

МІЖРЕГІОНАЛЬНА
АКАДЕМІЯ УПРАВЛІННЯ ПЕРСОНАЛОМ



**МЕТОДИЧНІ РЕКОМЕНДАЦІЇ
ЩОДО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ САМОСТІЙНОЇ
РОБОТИ СТУДЕНТІВ**
з дисципліни
**“РИНОК НЕРУХОМОСТІ
(РИНОК ЗЕМЛІ І НЕРУХОМОСТІ)”**
(для бакалаврів)

Київ
ДП «Видавничий дім «Персонал»
2012

ЗМІСТ

Пояснювальна записка.....	3
Тематичний план дисципліни “Ринок нерухомості (ринок землі і нерухомості)”	5
Зміст самостійної роботи з дисципліни “Ринок нерухомості (ринок землі і нерухомості)”	7
Список літератури	44

Підготовлено доцентом кафедри організації самоврядування
В. В. Утвенком

Затверджено на засіданні кафедри організації самоврядування
(протокол № 1 від 31.08.09)

Схвалено Вченою радою Міжрегіональної Академії управління персоналом

Відповідальний за випуск *А. Д. Вегеренко*
Редактор *М. В. Дроздецька*
Комп'ютерне верстання *К. І. Мельник*

Утвенко В. В. Методичні рекомендації щодо забезпечення самостійної роботи студентів з дисципліни “Ринок нерухомості (ринок землі і нерухомості)” (для бакалаврів). – К.: ДП «Вид. дім «Персонал», 2012. – 47 с.

Методичні рекомендації щодо забезпечення самостійної роботи студентів з дисципліни “Ринок нерухомості (ринок землі і нерухомості)” містять пояснювальну записку, тематичний план, зміст самостійної роботи з дисципліни “Ринок нерухомості (ринок землі і нерухомості)”, а також список літератури.

© Міжрегіональна Академія управління персоналом (МАУП), 2012
© ДП «Видавничий дім «Персонал», 2012

Зам. № ВКЦ-4872

Формат 60×84/16. Папір офсетний.
Друк рогаційний трафаретний.
Ум. друк. арк. 2,73. Обл.-вид. арк. 1,60. Наклад 50 пр.
Міжрегіональна Академія управління персоналом (МАУП)
03039 Київ-39, вул. Фрометівська, 2, МАУП

ДП «Видавничий дім «Персонал»
03039 Київ-39, просп. Червонозоряний, 119, літ. XX

Свідоцтво про внесення до Державного реєстру суб'єктів видавничої справи ДК № 3262 від 26.08.2008 р.

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

В умовах становлення ринкових відносин в незалежній Україні, формування ринку нерухомого майна актуальною стає проблема його конкурентоспроможності, яка полягає у ступені відповідності послуг на певний термін вимогам цільових груп споживачів або обраного ринку за конкретними параметрами та характеристиками. До таких характеристик можна віднести технічні, економічні та екологічні. Для оцінки шляхів підвищення конкурентоспроможних послуг на ринку нерухомості використовують диференціальний, комплексний та змішаний методи діагностики. Методи базуються на використанні одиничних параметрів, які аналізуються, порівнюються та зіставляються. З розвитком ринкових відносин в Україні актуальною також є оцінка нерухомого майна, яка може здійснюватися в таких формах:

- практична діяльність з оцінки майна;
- консультативна діяльність;
- рецензування звіту про оцінку майна (акта оцінки майна);
- методичне забезпечення оцінки майна;
- навчальна діяльність споживачів.

Самостійна робота студентів є важливою складовою навчального процесу, яка сприяє активізації засвоєння студентом знань та їх реалізації, а також формує вміння навчатися і займатися науковою роботою. Самостійна робота є основним засобом опанування навчального процесу студентами у вільний від занять час.

Метою самостійної роботи є сприяння якнайглибшому засвоєнню студентами знань з дисципліни “Ринок нерухомості (Ринок землі і нерухомості)”, ознайомлення їх з основними поняттями дисципліни, поглиблене вивчення теоретичних засад та практичних механізмів державного регулювання ринку нерухомості як на загальнонаціональному, так і регіональному рівні, шляхів оптимізації державного управління в згаданій сфері. При виробленні, здійсненні, забезпеченні системності формування ринку нерухомого майна на різних рівнях передбачено узгодження позицій органів державної влади та місцевого самоврядування щодо механізмів формування ринку нерухомості (землі та нерухомості). Ефективність моделі державного управління земельними ресурсами передбачає також вироблення конкретних пропозицій щодо основних шляхів розвитку ринку нерухомості на регіональному і місцевому рівнях. Також методичні матеріали передбачають опанування в повному обсязі навчальної програми та формування самостійності як особистісної риси та важливої професійної якості, сутність якої по-

29. *Осташко Т. О.* Формування ринку землі // Вісник аграрної науки. — 2005. — № 10. — С. 56–60.
30. *Продуктивні сили і регіональна економіка*: Зб. наук. пр. / Ред. Б. М. Данилишин. — К., 2007. — 303 с.
31. *Рестрація землі та нерухомості*: Навч. посіб. / Р. П. Возняк, Д. І. Гнаткович, А. Я. Сохнич, М. В. Шворак. — Л.: ЛДАУ, 2001. — 216 с.
32. *Ступень М. Г.* Містобудівний кадастр: Навч. посіб. / М. Г. Ступень, І. М. Добрянський, О. Я. Микула, Н. Р. Шпік. — Л.: ЛДАУ, 2003. — 224 с.
33. *Ткаченко Р. О.* Організаційно-економічний розвиток регіонального ринку житла (на основі іпотечного кредитування): Автореф. дис. ... канд. екон. наук. — К., 2008. — 20 с.
34. *Третяк А. М.* Економіка землекористування та землевпорядкування: Навч. посіб. — К.: ТОВ “ЦЗРУ”, 2004. — 542 с.
35. *Третяк А. М.* Земельні ресурси України та їх використання: Посібник / А. М. Третяк, Д. І. Бамбідра. — К.: ТОВ “ЦЗРУ”, 2003. — 143 с.
36. *Третяк А. М.* Теоретичні основи землеустрою. — К., 2002. — 152 с.
37. *Третяк А. М.* Шляхи регулювання ринку землі // Вісник аграрної науки. — 2003. — № 10. — С. 62–66.
38. *Третяк А. М., Дорош Й. М.* Ринок землі: обмеження прав власності на землю в зарубіжних країнах та Україні // Вісник аграрної науки. — 2005. — № 10. — С. 56–60.
39. *Третяк А. М., Дорош О. С.* Управління земельними ресурсами: Навч. посіб. — К.: ТОВ “ЦЗРУ”, 2006. — 462 с.
40. *Шаркова І. М.* Правове регулювання ринку нерухомості в Україні: Навч. посіб. — К., 2005. — 184 с.

лягає в умінні систематизувати, планувати та контролювати власну діяльність. Нарешті, метою курсу є також вивчення:

- сучасних форм організації і здійснення ріелторської діяльності;
- методів оцінки нерухомого майна;
- способів фінансування, кредитування будівництва об'єктів нерухомості в умовах дефіциту грошових ресурсів.

Завданням самостійної роботи студентів є засвоєння певних знань, умінь, навичок, закріплення та систематизація здобутих знань, їх застосування при виконанні практичних завдань та наукових робіт, а також виявлення прогалин у системі знань із предмета. Головне завдання курсу “Ринок нерухомості (ринок землі і нерухомості)” полягає у вивченні теорії і практики відносин на ринку нерухомості, що виникають між:

- продавцями і покупцями нерухомості;
- власниками майна і державними комерційними організаціями з правами реєстрації, засвідчення обліку операцій з нерухомістю;
- продавцями, покупцями і комерційними підприємствами, що надають посередницькі послуги на ринку нерухомості (ринку землі і нерухомості).

