу, підготовка до <i>семінарського заняття</i> , огляд теоретичного матеріалу з теми "Місце економіки і оцінки нерухомості серед інших наук"	Презентація результатів
Тема 2. Сутність нерухомості як економічної категорії, класифікація об'єктів нерухомості. Суб'єкти ринку нерухомості	Вивчення лекційного матеріалу, підготовка до практичного заняття. Підготовка до контрольної роботи за темами 1 і 2. Виконання <i>індивідуального завдання</i> "Суб'єкти ринку"	Захист індивідуального завдання

	нерухомості	
Тема 3. Право власності на нерухомість та основні правомочності, пов'язані з його використанням.	Вивчення лекційного матеріалу, підготовка до підготовки до семінарського заняття Виконання індивідуального завдання "Види обмежених речових прав на землю. Сервітут. Емфітевзис. Суперфіцій.	Письмова контрольна робота за темами 1 і 2. Захист індивідуального завдання
Тема 4. Правочини відносно об'єктів нерухомості та їх договірне оформлення	Пошук, підбір та огляд літературних джерел за заданою тематикою; виконання індивідуального завдання " Види правочинів щодо нерухомості"	Захист індивідуального завдання (есе)
Тема 5. Державна реєстрація об'єктів нерухомості, її вимоги та порядок здійснення.	Вивчення лекційного матеріалу, Підготовка до контрольної роботи за темами 3 і 4. Виконання індивідуального завдання "Скласти перелік документів необхідних для державної реєстрації прав власності на незавершене виробництва"	Письмова контрольна робота за темами 3 і 4 Захист індивідуального завдання

Закінчення табл. 5.

1	2	3
Змістовий модуль 2. Загальні підходи до оцінки та кредитування нерухомості		
Тема 6. Оцінка об'єктів нерухомості, загальні підходи та особливості оцінки окремих видів об'єктів нерухомості	Пошук, підбір та огляд літературних джерел за заданою тематикою; підготовка до практичного заняття, підготовка до контрольної роботи за темами 1-5.	Презентація результатів

Тема 7. Фінансові аспекти економіки нерухомості. Економічні та правові основи кредитування нерухомості. Оподаткування нерухомості	Вивчення лекційного матеріалу, підготовка до практичного заняття підготовка до <i>колоквіуму</i> . Виконання <i>індивідуального завдання</i> "Особливості оподаткування нерухомості різних регіонів України"	Письмова контрольна робота за темами 1 -5. Захист індивідуального завдання
Тема 8. Іпотечне кредитування, його засади, роль і механізм здійснення у ринковій економіці	Пошук, підбір та огляд літературних джерел за заданою тематикою. Підготовка до <i>семінарського заняття</i> з теми "Досвід країн світу по регулюванню процесу оцінки нерухомості": Виконання <i>індивідуального завдання</i> "Законодавство про іпотеку. Основні принципи закону України "Про іпотеку"	Захист індивідуального завдання Експрес тестування

6. Методи навчання

У процесі викладання навчальної дисципліни для активізації навчально-пізнавальної діяльності студентів передбачене застосування як активних, так і інтерактивних навчальних технологій, серед яких: лекції проблемного характеру, міні-лекції, робота в малих групах, семінари-дискусії, мозкові атаки, кейс-метод, презентації, ознайомлювальні (початкові) ігри, метод проектної роботи, комп'ютерні симуляції, метод Дельфі, метод сценаріїв, банки візуального супроводу (табл. 6.1 і 6.2).

Таблиця 6.1

Розподіл форм та методів активізації процесу навчання за темами навчальної дисципліни (лекційні заняття)

