

Київський столичний університет імені Бориса Грінченка  
Факультет економіки та управління  
Кафедра міжнародної економіки



«ЗАТВЕРДЖУЮ»

Проректор з науково-педагогічної та  
навчальної роботи

Олексій Жильцов

2024

РОБОЧА ПРОГРАМА НАВЧАЛЬНОЇ ДИСЦИПЛІНИ

**ЕКОНОМІКА НЕРУХОМОСТІ ТА ОСНОВИ ДЕВЕЛОПМЕНТУ**  
для студентів

спеціальності  
освітнього рівня  
освітньої програми

051 Економіка  
першого (бакалаврського)  
051.00.01 Економіка міста. Урбаністика

КИЇВСЬКИЙ СТОЛИЧНИЙ УНІВЕРСИТЕТ  
ІМЕНІ БОРИСА ГРІНЧЕНКА  
Код ЄДРПОУ 45307965  
Програма № 3164/24  
Начальник відділу моніторингу якості освіти  
*Григорук*  
(підпис) (прізвище, ініціали)  
«  » 20 24 р.

Київ – 2024

**Розробник:**

**Юрченко Олександр Анатолійович**, кандидат економічних наук, доцент, доцент кафедри міжнародної економіки Київського столичного університету імені Бориса Грінченка.

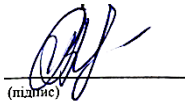
**Викладач:**

**Юрченко Олександр Анатолійович**, кандидат економічних наук, доцент, доцент кафедри міжнародної економіки Київського столичного університету імені Бориса Грінченка.

Робочу програму розглянуто і затверджено на засіданні кафедри міжнародної економіки

Протокол від 12 січня 2024 р. № 1

Завідувач кафедри

  
(підпис)

А.В. Шлапак

Робочу програму погоджено з гарантом освітньої програми (керівником освітньої програми) Економіка міста. Урбаністика.

12.01.2024 р.

Керівник освітньої програми



Ю.М. Жукова

**Робочу програму перевірено**

12.01.2024 р.

Заступник директора/декана



О.О. Казак

**Пролонговано:**

на 20\_\_/20\_\_ н.р. \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) \_\_\_\_\_), « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ р., протокол № \_\_\_\_\_  
(підпис) (ПІБ)

на 20\_\_/20\_\_ н.р. \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) \_\_\_\_\_), « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ р., протокол № \_\_\_\_\_  
(підпис) (ПІБ)

на 20\_\_/20\_\_ н.р. \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) \_\_\_\_\_), « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ р., протокол № \_\_\_\_\_  
(підпис) (ПІБ)

на 20\_\_/20\_\_ н.р. \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) \_\_\_\_\_), « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ р., протокол № \_\_\_\_\_  
(підпис) (ПІБ)

## 1. Опис навчальної дисципліни

Найменування показників	Характеристика дисципліни за формами навчання	
	денна	заочна
Вид дисципліни	обов'язкова	
Мова викладання, навчання та оцінювання	українська	
Загальний обсяг кредитів / годин	4 кредитів / 120 годин	
Курс	3	-
Семестр	6	-
Кількість змістових модулів з розподілом:	4	
Обсяг кредитів	4	-
Обсяг годин, в тому числі:	120	-
Аудиторні	56	-
Модульний контроль	8	-
Семестровий контроль	30	-
Самостійна робота	26	-
Форма семестрового контролю	Іспит	-

**2. Мета дисципліни** полягає у формуванні особистого наукового і практичного світогляду в сфері нерухомості та девелопменту, а також розвиток здатності приймати правильні рішення в професійній діяльності на ринку нерухомості.

### **Завдання навчальної дисципліни:**

- формування у здобувачів вищої освіти комплексного бачення підприємництва, й зокрема галузі здійснення операцій з нерухомим майном як системи видів підприємницької діяльності на ринку;
- поглибити знання здобувачів вищої освіти про сутність, характеристику та механізми регулювання ринку нерухомості;
- надати можливість майбутньому фахівцю об'єктивно оцінювати економічні процеси, які відбуваються на ринку нерухомості;
- поглибити теоретичні знання здобувачів вищої освіти про основи девелопменту.