Самостійна робота студентів з дисципліни “Ринок нерухомості (ринок землі і нерухомості)” становить приблизно 60 % часу, необхідного для виконання основної освітньої програми з урахуванням рекомендацій Міністерства освіти та науки України щодо кількості годин аудиторних занять на тиждень. Зміст самостійної роботи студента з дисципліни “Ринок нерухомості (ринок землі і нерухомості)” визначається навчальною програмою дисципліни, методичними матеріалами, завданнями викладача. У пропонуваніх методичних рекомендаціях розглядаються форми самостійної роботи студентів, порядок організації та контролю самостійної роботи. Подаються основні питання з курсу дисципліни, питання для самоконтролю, теми рефератів, а також тестові завдання. У ході вивчення цієї дисципліни студенти знайомляться з теоретико-методологічними засадами, предметом, об'єктом, метою, завданнями та функціями дисципліни, розглядають історію розвитку та світові моделі ринку нерухомості.

Всебічне засвоєння матеріалів курсу дає можливість студентам *знати*:

- значення ринку нерухомості на ринку капіталів;
- основні складові ринку нерухомості в Україні та за кордоном;
- особливості державного регулювання ринку нерухомості;

14. *Кадастр населених пунктів: Підручник / М. Г. Ступень, Р. Й. Гулько, О. Я. Микула, Н. Р. Шпик. — Л.: Новий Світ-2000, 2004. — 392 с.*
15. *Коваленко М. А., Радванська А. М. Ринок нерухомості: фінансові аспекти: Навч. посіб. — Херсон, 2002. — 160 с.*
16. *Кузьмін В. В., Лєвохіна О. В. Ринок нерухомості: Навч. посіб. — Херсон, 2008. — 220 с.*
17. *Мікроекономіка: Підручник / За ред. В. Д. Базилевича. — К.: Знання, 2008. — 679 с.*
18. *Рудий М. М., Жебка В. В. Мікроекономіка: Навч. посіб. для студ. вищ. навч. закл. — К.: Центр учбової літератури, 2008. — 360 с.*
19. *Третяк А. М. Економіка землекористування та землевпорядкування: Навч. посіб. — К.: ТОВ “ЦЗРУ”, 2004. — 542 с.*
20. *Третяк А. М. Наукові основи землеустрою. — К.: ТОВ “ЦЗРУ”, 2002. — 342 с.*
21. *Цивільний кодекс України // Відомості Верховної Ради. — 2003. — № 40–44. — Ст. 356.*
22. *Грищенко Е. А. Ринок нерухомості: закономірності становлення та функціонування: Автореф. дис. ... д-ра екон. наук. — К., 2003. — 32 с.*
23. *Давишук С., Дурицький В. Первинний ринок нерухомості на Львівщині: становлення і розвиток // Регіональна економіка. — 2001. — № 1. — С. 46–56.*
24. *Давишук С., Дутка І., Дурицький В. Ринок житлової нерухомості на Львівщині: динаміка розвитку // Регіональна економіка. — 2002. — № 1. — С. 46–56.*
25. *Іпотечний ринок: теоретичні основи іпотеки, іпотечне кредитування, інструменти і моделі фінансування та рефінансування житлового будівництва: Навч. посіб. — К., 2005. — 355 с.*
26. *Йолкина В. А. Ринок нерухомості в структурі перехідної економіки: Автореф. дис. ... канд. екон. наук. — Х., 2001. — 20 с.*
27. *Малій В. Ю. Правове регулювання іпотеки в Україні: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. — К., 2007. — 20 с.*
28. *Мухін О. О. Ринок нерухомості в Україні: економічні та регіональні аспекти: Автореф. дис. ... канд. екон. наук. — К., 2005. — 17 с.*

СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

Основа

1. Асаул А. Н. Экономика недвижимости. — СПб.: Питер, 2008. — 624 с.
2. Буланова Н. В. Рынок недвижимости: состояние и перспективы развития. Учеб. пособие для системы доп. проф. образования. — М., 2003. — 146 с.
3. Бондаренко О. І., Баранцев П. П. Рынок недвижимости. Оподаткування. Обов'язкові збори та платежі. Адміністративна та кримінальна відповідальність. — Луганськ: ДСД “Лугань”, 2000. — 256 с.
4. Гончарова Н. О., Ігнатюк А. І., Малиш Н. А., Тітова Т. М., Філюк Г. М. Мікроекономіка: Навч. посіб. для студ. вищ. навч. закл. — К.: МАУП, 2005. — 304 с.
5. Господарський кодекс України // Відомості Верховної Ради. — 2003. — № 18; № 19–20; № 21–22. — Ст. 144.
6. Грищенко Е. А. Рынок недвижимости: закономерности становления и функционирования (Вопросы методологии и теории). — Х.: Бизнес-информ, 2002. — 283 с.
7. Закон України від 22.05.2003 № 858-IV “Про землекустрій” // Відомості Верховної Ради. — 2003. — № 125. — Ст. 282.
8. Закон України “Про іпотеку” // Відомості Верховної Ради. — 2003. — № 38. — Ст. 313.
9. Закон України від 19.06.2003 № 962-IV “Про охорону земель” // Відомості Верховної Ради. — 2003. — № 39. — Ст. 349.
10. Закон України від 11.12.2003 № 1378-IV “Про оцінку земель” // Відомості Верховної Ради. — 2004. — № 15. — Ст. 229.
11. Земельний кодекс України // Відомості Верховної Ради. — 2002. — № 3–4. — С.27.
12. Житловий кодекс України (Закон України від 30.06.83 № 5465-X (із змінами, внесеними законами № 1525-III від 02.03. 2000. — ВВР. — 2000. — № 20. — Ст. 150; № 762-IV від 15.05.2003. — ВВР. — 2003. — № 30. — Ст. 247; № 1180-VI від 19.03.2009. — № 32–33. — Ст. 485).
13. Єфремова Л. В., Почелов О. В. Економіка нерухомості. Конспект лекцій. — Х.: Вид-во ХНЕУ, 2006. — Ч. 1. — 112 с.; Ч. 2. — 112 с.

- механізми оцінки нерухомого майна, а також орендні відносини на ринку нерухомості;
 - фінансові механізми, особливості здійснення іпотечного кредитування на ринку нерухомого майна;
 - страхування та оподаткування нерухомості;
 - специфіку управління нерухомістю;
 - особливості становлення ринку землі в структурі ринку нерухомості;
 - механізми формування орендної плати та ціни на землю;
 - формування експертної оцінки земельних ділянок сільськогосподарського призначення;
 - державне регулювання та особливості управління ринком земельних ресурсів.
- Отже, методичні рекомендації щодо забезпечення самостійної роботи з дисципліни “Ринок нерухомості (ринок землі і нерухомості)” спрямовані на те, щоб дати студентам знання теоретичних основ предмета, а також на застосування ними здобутих знань, вмінь і навичок на практиці.