Тема	Практичне застосування навчальних технологій
------	--

<i>Тема 1. Економіка і оцінка нерухомості як галузь економічного знання, її предмет і метод, місце серед інших наук</i>	Лекція проблемного характеру з питання "Роль економіки нерухомості в ефективному функціонуванні економіки держави", робота в малих групах, презентація результатів, банки візуального супроводу
<i>Тема 2. Сутність нерухомості як економічної категорії, класифікація об'єктів нерухомості. Суб'єкти ринку нерухомості</i>	Міні-лекція з питання "Ринок нерухомості - складова частина фінансового ринку ", банки візуального супроводу
<i>Тема 3 . Право власності на нерухомість та основні правомочності, пов'язані з його використанням</i>	Лекція проблемного характеру з питання "Види обмежених речових прав на землю ", робота в малих групах, презентація результатів, банки візуального супроводу
<i>Тема 4. Правочини відносно об'єктів нерухомості та їх договірне оформлення</i>	Міні-лекція з питання "Особливості договору оренди", робота в малих групах, презентація результатів, банки візуального супроводу
<i>Тема 5. Державна реєстрація об'єктів нерухомості, її вимоги та порядок здійснення.</i>	Лекція проблемного характеру з питання "Процедура державної реєстрації нерухомості "робота в малих групах, презентація результатів, банки візуального супроводу
<i>Тема 6. Оцінка об'єктів нерухомості, загальні підходи та особливості оцінки окремих видів об'єктів нерухомості</i>	Лекція проблемного характеру з питання " Основні фактори, що визначають розвиток оцінки нерухомості в Україні", робота в малих групах, презентація результатів, банки візуального супроводу
<i>Тема 7. Фінансові аспекти економіки нерухомості. Економічні та правові основи кредитування нерухомості. Оподаткування нерухомості</i>	Міні-лекція з питання "Джерела фінансування нерухомості", банки візуального супроводу
<i>Тема 8. Іпотечне кредитування, його засади, роль і механізм здійснення у ринковій економіці</i>	Міні-лекція з питання "Види іпотечного кредитування. Моделі іпотек", банки візуального супроводу

Таблиця 6.2

Використання методик активізації процесу навчання (семінарські та практичні заняття)

Тема навчальної дисципліни	Практичне застосування методик	Методики активізації процесу навчання
<i>Тема 1. Економіка і оцінка нерухомості, як галузь економічного знання, її предмет і метод, місце серед інших наук</i>	<i>Семінарське заняття "Законодавче забезпечення підприємницької діяльності у сфері операцій з нерухомістю в Україні":</i>	Семінари-дискусії, презентації
<i>Тема 2. Сутність нерухомості як економічної категорії, класифікація об'єктів нерухомості. Суб'єкти ринку нерухомості</i>	<i>Завдання 1. Розробка схеми класифікації об'єктів нерухомості за різними ознаками</i> <i>Завдання 3. Ранжування процентних коригувань</i>	Робота в малих групах, мозкові атаки
<i>Тема 3. Право власності на нерухомість та основні правомочності, пов'язані з його використанням.</i>	<i>Завдання 4. Обґрунтування переліку документів необхідних для проведення державної реєстрації права власності на нерухоме майно</i>	Робота в малих групах, мозкові атаки
<i>Тема 6. Оцінка об'єктів нерухомості, загальні підходи та особливості оцінки окремих видів об'єктів нерухомості</i>	<i>Завдання 6. Оцінка вартості об'єктів нерухомості за допомогою дохідного витратного та порівняльного підходів</i>	Робота в малих групах, презентації
<i>Тема 7. Фінансові аспекти економіки нерухомості. Економічні та правові основи кредитування нерухомості. Оподаткування нерухомості.</i>	<i>Завдання 8. Визначення суми податку на нерухомість для юридичних та фізичних осіб</i>	Робота в малих групах, презентації

7. Рекомендована література

7.1. Основна

1. Конституція України. : — Харків: Ранок, 2010. — 48с.
2. Закон України „Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні„ від 12.07.2001 № 2658-14 // Відомості Верховної Ради України. – 2001.– №47. – 251с.
3. Закон України “Про іпотеку” від 05.06. 2003. №898-1 // Відомості Верховної Ради України. – 2003. - №34. -126с.
4. Постанова КМУ України від 10.09.2003р. №1440 „Про затвердження Національного стандарту №1 "Загальні засади оцінки майна і майнових прав"// Сб. нормативних документів. – Харьков: Конус, 2005. – С. 210 – 218.
5. Постанова КМУ України за №1442 від 28.10.2004р. „Про затвердження національного стандарту №2 "Оцінка нерухомого майна". // Сб. нормативних документів. – Харків: Конус, 2005. – С. 218 – 222.
6. Економіка нерухомості: Підручник. А.М. Асаул, І.А.Брижань, В.Я.Чевганова . – К.: „Лібра”, 2012. – 304с.
7. Оцінка нерухомості .Конспект лекцій для студентів спец. .8.050106 "Облік і аудит" / Л.В. Єфремова, С.Л. Єфремов, О.В. Почелов. – Харків: Вид. ХНЕУ, 2008. – 112с.
8. Оцінка нерухомості, майна та майнових прав: нормативно-правовий аспект. Практичний навчальний посібник / Л.В. Єфремова, С.Л. Єфремов, К.Г. Сердюков, І.В. Сердюкова. - Харків: Вид. ХНЕУ, 2009. – 132с.