### **3. Результати навчання за дисципліною.**

**У результаті вивчення навчальної дисципліни здобувач вищої освіти повинен:**

#### **знати:**

- сутність поняття нерухомості;
- класифікацію та види нерухомості;
- економічну сутність девелопменту та його види;
- економічну характеристику земельної ділянки як об'єкта нерухомості;
- поняття, види та функції ринку нерухомості;
- нормативно-правове забезпечення оцінки, обліку та оподаткування об'єктів нерухомості;

- питання, пов'язані з оформленням державної реєстрації прав і операцій з об'єктами нерухомості.

***вміти:***

- володіти методикою оцінки об'єктів нерухомості;
- володіти технологією здійснення основних видів діяльності на ринку нерухомості;
- здійснити розрахунок податків і зборів у сфері нерухомого майна;
- використовувати на практиці знання про ринок нерухомості, його суть і процеси, що відбуваються на ньому;
- аналізувати ефективність нерухомості житлового, комерційного та некомерційного призначення.

**Програмні компетентності:**

ЗК4. Здатність застосовувати знання у практичних ситуаціях.

ЗК7. Навички використання інформаційних і комунікаційних технологій

ЗК11. Здатність приймати обґрунтовані рішення.

СК7. Здатність застосовувати комп'ютерні технології та програмне забезпечення з обробки даних для вирішення економічних завдань, аналізу інформації та підготовки аналітичних звітів.

СК8. Здатність аналізувати та розв'язувати завдання у сфері економічних та соціально-трудових відносин.

СК10. Здатність використовувати сучасні джерела економічної, соціальної, управлінської, облікової інформації для складання службових документів та аналітичних звітів.

СК11. Здатність обґрунтовувати економічні рішення на основі розуміння закономірностей економічних систем і процесів та із застосуванням сучасного методичного інструментарію.

СК12. Здатність самостійно виявляти проблеми економічного характеру при аналізі конкретних ситуацій, пропонувати способи їх вирішення.

СК13. Здатність проводити економічний аналіз функціонування та розвитку суб'єктів господарювання, оцінку їх конкурентоспроможності.

СКУ15. Здатність обґрунтовувати економічні рішення і критерії оцінювання ефективності проєктів муніципального значення.

СКУ16. Здатність аналізувати господарський механізм економіки міста, приймати рішення, які підвищують ефективність його функціонування з урахуванням євроінтеграційного напрямку розвитку української економіки.

**Програмні результати навчання.**

РН 5. Застосовувати аналітичний та методичний інструментарій для обґрунтування пропозицій та прийняття управлінських рішень різними економічними агентами (індивідуумами, домогосподарствами, підприємствами та органами державної влади).

РН 10. Проводити аналіз функціонування та розвитку суб'єктів господарювання, визначати функціональні сфери, розраховувати відповідні показники які характеризують результативність їх діяльності.

РН 11. Вміти аналізувати процеси державного та ринкового регулювання соціально-економічних і трудових відносин.

РН 12. Застосовувати набуті теоретичні знання для розв'язання практичних завдань та змістовно інтерпретувати отримані результати.

РН 19. Використовувати інформаційні та комунікаційні технології для вирішення соціально-економічних завдань, підготовки та представлення аналітичних звітів.

РНУ 25. Застосовувати економічні методи аналізу стану галузей і суб'єктів муніципальної економіки.

РНУ 26. Демонструвати навички розробки та обґрунтування традиційних та інноваційних напрямів стратегічного розвитку міста.

РНУ 27. Використовувати методи оцінки ефективності функціонування складових інфраструктури міста.

РНУ 28. Вміти здійснювати техніко-економічне обґрунтування впровадження інноваційних та інвестиційних проєктів, а також розробки стартап-проєктів, орієнтованих на підвищення ефективності функціонування муніципальної економіки.