ТЕМАТИЧНИЙ ПЛАН дисципліни

“РИНОК НЕРУХОМОСТІ (РИНОК ЗЕМЛІ І НЕРУХОМОСТІ)”

№ пор.	Назва змістового модуля і теми	Кількість годин		
		Лекції	Семінарські (практичні) заняття	Самостійна робота студентів
1	2	3	4	5
	Змістовий модуль I. Теоретико-методологічні засади ринку нерухомого майна			
1	Ринок нерухомості, його роль і місце на ринку капіталів	2		5
2	Об'єкти та суб'єкти ринку нерухомості	2		5
	Змістовий модуль II. Структура ринку нерухомості			
3	Державне регулювання ринку нерухомості. Оцінка нерухомості	2	2	5

1	2	3	4	5
4	Орендні відносини на ринку нерухо- мості	2	2	5
5	Біржова торгівля на ринку нерухо- мості	2	4	4
6	Фінансові аспекти ринку нерухомості. Поточне кредитування, його засади, роль і механізми здійснення	2	2	4
7	у ринковій економіці Страхування та безпека операцій з нерухомістю	2	4	4
8	Оподаткування нерухомості та операцій з нерухомістю	2	2	4
9	Управління ринком нерухомості	2	2	4
10	Аналіз закордонного ринку нерухомості	2	4	4
	Змістовий модуль III. Ринок землі в структурі ринку нерухомості			
11	Земля як економічний ресурс: зміст, структура та особливості ціноутворен- ня на відновлювані та невідновлювані природні ресурси	2	4	4
12	Ринок послуг землі та земельна рента. Орендна плата за землею. Ринок землі в Україні та ціна землі	2	2	4
13	Експертна оцінка земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Державне регулювання ринку землі	2	2	4
14	Ринок землі у системі суспільного виробництва	2	4	4
15	Особливості управління ринком земельних ресурсів	2	2	4
	Разом годин: 108	28	16	64

- в) Державний комітет із земельних ресурсів;
- г) Міністерство аграрної політики;
- д) Міністерство охорони здоров'я;
- е) Державний комітет водного господарства;
- є) Державний комітет лісового господарства;
- ж) правильні відповіді "б" – "є";
- з) усі відповіді правильні.

**VII. До компетенції представницьких органів місцевого само-
врядування в сфері управління муніципальною нерухомістю (зе-
мельними ресурсами) належать:**

- а) прийняття програм соціально-економічного розвитку та допов-
нень до них; встановлення порядку управління муніципаль-
ною нерухомістю, в тому числі приватизацією;
- б) затвердження нормативних документів про порядок викорис-
тання нежитлових приміщень;
- в) визначення порядку надання та вилучення земельних ділянок
і розпорядження земельними ділянками на території муніципа-
літетів;
- г) правильні відповіді "а" і "в";
- д) усі відповіді правильні.

**VIII. До головних обов'язків власників землі та землекористу-
вачів щодо використання земель сільськогосподарського призна-
чення належать:**

- а) використання землі за призначенням;
- б) дотримання вимог законодавства про охорону земель;
- в) своєчасна сплата земельного податку;
- г) збереження добросусідських відносин між власниками землі та
землекористувачами;
- д) збереження геодезичних знаків, гідротехнічних споруд;
- е) здійснення природоохоронних заходів;
- є) правильні відповіді "а" – "д";
- ж) правильні відповіді "а", "в", "д";
- з) усі відповіді правильні.

Література [1; 4; 7; 9–11; 14; 17–20; 34–37; 39]

- д) земельного менеджменту;
- е) землепорядкування;
- є) економічного регулювання національного землекористування;
- ж) правильні відповіді "а", "б", "в", "г".
- з) усі відповіді правильні;
- и) правильних відповідей немає.

III. Завданням моніторингу в системі управління земельними ресурсами є:

- а) прогнозування змін у землекористуванні, які очікуються від господарської діяльності, що можуть виникнути при цьому;
- б) збирання інформації, необхідної для ведення державного земельного кадастру, організації землепорядкування та землекористування, здійснення державного контролю за використанням та охороною земель з метою запобігання негативним процесам;
- в) розробка заходів реагування, адекватних екологічному стану земель;
- г) правильні відповіді "а" і "б";
- д) усі відповіді правильні.

IV. Закон України "Про державний контроль за раціональним використанням та охороною земель" було прийнято Верховною Радою України:

- а) 19 червня 2003 р.;
- б) 17 липня 2003 р.;
- в) 10 серпня 2003 р.;
- г) 1 вересня 2003 р.;
- д) 19 червня 2003 р.

V. У другій половині XVII ст. основними формами землеволодіння козацької старшини були:

- а) рантове (тимчасове) землеволодіння;
- б) спадкове землеволодіння;
- в) займанщина та спадкове землеволодіння;
- г) тимчасове та спадкове землеволодіння;
- д) займанщина, тимчасове та спадкове землеволодіння.

VI. До державних органів з регулювання земельних відносин у системі управління земельними ресурсами належать:

- а) Верховна Рада України;
- б) Кабінет Міністрів України;

**ЗМІСТ
САМОСТІЙНОЇ РОБОТИ
з дисципліни**

"РИНОК НЕРУХОМОСТІ (РИНОК ЗЕМЛІ І НЕРУХОМОСТІ)"

Змістовий модуль I. Теоретико-методологічні засади ринку нерухомого майна

Тема 1. Ринок нерухомості, його роль і місце на ринку капіталів

- 1. Сутність нерухомості та ринку землі і нерухомості.
- 2. Місце нерухомості на ринку капіталів.
- 3. Особливості здійснення операцій з нерухомістю.
- 4. Структура сучасного ринку нерухомості.
- 5. Етапи розвитку ринку нерухомості в Україні.

Питання для самоконтролю

- 1. Розкрийте сутність ринку землі та нерухомості.
- 2. Назвіть головні переваги ринку нерухомості.
- 3. У чому полягають головні недоліки функціонування ринку нерухомого майна?
- 4. Висвітліть характерні особливості становлення та розвитку ринку нерухомості (ринку землі та нерухомості) в Україні.
- 5. Виділіть основні сектори ринку нерухомості.
- 6. Охарактеризуйте ринок нерухомості як різновид інвестиційного ринку.
- 7. Яким чином проводяться операції з нерухомістю?
- 8. Назвіть основну мету та завдання дисципліни.
- 9. Які нормативно-правові акти регулюють операції з нерухомістю?
- 10. Розкрийте структуру сучасного ринку нерухомості.
- 11. Скільки етапів розвитку ринку нерухомості було в незалежній Україні?
- 12. У чому полягає місце ринку нерухомості на ринку капіталів?

Теми рефератів

- 1. Теоретико-методологічні засади ринку нерухомого майна.
- 2. Ринок нерухомості, його роль і місце на ринку капіталів.
- 3. Становлення та розвиток ринку нерухомості в Україні.
- 4. Нормативно-правові акти, що регулюють операції з нерухомістю.
- 5. Структура ринку нерухомості в Україні.

Тестові завдання

I. Ринок нерухомості — це:

- а) система економічних, цивільно-правових відносин, що виникають з приводу об'єктів нерухомості і прав на них, у межах якої формується попит, пропозиції, ціни та вартість на зазначені об'єкти;
- б) ринок будівель, промислових, сільськогосподарських та культурних об'єктів, земельних ресурсів;
- в) обидві відповіді правильні;
- г) правильних відповідей немає.

II. Знайдіть *неправильну* відповідь. До основних функцій ринку нерухомості належать;

- а) інформаційна;
- б) ціноутворююча;
- в) фіскальна;
- г) посередницька;
- д) регулятивна;
- е) інвестиційна;
- є) соціальна.

III. Основні сектори ринку нерухомості включають:

- а) сектор створення нерухомості;
- б) сектор обігу нерухомого майна;
- в) сектор управління та експлуатації нерухомого майна;
- г) правильні відповіді "а" і "б";
- д) правильні відповіді "б" і "в";
- е) правильні відповіді "а" і "в";
- є) усі відповіді правильні;
- ж) правильних відповідей немає.

IV. При оцінці ринку житла враховується:

- а) динаміка зайнятості;
- б) динаміка утворення та розпаду родин;
- в) можливості та фінансові умови одержання кредитів на придбання житла;
- г) рівень цін на житло;
- д) величина витрат на утримання житла;
- е) правильні відповіді "а" і "б";
- є) правильні відповіді "в" і "г";

- 6. Дайте класифікацію земельних ресурсів, яка є загальноприйнятою за кордоном.
- 7. У чому полягає значення ефективного управління земельними ресурсами в збільшенні доходів державного та місцевих бюджетів?
- 8. Визначте стратегію і тактику управління земельними ресурсами.
- 9. У чому полягає муніципальне регулювання земельних відносин?
- 10. Дайте оцінку ролі геоінформаційних технологій в інформаційному забезпеченні управління земельними ресурсами.