#### 4. Структура навчальної дисципліни

##### Тематичний план для денної форми навчання

Назва змістових модулів, тем	Усього	Розподіл годин між видами робіт						Самостійна
		Аудиторна:						
		Лекції	Семінари	Практичні	Лабораторні	МК		
<b>Змістовий модуль 1. РОЛЬ ТА МІСЦЕ НЕРУХОМОСТІ В ЕКОНОМІЧНІЙ ДІЯЛЬНОСТІ</b>								
Тема 1. Поняття та види нерухомості.	6	2		2	-	-	2	
Тема 2. Земельна ділянка – основа нерухомості.	6	2		2	-	-	2	
Тема 3. Ринок нерухомості у системі ринків.	6	2		2	-	-	2	
Модульний контроль	2	2						
<b>Разом</b>	<b>20</b>	<b>6</b>		<b>6</b>	<b>-</b>	<b>2</b>	<b>6</b>	
<b>Змістовий модуль 2. ОЦІНКА ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ</b>								
Тема 4. Загальна характеристика процесу оцінки нерухомості.	6	2		2	-	-	2	
Тема 5. Оцінка об'єктів нерухомості за витратним підходом.	10	4		4	-	-	2	
Тема 6. Експертна грошова оцінка земельних ділянок.	10	4		4	-	-	2	
Модульний контроль	2	2						
<b>Разом</b>	<b>28</b>	<b>10</b>		<b>10</b>	<b>-</b>	<b>2</b>	<b>6</b>	
<b>ЗМІСТОВНИЙ МОДУЛЬ 3. УПРАВЛІННЯ ОБ'ЄКТАМИ НЕРУХОМОСТІ</b>								
Тема 7. Особливості управління об'єктами нерухомості.	6	2	-	2	-	-	2	
Тема 8. Підприємництво та страхування на ринку нерухомості.	6	2	-	2	-	-	2	
Тема 9. Інвестування та фінансування об'єктів нерухомості.	6	2	-	2	-	-	2	
Модульний контроль	2	2						
<b>Разом</b>	<b>20</b>	<b>6</b>		<b>6</b>	<b>-</b>	<b>2</b>	<b>6</b>	
<b>Змістовний модуль 4. ОБЛІК І ОПОДАТКУВАННЯ НЕРУХОМОСТІ ТА СУТНІСТЬ ДЕВЕЛОПМЕНТУ</b>								
Тема 10. Облік об'єктів нерухомості.	6	2	-	2	-	-	2	
Тема 11. Оподаткування об'єктів нерухомості.	6	2	-	2	-	-	2	
Тема 12. Девелопмент об'єктів нерухомості.	8	2	-	2	-	-	4	
Модульний контроль	2	2						
<b>Разом</b>	<b>22</b>	<b>6</b>	<b>-</b>	<b>6</b>	<b>-</b>	<b>2</b>	<b>8</b>	
<b>Семестровий контроль</b>	<b>30</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	
<b>Усього</b>	<b>120</b>	<b>28</b>		<b>28</b>		<b>8</b>	<b>26</b>	

## **5. Програма навчальної дисципліни**

### **ЗМІСТОВНИЙ МОДУЛЬ 1. РОЛЬ ТА МІСЦЕ НЕРУХОМОСТІ В ЕКОНОМІЧНІЙ ДІЯЛЬНОСТІ**

#### **Тема 1. Поняття та види нерухомості.**

Сутність категорії «нерухомість». Нерухомість як об'єкт оцінки. Класифікація об'єктів нерухомості. Ознаки нерухомого майна.

#### **Тема 2. Земельна ділянка – основа нерухомості.**

Сутнісна характеристика земельної ділянки як об'єкта нерухомості. Земельні відносини. Економіко-планувальне зонування територій. Кадастровий облік земель. Сутність кондомініуму. Організаційно-правова форма управління кондомініумом.

#### **Тема 3. Ринок нерухомості у системі ринків.**

Ринок нерухомості: поняття, функції та особливості. Види ринків нерухомості. Суб'єкти ринку нерухомості. Ринок нерухомості як інтегрована категорія ринку

### **ЗМІСТОВНИЙ МОДУЛЬ 2. ОЦІНКА ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ.**

#### **Тема 4. Загальна характеристика процесу оцінки нерухомості.**

Поняття оцінювання вартості майна. Законодавча та методична база експертної оцінки. Професійна оціночна діяльність: форми, суб'єкти та об'єкти. Вимоги до суб'єктів оціночної діяльності, її права та обов'язки. Вартість об'єктів оцінки. Види вартості. Фактори, що впливають на ціну об'єктів. Принципи оцінки. Структура процесу оцінки. Методичні підходи до оцінки майна. Узгодження результатів, отриманих за допомогою різних підходів. Вимоги до складання звіту про оцінку майна.