Теми рефератів

- 1. Сутність і роль управління земельними ресурсами.
- 2. Особливості управління ринком земельних ресурсів в Україні.
- 3. Державне управління ринком земельних ресурсів.
- 4. Роль органів місцевого самоврядування в управлінні земельними ресурсами.
- 5. Нормативно-правові засади управління земельними ресурсами.
- 6. Історія розвитку системи управління земельними ресурсами в Україні.

Тестові завдання

I. Предметом управління земельними ресурсами є:

- а) знання, які необхідні для організації ефективного використання земель сільськогосподарського призначення та земель населених пунктів;
- б) знання, які уможливають приведення земельних ресурсів у відповідність до потреб суспільства згідно з чинним законодавством та у відповідність до закону функціонування і розвитку земельних відносин;
- в) знання, які необхідні для організації ефективного використання землі промислових підприємств, транспорту, зв'язку, оборони, природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення;
- г) правильні відповіді "а" і "б";
- д) усі відповіді правильні.

II. До функцій управління земельними ресурсами належать:

- а) планування;
- б) організаційна;
- в) регулювання;
- г) контролю;

- г) землі, рекреаційного призначення;
д) промислові підприємства.

VII. Землі лісового фонду включають:

- а) землі, вкриті лісовою рослинністю;
б) не вкриті лісовою рослинністю, надані для потреб лісового господарства;
в) землі рекреаційного призначення;
г) правильні відповіді “а” і “б”;
д) правильні відповіді “б” і “в”;
е) правильні відповіді “а” і “в”;
є) усі відповіді правильні.

Література [1; 4; 7; 9–11; 14; 17–20; 34–37; 39]

Тема 15. Особливості управління ринком земельних ресурсів

1. Поняття “управління ресурсами”, “управління земельними ресурсами”.
2. Земельні ресурси як об’єкт управління.
3. Роль системи управління земельними ресурсами в соціально-економічному розвитку держави та регіонів.
4. Еволюція розвитку системи управління земельними ресурсами в Україні.
5. Земельні ресурси як основа економічного поняття власності та господарювання.
6. Особливості державного управління земельними ресурсами.
7. Формування джерел фінансування системи управління земельними ресурсами.
8. Локальні нормативно-правові акти з управління земельними ресурсами.

Питання для самоконтролю

1. Розкрийте сутність управління земельними ресурсами.
2. У чому полягають особливості інформаційного забезпечення управління земельними ресурсами в Україні?
3. Охарактеризуйте кадрове забезпечення управління земельними ресурсами в Україні.
4. У чому полягає сутність державного контролю в сфері управління земельними ресурсами?
5. Дайте загальну характеристику функцій управління земельними ресурсами.

- ж) правильні відповіді “д” і “е”;
з) усі відповіді правильні.

V. До основних секторів ринку нерухомості належать:

- а) розвиток (створення) об’єктів нерухомості;
б) управління (експлуатація) об’єктами нерухомості;
в) обіг прав на раніше створену нерухомість;
г) правильні відповіді “а” і “б”;
д) правильні відповіді “б” і “в”;
е) правильні відповіді “а” і “в”;
є) усі відповіді правильні;
ж) правильних відповідей немає.

VI. Критерії ринку нерухомості включають:

- а) природно-фізичні характеристики;
б) економіко-функціональні особливості;
в) спеціфікації прав власності;
г) соціально-економічне призначення та масштаби;
д) правильні відповіді “а” і “в”;
е) правильні відповіді “б” і “г”;
є) усі відповіді правильні;
ж) правильних відповідей немає.

VII. Скільки етапів розвитку ринку нерухомості було в новітній історії України?

- а) 3;
б) 4;
в) 5;
г) 6.

Література [1; 2; 5; 6; 13; 15; 16; 22; 26]

Тема 2. Об’єкти та суб’єкти ринку нерухомості

1. Об’єкти та учасники ринку нерухомості.
2. Механізми взаємозв’язків учасників ринку нерухомості.
3. Організація прав реєстрації та обліку нерухомості.
4. Комерційні послуги на ринку нерухомості.
5. Суб’єкти ринку нерухомого майна.

Питання для самоконтролю

1. Охарактеризуйте структуру ринку нерухомості.
2. Вкажіть порядок реєстрації прав на нерухоме майно.

3. Хто є суб'єктами ринку нерухомості?
4. Назвіть основні групи учасників ринку нерухомості.
5. Накресліть структурну схему агентств нерухомості.
6. Хто надає комерційні послуги на ринку нерухомості?

Теми рефератів

1. Об'єкти та суб'єкти ринку нерухомості в Україні.
2. Структура ринку нерухомості.
3. Характеристика ринку нерухомості.
4. Особливості купівлі житла в Україні.
5. Порядок реєстрації прав власності на нерухомість.

Тестові завдання

I. До структури ринку нерухомості належать:

- а) об'єкти нерухомості;
- б) суб'єкти нерухомості;
- в) інфраструктура ринку нерухомості;
- г) правильні відповіді "а" і "б";
- д) правильні відповіді "б" і "в";
- е) правильні відповіді "а" і "в";
- є) усі відповіді правильні;
- ж) правильних відповідей немає.

II. Знайдіть неправильну відповідь. Об'єктами ринку нерухомості виступають:

- а) земельні ділянки та ліси;
- б) автомобільний та залізничний транспорт;
- в) багаторічні насадження;
- г) будівлі та споруди;
- д) повітряні та морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти;
- е) багаторічні насадження.

III. Знайдіть неправильні відповіді. До основних груп учасників ринку нерухомості належать:

- а) продавець;
- б) дилери;
- в) покупці;
- г) посередники;
- д) маклери.

- б) користування;
- в) розпорядження;
- г) правильні відповіді "а" і "б";
- д) правильні відповіді "в" і "а";
- е) правильні відповіді "б" і "в";
- є) усі відповіді правильні;
- ж) правильних відповідей немає.

IV. Для забудови земельних ділянок встановлюються також публічні сервітути, відповідно до яких власники земельних ділянок повинні забезпечувати:

- а) безперешкодне і безоплатне використання місць загального користування (пішохідні та автомобільні дороги, об'єкти інженерної інфраструктури тощо);
- б) можливість розміщення на ділянці межових та геодезичних знаків, а також під'їздів до них;
- в) можливість доступу на ділянку відповідних комунальних служб для ремонту об'єктів інфраструктури, яка існувала на час передачі земельної ділянки у власність;
- г) правильні відповіді "а" і "б";
- д) правильні відповіді "в" і "а";
- е) правильні відповіді "б" і "в";
- є) усі відповіді правильні.

V. За споживчими властивостями землі сільськогосподарсько-го призначення поділяються на:

- а) сільськогосподарські угіддя (рілля, багаторічні насадження);
- б) сіножаті, пасовища та перелоги;
- в) несільськогосподарські угіддя (господарські шляхи і прогони, полезахисні лісові смуги, землі під госпдворами);
- г) правильні відповіді "а" і "б";
- д) правильні відповіді "в" і "а";
- е) правильні відповіді "б" і "в";
- є) усі відповіді правильні.

VI. Знайдіть неправильні відповіді. Землі житлової та громадської забудови в межах населених пунктів поділяються на:

- а) житлові будинки;
- б) громадські будівлі та споруди — об'єкти загального користування;
- в) несільськогосподарські угіддя (господарські шляхи і прогони, полезахисні лісові смуги, землі під госпдворами);

6. Охарактеризуйте землекустрий як складову частину господарського механізму країни.
7. Вкажіть роль земельних відносин у ринковій економіці.
8. Проаналізуйте роль земельних відносин в економічній системі зарубіжних країн.
9. Розкрийте роль ринку землі у системі суспільного виробництва.
10. Висвітліть характерні особливості формування земельних відносин у ринковій економіці України.

Теми рефератів

1. Ринок землі у системі суспільного виробництва.
2. Ринок землі в системі суспільного виробництва європейських країн.
3. Земля як товар у ринковій економіці.
4. Особливості формування земельних відносин у новітній історії України.

Тестові завдання

I. Земельні інтереси, які виникають у суспільстві, складаються з:

- а) інтересів з приводу ефективного освоєння природних властивостей земельного ресурсу (техніко-економічні інтереси);
- б) інтересів з приводу товарно-грошових параметрів земельної власності (соціально-економічні інтереси);
- в) обидві відповіді правильні;
- г) правильних відповідей немає.

II. Власністю згідно з філософом І. А. Гьйним є:

- а) влада або повне панування безпосередньо над речами, а опосередковано — над людьми;
- б) воля — власникові дозволено все, що не заборонено законом;
- в) право — не тільки юридичне, а й морально-соціальне, патріотичне;
- г) правильні відповіді “а” і “б”;
- д) правильні відповіді “в” і “а”;
- е) правильні відповіді “б” і “в”;
- ж) усі відповіді правильні;
- з) правильних відповідей немає.

III. Зміст права власності на землю включає:

- а) володіння;

IV. До операцій з нерухомим майном належать:

- а) торгівля нерухомим майном;
- б) посередницька діяльність, пов'язана з нерухомим майном;
- в) інформаційно-консультативна діяльність, пов'язана з нерухомим майном;
- г) правильні відповіді “а” і “б”;
- д) правильні відповіді “б” і “в”;
- е) правильні відповіді “а” і “в”;
- ж) усі відповіді правильні.

V. Комерційні послуги на ринку нерухомості регулюють:

- а) Закон України “Про релторську діяльність”;
- б) Господарський кодекс України;
- в) Цивільний кодекс України;
- г) Земельний кодекс України;
- д) Житловий кодекс України;
- е) правильні відповіді “а” і “б”;
- ж) правильні відповіді “в” і “г”;
- з) правильні відповіді “б” і “д”;
- и) усі відповіді правильні;
- к) правильних відповідей немає.

Література [1; 2; 5; 6; 13; 15; 16; 22; 26]

Змістовий модуль II. Структура ринку нерухомості

Тема 3. Державне регулювання ринку нерухомості. Оцінка нерухомості

1. Законодавчі основи діяльності на ринку нерухомості.
2. Реєстрація прав власності і оформлення угод.
3. Сертифікація і ліцензування діяльності на ринку нерухомості.
4. Оцінка нерухомості як окрема галузь знань.
5. Оцінювачі нерухомості, професійні вимоги до них.
6. Випадки проведення оцінки майна. Структура процесу оцінки.
7. Регіональні особливості регулювання ринку нерухомості.

Питання для самоконтролю

1. Які органи державної влади регулюють ринок нерухомості?
2. Назвіть основні законодавчі акти, що регулюють ринок нерухомості (ринок землі і нерухомості).
3. Розкрийте структуру реєстру земельних ділянок.

4. У чому полягає сутність оцінки нерухомого майна?
5. Висвітліть основні напрямки державного регулювання оціночної діяльності в Україні.
6. Хто виступає суб'єктами оціночної діяльності?
7. Яким чином здійснюється державне регулювання ринку нерухомості?
8. Проаналізуйте порядок реєстрації земельних ділянок в Україні.

Теми рефератів

1. Структура ринку нерухомості.
2. Державне регулювання ринку нерухомості.
3. Оцінка нерухомості.
4. Нормативно-правове забезпечення державного регулювання ринку нерухомості.
5. Порядок реєстрації земельних ділянок в Україні.

Тестові завдання

I. Ринок нерухомості в Україні регулює:

- а) Верховна Рада України;
- б) Секретаріат Президента України;
- в) Кабінет Міністрів України;
- г) правильні відповіді "а" і "б";
- д) правильні відповіді "б" і "в";
- е) правильні відповіді "а" і "в";
- є) усі відповіді правильні;
- ж) правильних відповідей немає.

II. На окремий самостійний об'єкт нерухомого майна в реєстрі відкривається:

- а) паспорт нерухомості;
- б) сертифікат нерухомості;
- в) кадастровий номер;
- г) правильні відповіді "а" і "б";
- д) правильні відповіді "б" і "в";
- е) правильні відповіді "а" і "в";
- є) усі відповіді правильні;
- ж) правильних відповідей немає.

III. Фіскальним кадастром є:

- а) запис вартості об'єктів нерухомості та інформації, необхідної для оподаткування;

- г) правильні відповіді "а" і "б";
- д) правильні відповіді "б" і "в";
- е) правильні відповіді "а" і "в";
- є) усі відповіді правильні;
- ж) правильних відповідей немає.

V. Розмір орендного платежу залежить від:

- а) місця розташування та розміру земельної ділянки;
- б) терміну договору оренди;
- в) цільового призначення, умов використання і збереження якості землі;
- г) умов повернення земельної ділянки орендодавцеві;
- д) існуючих обмежень і обтяжень щодо використання земельної ділянки;
- е) відповідальності сторін;
- є) правильні відповіді "а" і "б";
- ж) правильні відповіді "в" і "г";
- з) правильні відповіді "д" і "е";
- и) усі відповіді правильні;
- і) правильних відповідей немає.

Література [1; 4; 7; 9–11; 14; 17–19; 34–36; 39]

Тема 14. Ринок землі у системі суспільного виробництва

1. Земельно-територіальний ресурс у системі суспільних інтересів і виробництва.
2. Земельна власність.
3. Земля як товар у ринковій економіці.
4. Соціально-економічний зміст земельних відносин.
5. Земельні відносини як складова частина господарського механізму країни.
6. Землеустрій в умовах ринкової економіки.

Питання для самоконтролю

1. Що таке земельно-територіальний ресурс?
2. Назвіть принципів положення земельно-територіального ресурсу як економічної категорії.
3. Розкрийте зміст земельної власності та її видів.
4. Охарактеризуйте землю як товар у ринковій економіці.
5. Який соціально-економічний зміст земельних відносин в Україні?

4. Експертна оцінка земельних ділянок сільськогосподарського та несільськогосподарського призначення: порівняльна характеристика.
5. Взаємодія регіональних і місцевих органів державного управління та органів місцевого самоврядування щодо регулювання ринку земельних ресурсів.

Тестові завдання

I. При оцінці земельних ділянок сільськогосподарського призначення оцінювач має враховувати:

- а) тип ґрунту та характер підґрунтя;
- б) придатність ґрунту до певних сільськогосподарських потреб;
- в) особливі риси, які визначають продуктивність ґрунтів;
- г) правильні відповіді "а" і "б";
- д) правильні відповіді "б" і "в";
- е) правильні відповіді "а" і "в";
- є) усі відповіді правильні.

II. Особливі риси, які визначають продуктивність ґрунтів, враховують:

- а) культуру ґрунтів;
- б) загрозу ерозії;
- в) придатність до вирощування певних культур;
- г) оцінку земельних ресурсів;
- д) перешкоди агрономічним заходам;
- е) кам'янистість ґрунтів.

III. За цільовим призначенням сільськогосподарські землі поділяють на:

- а) землі, що систематично використовуються для отримання сільськогосподарської продукції;
- б) землі, що використовуються для обслуговування сільського господарства;
- в) обидві відповіді правильні;
- г) правильних відповідей немає.

IV. До основних підходів до визначення ринкової вартості земельних ділянок належать:

- а) порівняльний підхід;
- б) дохідний підхід;
- в) витратний підхід;

- б) об'єднання правової й фіскальної систем з інформаційною з метою планування та землекористування;
- в) обидві відповіді правильні;
- г) правильних відповідей немає.

IV. Базатцільовим кадастром є:

- а) запис вартості об'єктів нерухомості та інформації, необхідної для оподаткування;
- б) об'єднання правової й фіскальної систем з інформаційною з метою планування та землекористування;
- в) обидві відповіді правильні;
- г) правильних відповідей немає.