#### **Тема 5. Оцінка об'єктів нерухомості за витратним підходом.**

Особливості застосування витратного підходу. Методи розрахунку вартості відтворення та вартості заміщення. Визначення зносу об'єктів нерухомості. Оцінка нерухомості за доходним підходом. Особливості застосування доходного підходу. Метод прямої капіталізації доходу. Метод дисконтування грошових потоків

#### **Тема 6. Експертна грошова оцінка земельних ділянок.**

Види оцінки земель, їх призначення та порядок проведення. Професійна підготовка оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок. Методичні підходи експертної оцінки земельних ділянок. Процедура проведення експертної грошової оцінки.

## **ЗМІСТОВНИЙ МОДУЛЬ 3. УПРАВЛІННЯ ОБ'ЄКТАМИ НЕРУХОМОСТІ**

### **Тема 7. Особливості управління об'єктами нерухомості.**

Поняття, завдання та види управління нерухомим майном. Державне регулювання управління нерухомістю. Права та інтереси у сфері нерухомості. Державна реєстрація прав на нерухоме майно. Управління об'єктами нерухомості професійними управителями. Вимоги до операцій з об'єктами нерухомості. Операції, що передбачають зміну власника об'єкта нерухомості. Операції щодо зміни права користування та володіння.

### **Тема 8. Підприємництво та страхування на ринку нерухомості.**

Види підприємницької діяльності на ринку рухомості. Зміст та основні напрямки ріелторської діяльності. Страхування об'єктів нерухомості.

### **Тема 9. Інвестування та фінансування об'єктів нерухомості.**

Іпотечне кредитування об'єктів нерухомості: сутність, особливості та його застосування. Становлення іпотечного кредитування у країнах світу. Сутність інвестування нерухомості, суб'єкти та об'єкти інвестиційного процесу

## **ЗМІСТОВНИЙ МОДУЛЬ 4. ОБЛІК І ОПОДАТКУВАННЯ НЕРУХОМОСТІ ТА СУТНІСТЬ ДЕВЕЛОПМЕНТУ**

### **Тема 10. Облік об'єктів нерухомості.**

Сутність інвестиційної нерухомості та її класифікація. Особливості обліку інвестиційної нерухомості на підприємстві. Сутність операційної нерухомості, її оцінка та класифікація. Облік об'єктів операційної нерухомості на підприємстві. Інвентаризація об'єктів інвестиційної та операційної нерухомості.

### **Тема 11. Оподаткування об'єктів нерухомості.**

Оподаткування нерухомого майна відмінного від земельної ділянки. Плата за використання земельних ділянок. Оподаткування доходів фізичних осіб від операцій з нерухомістю. Зарубіжний досвід оподаткування нерухомості.

### **Тема 12. Девелопмент об'єктів нерухомості.**

Девелопмент як вид господарської діяльності. Основні етапи девелопмента нерухомості. Проектування нерухомості. Будівництво нерухомості. Види девелопмента.



## 6. Контроль навчальних досягнень

### 6.1. Система оцінювання навчальних досягнень студентів

№ з/п	Вид діяльності студента	Макс. кількість балів за одиницю	Модуль 1		Модуль 2		Модуль 3		Модуль 4	
			Кількість одиниць	Максимальна кількість	Кількість одиниць	Максимальна кількість	Кількість одиниць	Максимальна кількість	Кількість одиниць	Максимальна кількість
1.	Відвідування лекцій	1	3	3	5	5	3	3	3	3
2.	Відвідування практичних (семінарських) занять	1	3	3	5	5	3	3	3	3
3.	Виконання завдань для самостійної роботи	5	3	15	3	15	3	15	3	15
4.	Робота на практичних (семінарських) заняттях	10	3	30	5	50	3	30	3	30
5.	Виконання модульної контрольної роботи	25	1	25	1	25	1	25	1	25
Разом				<b>76</b>		<b>100</b>		<b>76</b>		<b>76</b>
Максимальна кількість балів: <b>328</b>										
Розрахунок коефіцієнта: $328 / 60 = 5,47$										
Іспит: <b>40</b>										
Загалом: <b>100</b>										

### 6.2. Завдання для самостійної роботи та критерії її оцінювання

№ з/п	Назва теми	Кількість годин	Бали
<b>ЗМІСТОВИЙ МОДУЛЬ 1. РОЛЬ ТА МІСЦЕ НЕРУХОМОСТІ В ЕКОНОМІЧНІЙ ДІЯЛЬНОСТІ</b>			
1.	Поняття та види нерухомості.	2	5
2.	Земельна ділянка – основа нерухомості.	2	5
3.	Ринок нерухомості у системі ринків.	2	5
<b>ЗМІСТОВИЙ МОДУЛЬ 2. ОЦІНКА ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ</b>			
4.	Загальна характеристика процесу оцінки нерухомості.	2	5
5.	Оцінка об'єктів нерухомості за витратним підходом.	2	5
6.	Експертна грошова оцінка земельних ділянок.	2	5
<b>ЗМІСТОВИЙ МОДУЛЬ 3. УПРАВЛІННЯ ОБ'ЄКТАМИ НЕРУХОМОСТІ</b>			
7.	Особливості управління об'єктами нерухомості.	2	5
8.	Підприємництво та страхування на ринку нерухомості	2	5
9.	Інвестування та фінансування об'єктів нерухомості	2	5
<b>ЗМІСТОВИЙ МОДУЛЬ 4. ОБЛІК І ОПОДАТКУВАННЯ НЕРУХОМОСТІ ТА СУТНІСТЬ ДЕВЕЛОПМЕНТУ</b>			
10.	Облік об'єктів нерухомості.	2	5
11.	Оподаткування об'єктів нерухомості	2	5
12.	Девелопмент об'єктів нерухомості.	4	5
<b>Разом</b>		<b>26</b>	<b>60</b>

### Критерії оцінювання самостійної роботи

Критерії	Обґрунтування критеріїв	Бали
1	2	3
Розуміння завдання	- робота демонструє точне розуміння завдання	1
	- включені матеріали, що безпосередньо розкривають теми	0,5

	або опосередковані до неї	
	- включені матеріали, що не мають безпосереднього відношення до теми, зібрана інформація не аналізується і не оцінюється	0
Повнота розкриття теми	- тема розкрита повністю	1
	- часткове розкриття теми	0,5
	- виконане завдання не відповідає темі	0
Логіка викладу інформації	- логічне й структуроване викладення матеріалу	1
	- порушення логіки й структури викладу	0,5
Креативність	- унікальність роботи, велика кількість оригінальних прикладів, у роботі присутні авторські знахідки	1
	- стандартна робота, не містить авторської індивідуальності	0,5
Культура змістового наповнення відповідей	- орфографічно правильно оформлена робота з точки зору граматики, стилістики	1
	- присутні не грубі помилки з точки зору граматики, стилістики, орфографії	0,5
	- грубі помилки з точки зору граматики, стилістики, орфографії	0
<b>Разом</b>		<b>5 балів</b>

### 6.3. Завдання для роботи на семінарських (практичних) заняттях та критерії їх оцінювання

№ з/п	Назва теми	Кількість годин	Бали
<b>ЗМІСТОВИЙ МОДУЛЬ 1. РОЛЬ ТА МІСЦЕ НЕРУХОМОСТІ В ЕКОНОМІЧНІЙ ДІЯЛЬНОСТІ</b>			
1.	Поняття та види нерухомості.	2	10
2.	Земельна ділянка – основа нерухомості.	2	10
3.	Ринок нерухомості у системі ринків.	2	10
<b>ЗМІСТОВИЙ МОДУЛЬ 2. ОЦІНКА ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ</b>			
4.	Загальна характеристика процесу оцінки нерухомості.	2	10
5.	Оцінка об'єктів нерухомості за витратним підходом.	4	20
6.	Експертна грошова оцінка земельних ділянок.	4	20
<b>ЗМІСТОВИЙ МОДУЛЬ 3. УПРАВЛІННЯ ОБ'ЄКТАМИ НЕРУХОМОСТІ</b>			
7.	Особливості управління об'єктами нерухомості.	2	10
8.	Підприємництво та страхування на ринку нерухомості	2	10
9.	Інвестування та фінансування об'єктів нерухомості	2	10
<b>ЗМІСТОВИЙ МОДУЛЬ 4. ОБЛІК І ОПОДАТКУВАННЯ НЕРУХОМОСТІ ТА СУТНІСТЬ ДЕВЕЛОПМЕНТУ</b>			
10.	Облік об'єктів нерухомості.	2	10
11.	Оподаткування об'єктів нерухомості	2	10
12.	Девелопмент об'єктів нерухомості.	2	10
<b>Разом</b>		<b>28</b>	<b>140</b>

#### **Критерії оцінювання практичних занять:**

**Форма подання результатів:** надсилання файлу з відповіддю у ЕНК.

#### **Критерії оцінювання:**

Максимальна оцінка – 10 балів виставляється якщо завдання виконано повністю, вірно, структуровано, наведено необхідні пояснення, розрахунки (для задач) виконані вірно.