V. Реєстр земельних ділянок складається з:

- а) трьох частин;
- б) чотирьох частин;
- в) п'яти частин;
- г) шести частин;
- д) семи частин.

VI. Суб'єктами оціночної діяльності нерухомості виступають:

- а) фізичні особи;
- б) юридичні особи;
- в) нерухоме майно;
- г) правильні відповіді "а" і "б";
- д) правильні відповіді "б" і "в";
- е) правильні відповіді "а" і "в";
- є) усі відповіді правильні;
- ж) правильних відповідей немає.

VII. Знайдіть неправильну відповідь. До основних напрямків державного регулювання оціночної діяльності в Україні належать:

- а) контроль за дотриманням єдності нормативно-правового забезпечення оцінки нерухомого майна;
- б) фіскальна політика;
- в) забезпечення норм і рівня професійної підготовки оцінювачів;
- г) організаційне забезпечення оцінки нерухомого майна;
- д) видача кваліфікаційних свідоцтв і сертифікатів.

Література [1; 2; 12; 13; 15; 16; 23; 28; 31; 40]

Тема 4. Орендні відносини на ринку нерухомості

1. Сутність орендних відносин.
2. Становлення та розвиток орендних відносин в Україні.
3. Орендні ставки.
4. Порядок розрахунків розміру нерухомості.
5. Фонд сприяння молодіжного житлового будівництва.

Питання для самоконтролю

1. Розкрийте сутність орендних відносин.
2. Що таке орендні ставки?
3. Яким чином здійснюється порядок розрахунків розміру нерухомості?
4. Проаналізуйте зарубіжний досвід орендних відносин на ринку нерухомого майна.
5. Висвітліть діяльність органів місцевого самоврядування щодо налагодження орендних відносин на ринку нерухомості.
6. Чим регулюються комерційні орендні відносини?

Теми рефератів

1. Орендні відносини на ринку нерухомості в Україні.
2. Зарубіжний досвід орендних відносин на ринку нерухомого майна.
3. Вітчизняний та європейський досвід оцінки нерухомості: порівняльна характеристика.
4. Регіональні особливості орендних відносин на ринку нерухомості.
5. Взаємодія органів державної влади та місцевого самоврядування щодо налагодження орендних відносин на ринку нерухомості на регіональному та місцевому рівнях.

Тестові завдання

1. Основними ринками орендних відносин виступають:

- а) державний ринок;
- б) регіональний ринок;
- в) комерційний ринок;
- г) правильні відповіді "а" і "б";
- д) правильні відповіді "б" і "в";
- е) правильні відповіді "а" і "в";
- є) усі відповіді правильні.

Тема 13. Експертна оцінка земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Державне регулювання ринку землі

1. Сутність експертної оцінки земельних ділянок.
2. Особливості об'єкта експертної оцінки.
3. Відмінності експертної оцінки від інших видів оцінки.
4. Сегментація ринку сільськогосподарських земель.
5. Способи визначення ринків вартості земельних ділянок.
6. Орендна плата за землю.
7. Сутність та особливості державного регулювання ринку землі в Україні.

Питання для самоконтролю

1. Розкрийте сутність експертної оцінки землі.
2. Виділіть головні механізми експертної оцінки земельних ресурсів в Україні.
3. Висвітліть рівні сегментації ринку сільськогосподарських земель.
4. Проаналізуйте особливості нормативно-правового забезпечення експертної оцінки земель сільськогосподарського призначення.
5. Охарактеризуйте регіональні особливості експертної оцінки земель сільськогосподарського призначення.
6. Дайте поділ сільськогосподарських земель за цільовим призначенням.
7. Висвітліть основні напрямки державного регулювання ринку землі.
8. Чи можуть органи місцевого самоврядування достатньо мірою впливати на регулювання ринку земельних ресурсів?
9. Які ви знаєте основні підходи до визначення ринкової вартості земельних ділянок?

Теми рефератів

1. Експертна оцінка земельних ділянок сільськогосподарського призначення.
2. Державне регулювання ринку землі.
3. Експертна оцінка земельних ділянок несільськогосподарського призначення.

- в) місце розташування (віддаленість від центрів споживання продукції, довольства і сировини) та кліматичні умови;
- г) правильні відповіді "а" і "б";
- д) правильні відповіді "б" і "в";
- е) правильні відповіді "а" і "в";
- є) усі відповіді правильні;
- ж) правильних відповідей немає.

IV. До основних чинників, які впливають на несільськогосподарський попит на землю, належать:

- а) місце розташування землі;
- б) родючість ґрунтів;
- в) рівень інфляції та інфляційні очікування;
- г) правильні відповіді "а" і "б";
- д) правильні відповіді "б" і "в";
- е) правильні відповіді "а" і "в";
- є) усі відповіді правильні;
- ж) правильних відповідей немає.

V. Земельною рентою є:

- а) форма доходу землевласника та водночас форма витрат для орендаря (користувача, володаря землі) за використання земельних та інших природних ресурсів, пропозиція яких суворо обмежена;
- б) ціна послуг землі для орендаря, якщо земля здається в користування, без вкладеного в неї фізичного капіталу;
- в) обидві відповіді правильні;
- г) правильних відповідей немає.

VI. Ціна землі як безстрокового ресурсу враховує:

- а) власне ціну на землю;
- б) земельну ренту;
- в) відсоткову ставку;
- г) правильні відповіді "а" і "б";
- д) правильні відповіді "б" і "в";
- е) правильні відповіді "а" і "в";
- є) усі відповіді правильні;
- ж) правильних відповідей немає.

Література [1; 4; 7; 9–11; 14; 17–19; 34–36; 38]

II. Комерційні орендні відносини регулюються:

- а) державою;
- б) вільними ринковими відносинами;
- в) попитом і пропозиціями;
- г) правильні відповіді "а" і "б";
- д) правильні відповіді "б" і "в";
- е) правильні відповіді "а" і "в";
- є) усі відповіді правильні.

III. Орендні ставки за використання цілісних майнових комплексів державних підприємств у сфері торгівлі та роздреші лотереї становлять:

- а) 3 %;
- б) 5 %;
- в) 10 %;
- г) 13 %;
- д) 15 %;
- е) 20 %.

IV. Орендні ставки за використання цілісних майнових комплексів державних підприємств у галузях харчової промисловості, ресторанного бізнесу з організацією виставково-ярмаркової діяльності становлять:

- а) 5 %;
- б) 8 %;
- в) 10 %;
- г) 13 %;
- д) 15 %;
- е) 20 %.

V. Орендні ставки за використання цілісних майнових комплексів державних підприємств у галузях електроенергетики, газової, хімічної, нафтохімічної, металургійної та швейної промисловості становлять:

- а) 3 %;
- б) 6 %;
- в) 10 %;
- г) 13 %;
- д) 15 %;
- е) 20 %.

VI. Оренді ставки за використання цілісних майнових комплексів державних підприємств у нафтовидобувній промисловості, лісовому господарстві та кольоровій металургії становлять:

- а) 3 %;
- б) 5 %;
- в) 10 %;
- г) 13 %;
- д) 15 %;
- е) 20 %.

Література [1; 2; 12; 13; 15; 16; 23; 28; 40]

Тема 5. Біржова торгівля на ринку нерухомості

- 1. Роль біржі у розвитку торговельно-посередницьких операцій на ринку нерухомості.
- 2. Порядок проведення біржових торгів.
- 3. Формування і контролювання цін на біржі.
- 4. Брокерська діяльність.
- 5. Аукціон як форма ринку нерухомості.
- 6. Регіональні особливості проведення аукціонів.

Питання для самоконтролю

- 1. Що таке біржа?
- 2. Які види бірж ви знаєте?
- 3. Яким чином здійснюється керування об'єктами нерухомості?
- 4. Що таке аукціони?
- 5. Висвітліть регіональні особливості проведення аукціонів.
- 6. Що таке брокерська діяльність?
- 7. Хто такий брокер?
- 8. Розкрийте сутність та зміст поняття "дилер".
- 9. Охарактеризуйте основні переваги брокерської діяльності.
- 10. Покажіть головні недоліки брокерської діяльності.