Бали знижуються, якщо у невірні або відсутні базові положення завдання (мінус 1-2-3... бали в залежності від завдання), якщо завдання не виконано - 0 балів.

**Термін здачі:** відповідь на практичному занятті з відповідної теми, якщо заняття проводиться аудиторно, або термін, вказаний викладачем, якщо заняття дистанційне.

#### **6.4. Форми проведення модульного контролю та критерії оцінювання**

Поточний контроль за результатами виконання контрольних (модульних) робіт передбачає оцінювання теоретичних знань та практичних умінь і навичок, які студент набув після завершення вивчення навчального матеріалу змістового модуля з дисципліни. Виконання модульних контрольних робіт здійснюється в аудиторії.

Модульний контроль проводиться у формі контрольної роботи за кожним модулем. Контрольні (модульні) роботи включають тестування, відповіді на теоретичні питання, розв'язання практичних завдань та ситуацій.

Сума балів, накопичених студентом за виконання модульних контрольних робіт свідчить про ступінь оволодіння ним програмою навчальної дисципліни на конкретному етапі її вивчення.

Критерії оцінювання модульного контролю з дисципліни наступні:

*20-25 балів* – у повному обсязі володіє навчальним матеріалом, вільно самостійно та аргументовано його викладає під час відповідей, глибоко та всебічно розкриває зміст теоретичних питань, тестових та практичних завдань.

*15-20 балів* – достатньо повно володіє навчальним матеріалом, але при викладанні деяких питань не вистачає достатньої глибини та аргументації, допускаються при цьому окремі несуттєві неточності та незначні помилки.

*10-15 балів* – в цілому володіє навчальним матеріалом та викладає його основний зміст, але без глибокого всебічного аналізу, обґрунтування та аргументації, допускаючи при цьому окремі суттєві неточності та помилки.

*1-10 балів* – не в повному обсязі володіє навчальним матеріалом, фрагментарно (без аргументації та обґрунтування) його викладає, недостатньо розкриває зміст теоретичних питань та практичних завдань, допускаючи при цьому суттєві неточності.

*0 балів* – не володіє навчальним матеріалом та не в змозі його викласти, не розуміє змісту теоретичних питань та практичних завдань.

#### **Форми проведення та критерії оцінювання модульного контролю**

Модулі	Теми дисципліни	Форма контролю	Максимальна сума балів
I	Теми 1, 2, 3 згідно з тематичним планом дисципліни	контрольна робота	25 балів
II	Теми 4, 5, 6 згідно з тематичним планом дисципліни	контрольна робота	25 балів
III	Теми 7, 8, 9 згідно з тематичним планом дисципліни	контрольна робота	25 балів
IV	Теми 10, 11, 12 згідно з тематичним планом дисципліни	контрольна робота	25 балів

### **6.5. Форми проведення семестрового контролю та критерії оцінювання**

Семестровий контроль – іспит, який проводиться у дистанційній формі (онлайн в середовищі Moodle) і включає 40 тестів, які охоплюють весь зміст курсу.

Кожен тест оцінюється у 1 бал максимально, тому за 40 тестових завдань студент може одержати максимально 40 балів.

При тестуванні он-лайн оцінка обраховується:

- для тестів, які передбачають одну правильну відповідь (формату «один з багатьох» / «так або ні») 1 бал виставляється, якщо відповідь правильна, у протилежному випадку виставляється оцінка 0 балів;

- за тест, який передбачає декілька правильних відповідей (формат «декілька з багатьох», «відповідність») оцінка розраховується на пропорційній основі. Якщо, наприклад, в тесті передбачено дві правильні відповіді, то 1 бал виставляється, якщо студент навів обидві правильні відповіді, якщо одну правильну і одну неправильну – то оцінка за тест 0,5 балів, якщо ж обидві відповіді студента неправильні – тест оцінюється у 0 балів). Аналогічно для 3 відповідей – кожна оцінюється у 0,33 бали і помилки враховуються відповідно.

#### **Орієнтовний перелік питань до іспиту:**

1. Сутність категорії «нерухомість».
  2. Нерухомість як об'єкт оцінки.
  3. Класифікація об'єктів нерухомості.
  4. Сутнісна характеристика земельної ділянки як об'єкта нерухомості.
- Земельні відносини.
5. Економіко-планувальне зонування територій.
  6. Кадастровий облік земель.
  7. Сутність кондомініуму.
  8. Організаційно-правова форма управління кондомініумом.
  9. Ринок нерухомості: поняття, функції та особливості. Види ринків нерухомості.
  10. Суб'єкти ринку нерухомості.
  11. Ринок нерухомості як інтегрована категорія ринку
  12. Поняття оцінювання вартості майна. Законодавча та методична база експертної оцінки.
  13. Професійна оціночна діяльність: форми, суб'єкти та об'єкти. Вимоги до суб'єктів оціночної діяльності, її права та обов'язки.

14. Вартість об'єктів оцінки. Види вартості. Фактори, що впливають на ціну об'єктів.

15. Принципи оцінки.

16. Методичні підходи до оцінки майна.

17. Узгодження результатів, отриманих за допомогою різних підходів

18. Вимоги до складання звіту про оцінку майна.

19. Особливості застосування витратного підходу.

20. Методи розрахунку вартості відтворення та вартості заміщення.

Визначення зносу об'єктів нерухомості.

21. Оцінка нерухомості за доходним підходом.

22. Метод прямої капіталізації доходу.

23. Метод дисконтування грошових потоків

24. Види оцінки земель, їх призначення та порядок проведення.

25. Професійна підготовка оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок.

26. Методичні підходи експертної оцінки земельних ділянок.

27. Процедура проведення експертної грошової оцінки.

28. Поняття, завдання та види управління нерухомим майном.

29. Державне регулювання управління нерухомістю.

30. Управління об'єктами нерухомості професійними управителями.

31. Вимоги до операцій з об'єктами нерухомості.

32. Операції, що передбачають зміну власника об'єкта нерухомості.

33. Операції щодо зміни права користування та володіння.

34. Види підприємницької діяльності на ринку рухомості.

35. Зміст та основні напрямки ріелторської діяльності.

36. Страхування об'єктів нерухомості.

37. Іпотечне кредитування об'єктів нерухомості: сутність, особливості та його застосування.

38. Становлення іпотечного кредитування у країнах світу.

39. Сутність операційної нерухомості, її оцінка та класифікація.

40. Облік об'єктів операційної нерухомості на підприємстві.

41. Інвентаризація об'єктів інвестиційної та операційної нерухомості.

42. Оподаткування нерухомого майна відмінного від земельної ділянки.

43. Плата за використання земельних ділянок.

44. Оподаткування доходів фізичних осіб від операцій з нерухомістю.

45. Зарубіжний досвід оподаткування нерухомості.

46. Девелопмент як вид господарської діяльності.

47. Основні етапи девелопмента нерухомості.

48. Проектування нерухомості.

49. Будівництво нерухомості.

50. Види девелопмента.

## 6.6. Оцінювання освітніх досягнень здобувачів освіти за системою ECTS

Рейтингова оцінка	Оцінка за стобальною шкалою	Значення оцінки
-------------------	-----------------------------	-----------------

A	90-100 балів	Відмінно – відмінний рівень знань (умінь) в межах обов'язкового матеріалу з можливими незначними недоліками
B	82-89 балів	Дуже добре – достатньо високий рівень знань (умінь) в межах обов'язкового матеріалу без суттєвих (грубих) помилок
C	75-81 балів	Добре – в цілому добрий рівень знань (умінь) з незначною кількістю помилок
D	69-74 балів	Задовільно – посередній рівень знань (умінь) із значною кількістю недоліків, достатній для подальшого навчання або професійної діяльності
E	60-68 балів	Достатньо – мінімально можливий допустимий рівень знань (умінь)
FX	35-59 балів	Незадовільно з можливістю повторного складання – незадовільний рівень знань, з можливістю повторного перескладання за умови належного самостійного доопрацювання
F	1-34 балів	Незадовільно з обов'язковим повторним вивченням курсу – досить низький рівень знань (умінь), що вимагає повторного вивчення дисципліни

### Навчально-методична карта дисципліни

**Разом: 120 год.,** лекції – 28 год., практичні заняття – 28 год., модульний контроль – 8 год., самостійна робота – 26 год., семестровий контроль – іспит 30 год.