Теми рефератів

- 1. Біржова торгівля на ринку нерухомості.
- 2. Структура біржових угод на ринку нерухомості.
- 3. Особливості ціноутворення на біржах.
- 4. Переваги та недоліки брокерської діяльності в Україні.
- 5. Аукціон як одна з форм ринку нерухомості.

- 5. Яким чином здійснюється взаємодія попиту та пропозиції на ринку земельних ресурсів?
- 6. Які основні чинники впливають на попит на землю сільськогосподарського призначення?
- 7. Що враховує ціна землі як безстрокового ресурсу?
- 8. У чому полягають проблеми рівноваги земельного ринку в Україні?

Теми рефератів

- 1. Ринок послуг землі та земельна рента.
- 2. Орендна плата за землю.
- 3. Ринок землі в Україні та ціна землі.
- 4. Моделі орендного ринку земельних ресурсів.
- 5. Проблеми рівноваги земельного ринку в Україні.

Тестові завдання

I. Особливістю моделі ринку земельних послуг є те, що:

- а) земля використовується для вирощування однієї культури;
- б) існує конкурентний ринок земельних послуг, на якому багато землевласників пропонують землю і багато фермерів виявляють попит на неї;
- в) обидві відповіді правильні;
- г) правильних відповідей немає.

II. Взаємодія попиту на землю та пропозиції землі включає:

- а) рівновагу ринку;
- б) ціну землі;
- в) регіональні особливості ціноутворення на ринку земельних ресурсів;
- г) правильні відповіді "а" і "б";
- д) правильні відповіді "б" і "в";
- е) правильні відповіді "а" і "в";
- є) усі відповіді правильні;
- ж) правильних відповідей немає.

III. До головних чинників, що впливають на попит на землю сільськогосподарського призначення, належать:

- а) попит на продовольство (віддаленість від центрів споживання продовольства і сировини та кліматичні умови);
- б) родючість ґрунтів;

в) відновлюваними;

г) невідновлюваними;

д) правильні відповіді "а" і "б";

е) правильні відповіді "в" і "г";

є) усі відповіді правильні;

ж) правильних відповідей немає.

V. За умови рівноваги ринку невідновлюваних ресурсів випливає, що:

а) спадна функція попиту на невідновлювані ресурси зумовлює зменшення попиту на цей ресурс;

б) збільшення ціни на невідновлюваний фактор у міру зменшення його запасу зумовлює розробку і впровадження енерго- та ресурсозберігаючих технологій, пошук заміників невідновлюваних ресурсів;

в) ринки невідновлюваних земельних ресурсів функціонують стабільно за умови невтручання урядів у їхнє ринкове ціноутворення;

г) правильні відповіді "а" і "б";

д) правильні відповіді "б" і "в";

е) правильні відповіді "а" і "в";

є) усі відповіді правильні;

ж) правильних відповідей немає.

Література [1; 4; 9–11; 14; 17–19; 29; 31; 34–36; 38]

Тема 12. Ринок послуг землі та земельна рента. Орендна плата за землю. Ринок землі в Україні та ціна землі

1. Сутність ринку земельних послуг в Україні.
2. Земельна рента та її розвиток в Україні.
3. Оренда землі. Порядок визначення орендної плати за землю.
4. Ціна землі. Взаємодія попиту на землю та пропозиції землі.
5. Регіональні особливості ціноутворення на ринку земельних ресурсів.

Питання для самоконтролю

1. Які ви знаєте основні моделі орендного ринку земельних ресурсів?
2. Що таке ринок земельних послуг?
3. Розкрийте сутність та зміст поняття "ціна землі".
4. Що таке рівновага земельного ринку?

Тестові завдання

I. Біржа – це:

- а) організований, регулярно діючий ринок, на якому здійснюється торгівля відповідним товаром, цінними паперами та валютою;
- б) ринок, на якому здійснюється продаж нерухомого майна;
- в) обидві відповіді правильні;
- г) правильних відповідей немає.

II. Знайдіть неправильну відповідь. Основними видами біржі є:

- а) товарна біржа;
- б) сільськогосподарська біржа;
- в) фондова біржа;
- г) валютна біржа;
- д) біржа нерухомості.

III. Біржа як організований ринок:

- а) надає послуги учасникам біржових торгів;
- б) виявляє біржові ціни;
- в) виявляє попит і пропозицію на нерухомість;
- г) впорядковує і полегшує торговельні операції щодо купівлі-продажу нерухомості;
- д) правильні відповіді "а" і "б";
- е) правильні відповіді "в" і "г";
- є) усі відповіді правильні;
- ж) правильних відповідей немає.

IV. Основним призначенням біржі є:

- а) створення оптимальних умов продавцям і покупцям для здійснення біржових угод;
- б) організація продажу товарів та послуг;
- в) обидві відповіді правильні;
- г) правильних відповідей немає.

V. До основних недоліків брокерської діяльності в Україні належать:

- а) професійна неврегульованість;
- б) складна система трансакцій;
- в) низька поінформованість споживачів про брокерську діяльність;
- г) правильні відповіді "а" і "б";
- д) правильні відповіді "б" і "в";

- е) правильні відповіді "а" і "в";
є) усі відповіді правильні.

VI. Знайдіть неправильну відповідь. До основних видів аукціонів належать:

- а) земельний аукціон;
б) промисловий аукціон;
в) сільськогосподарський аукціон;
г) валютний аукціон;
д) біржовий аукціон.

Література [1; 2; 6; 13; 15; 16; 23; 30]

Тема 6. Фінансові аспекти ринку нерухомості. Інотечне кредитування, його засади, роль і механізми здійснення у ринковій економіці

1. Ринок нерухомості як складова частина інвестиційного проекту.
2. Фінансове інвестування в нерухомість.
3. Механізм фінансування нерухомості.
4. Історія іпотеки. Законодавство про іпотеку.
5. Учасники іпотечних відносин та види іпотеки.
6. Іпотечні цінні папери.
7. Класифікація іпотечних кредитів.
8. Реєстрація іпотек у державних реєстрах.

Питання для самоконтролю

1. Висвітліть фінансові складові ринку нерухомості.
2. Хто здійснює фінансове інвестування нерухомого майна?
3. Які нормативно-правові акти регулюють іпотечне кредитування?
4. Назвіть основних учасників іпотечних відносин.
5. Які основні види іпотеки ви знаєте?
6. Дайте розгорнуту класифікацію іпотечних кредитів.
7. Що таке показники конкурентоспроможності?
8. Проаналізуйте зарубіжний досвід іпотечного кредитування.
9. Назвіть основні функції застави.
10. Висвітліть характерні особливості функціонування вторинного ринку іпотечних кредитів в Україні.

Теми рефератів

1. Фінансові аспекти ринку нерухомості.
2. Правові засади іпотечного кредитування в Україні.

8. Що входить до структури землі як природного ресурсу?

Теми рефератів

1. Ринок землі в структурі ринку нерухомості.
2. Земля як економічний ресурс: зміст та структура.
3. Особливості ціноутворення на відновлювані та невідновлювані природні ресурси.
4. Особливості формування фонду ринку землі в Україні.
5. Зарубіжний досвід формування ринку земельних ресурсів.

Тестові завдання

I. Землею є:

- а) природний агрегований економічний ресурс, який використовується в процесі виробництва;
б) не лише простір, на якому за допомогою котрого виробляється продукція, а й земні надра, флора та фауна в нерукотворних во-
доймах та лісах;
в) обидві відповіді правильні;
г) правильних відповідей немає.

II. Земля як економічний ресурс є:

- а) природний агрегований економічний ресурс, який використовується в процесі виробництва;
б) не лише простір, на якому за допомогою котрого виробляється продукція, а й земні надра, флора та фауна в нерукотворних во-
доймах і лісах;
в) обидві відповіді правильні;
г) правильних відповідей немає.