	Змістовий модуль 1. Роль та місце нерухомості в економічній діяльності			Змістовий модуль 2. Оцінка об'єктів нерухомості			Змістовий модуль 3. Управління об'єктами нерухомості			Змістовий модуль 4. Облік і оподаткування нерухомості та девелопменту		
<i>Кількість балів</i>	76			100			76			76		
Лекції	Тема 1 (1бал)	Тема 2 (1 бал)	Тема 3 (1 бал)	Тема 4 (1 бал)	Тема 5 (2 бал)	Тема 6 (2 бал)	Тема 7 (1 бал)	Тема 8 (1 бал)	Тема 9 (1 бал)	Тема 10 (1 бал)	Тема 11 (1 бал)	Тема 12 (1 бал)
Практичні (семінарські) заняття	Тема 1 (11 балів)	Тема 2 (11 балів)	Тема 3 (11 балів)	Тема 4 (11 балів)	Тема 5 (22 балів)	Тема 6 (22 балів)	Тема 7 (11 балів)	Тема 8 (11 балів)	Тема 9 (11 балів)	Тема 10 (11 балів)	Тема 11 (11 балів)	Тема 12 (11 балів)
Самостійна робота	15 балів			15 балів			15 балів			15 балів		
Модульний контроль	25 балів			25 балів			25 балів			25 балів		
<i>Підсумковий рейтинговий бал – 328</i>												
<i>Коефіцієнт переведення рейтингу в 60-бальну шкалу – 5,47</i>												
Підсумковий контроль	Іспит– 40 балів											
Разом	100 балів											

## 7. Рекомендована література

### Основна (базова)

1. Боднарук І. Л. Економіка та ринок нерухомості: конспект лекцій. Івано-Франківськ : ІФНТУНГ, 2021. 120 с.
2. Драпіковський О. І. Оцінка нерухомості : навч. посіб. К.: Тов. СІК ГРУП Україна, 2015. 424 с.
3. Драпіковський О. І., Іванова І. Б., Терещенко Н. О. Методи і моделі оцінювання нерухомого майна : навч. посіб. К.: Вид-во КНУБА, 2016. 512 с.
4. Котик З. Нерухоме майно та методи його оцінки: навчальне видання. Л.: Каменярь, 2013. 95 с.
5. Оцінка та управління нерухомістю: навч. посіб. / В. Р. Кучеренко, М. А. Заєць, О. В. Захарченко, Н.В. Сментина, В. О. Улибіна. Одеса: Видавництво ТОВ Лерадрук», 2013. 272 с.

### Додаткова:

1. Андрєєва В. Фінансування девелоперських проєктів як механізм функціонування ринку нерухомості. *Вчені записки університету «Крок»*. 2020 № 3 (59), с. 24–29.
2. Григор'єв В. В. Оцінка об'єктів нерухомості : підручник. Київ : Вища школа, 2008. 105 с.
3. Ключка О. Лісовська А. Класифікація та структура сучасного ринку нерухомості як складової фінансового ринку. *Економіка та суспільство*. 2023. (57). URL : <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2023-57-119>
4. Красневич О. А., Павлов К. В., Ющак А. В. Теоретичні аспекти дослідження ринку житлової нерухомості України під час воєнної економіки. *Економіка та суспільство*. 2023. № 48. URL : <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2023-48-34>.
5. Чигасов С. Г., Петровський Б. С. Генезис девелопмента на сучасному етапі розвитку будівельного ринку України. *Економіка та держава*. 2011. № 10. С. 51-56.
6. Шкурупій О. В., Білоброва Т. О. Циклічність розвитку ринку нерухомості: сучасний контекст: монографія. Полтава: ПУЕТ, 2012. 190 с.

### Інформаційні джерела:

1. Господарський кодекс України. URL: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/436-15>. (дата звернення: 22.12.2023).
2. Цивільний кодекс України. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/435-15> (дата звернення: 22.12.2023).
3. Земельний кодекс України URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14> (дата звернення: 22.12.2023).



4. Житловий кодекс України URL:  
<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5464-10#Text> (дата звернення: 22.12.2023).
5. Про іпотеку: Закон України від 05.05.2003 року №898-І. URL:  
<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/898-15#Text> (дата звернення: 22.12.2023).
6. Про заставу: Закон України від 02.10.1992 року №2654-ХІІ. URL:  
<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2654-12#Text> (дата звернення: 22.12.2023).