III. Знайдіть неправильну відповідь. До структури землі як природного ресурсу належать:

- а) земельні ділянки;
б) штучні ліси та водойми;
в) нерукотворні ліси та водойми;
г) флора і фауна, що мають природне походження і здатність само-
відновлюватися;
д) земні надра.

IV. Ресурси землі бувають:

- а) органічними;
б) неорганічними;

- в) столичний ринок нерухомості;
- г) малопрестижні райони;
- д) курортні зони;
- е) офшорні зони.

V. Знайдіть неправильні відповіді. Типи об'єктів нерухомості, що задовольняють різні потреби в зарубіжних країнах, охоплюють:

- а) окремі будинки;
- б) курортні зони;
- в) квартири;
- г) офшорні зони;
- д) вілли;
- е) бунгало.

Література [1; 2; 10; 16; 24; 38]

Змістовий модуль III. Ринок землі в структурі ринку нерухомості

Тема 11. Земля як економічний ресурс: зміст, структура та особливості ціноутворення на відновлювані та невідновлювані природні ресурси

1. Сутність землі як економічного ресурсу. Земельні ресурси в структурі ринку нерухомості.
2. Загальна характеристика земельного фонду та ринку землі в Україні.
3. Специфіка ціноутворення на відновлювані земельні ресурси.
4. Ринки відновлюваних земельних ресурсів.
5. Ринки невідновлюваних земельних ресурсів.

Питання для самоконтролю:

1. Розкрийте особливості землі як природного ресурсу.
2. Порівняйте особливості землі як природного ресурсу з фізичним капіталом і працею.
3. Назвіть головні особливості ціноутворення на ринку земельних ресурсів.
4. Поясніть поведінку пропонувальників на цьому ринку.
5. Назвіть позитивні та негативні наслідки втручання держави на ринку природних (земельних) ресурсів.
6. Що таке відновлювані природні ресурси?
7. У чому полягає сутність поняття “невідновлювані природні ресурси”?

3. Іпотечне кредитування, його роль і механізми здійснення у ринковій економіці.
4. Зарубіжний досвід іпотечного кредитування.
5. Вторинний ринок іпотечних кредитів в Україні.

Тестові завдання

I. Конкурентоспроможність нерухомості – це:

- а) сукупність характеристик об'єкта (будинку, споруди, території), що відрізняють його від об'єктів-аналогів за ступенем задоволення конкретних потреб індивідуального споживача і за рівнем витрат на його купівлю та подальшу експлуатацію;
- б) сукупність критеріїв кількісної оцінки рівня конкурентоспроможності нерухомості;
- в) обидві відповіді правильні;
- г) правильних відповідей немає.

II. Показниками конкурентоспроможності нерухомості є:

- а) сукупність характеристик об'єкта (будинку, споруди, території), що відрізняють його від об'єктів-аналогів за ступенем задоволення конкретних потреб індивідуального споживача і за рівнем витрат на його купівлю та подальшу експлуатацію;
- б) сукупність критеріїв кількісної оцінки рівня конкурентоспроможності нерухомості;
- в) обидві відповіді правильні;
- г) правильних відповідей немає.

III. Знайдіть неправильну відповідь. Учасниками фінансування ринку нерухомості є:

- а) комерційні банки;
- б) Державний бюджет України;
- в) інвестори – юридичні особи;
- г) інвестори – фізичні особи.

IV. Знайдіть неправильну відповідь. До основних типів іпотечних кредитів належать:

- а) постійний іпотечний кредит;
- б) частковий іпотечний кредит;
- в) кредит з перемінними виплатами;
- г) правильні відповіді “а” і “б”;
- д) правильні відповіді “б” і “в”;
- е) правильні відповіді “а” і “в”;
- є) усі відповіді правильні.

V. До основних принципів застави належать:

- а) гласність;
 - б) конкретність;
 - в) довіра;
 - г) правильні відповіді "а" і "б";
 - д) правильні відповіді "б" і "в";
 - е) правильні відповіді "а" і "в";
 - є) усі відповіді правильні.
- VI. Уперше в світі іпотeka з'явилася:**
- а) у Стародавньому Єгипті;
 - б) у фінкійських містах-державах;
 - в) у Стародавній Греції;
 - г) у Стародавньому Римі;
 - д) у ранньому Середньовіччі;
 - е) у державах Італії XIII ст.;
 - є) у німецьких державах XVI ст.;
 - ж) у Нідерландах в XVI ст.;
 - з) під час Англійської буржуазної революції;
 - и) у Франції часів Людовика XIV.

VII. Учасниками іпотечних відносин є:

- а) комерційні та державні банки;
- б) заставодавець;
- в) заставодержатель;
- г) правильні відповіді "а" і "б";
- д) правильні відповіді "б" і "в";
- е) правильні відповіді "а" і "в";
- є) усі відповіді правильні;
- ж) правильних відповідей немає.

Література [1; 3; 6; 8; 13; 15; 16; 24; 25; 27]

Тема 7. Страхування та безпека операцій з нерухомістю

1. Сутність страхування. Основні поняття на страховому ринку.
2. Страхування будівель та іншого майна на випадок вогню, стихійного лиха чи крадіжки.
3. Особливості страхування майна сільськогосподарських підприємств.
4. Страхування технічних ризиків.
5. Показники оцінки фінансового стану страхових компаній.

3. Аналіз ринку нерухомості країн СНД.
4. Маркетингові дослідження ринку нерухомості європейських країн.
5. Маркетингові дослідження ринку нерухомості країн СНД.

Тестові завдання

I. Американське іпотечне кредитування здійснюється:

- а) федеральними службами;
- б) регіональними органами влади;
- в) органами місцевого самоврядування;
- г) правильні відповіді "а" і "б";
- д) правильні відповіді "б" і "в";
- е) правильні відповіді "а" і "в";
- є) усі відповіді правильні.

II. Класифікація об'єктів нерухомості на закордонних ринках включає:

- а) функціональне призначення;
- б) місце розташування;
- в) типи об'єктів;
- г) правильні відповіді "а" і "б";
- д) правильні відповіді "б" і "в";
- е) правильні відповіді "а" і "в";
- є) усі відповіді правильні;
- ж) правильних відповідей немає.

III. Знайдіть неправильну відповідь. Місце розташування нерухомого майна в зарубіжних країнах включає:

- а) житлову нерухомість;
- б) промислові та офісні приміщення;
- в) промислову нерухомість;
- г) столичний ринок нерухомості;
- д) торговельні об'єкти;
- е) ресторани та готелі;
- є) землю;
- ж) історико-культурні об'єкти.

IV. Знайдіть неправильну відповідь. Функціональне призначення нерухомого майна в зарубіжних країнах охоплює:

- а) престижні райони;
- б) історико-культурні об'єкти;

6. Оцінка фінансової стійкості та ділової активності страхових компаній.
7. Методи підвищення ефективності управління фінансовими ресурсами страхових компаній.
8. Страхування майна громадян.

Питання для самоконтролю

1. Розкрийте сутність страхування.
2. У чому полягають особливості страхування нерухомого майна в Україні?
3. Дайте порівняльну характеристику особливостей страхування нерухомості в Україні та за кордоном.
4. Проаналізуйте специфіку страхування землі в Україні.
5. Охарактеризуйте взаємодію органів державного управління та місцевого самоврядування щодо страхування нерухомості.
6. Яким чином визначається розмір тотального збитку нерухомості?
7. Хто здійснює страхування майна на випадок вогню?
8. Яким чином здійснюється страхування майна на випадок крадіжки?
9. Дайте розгорнуту оцінку ділової активності страхових компаній.
10. Висвітліть регіональні особливості страхування нерухомого майна в Україні.

Теми рефератів

1. Особливості страхування нерухомості в Україні.
2. Безпека операцій з нерухомістю в Україні.
3. Особливості страхування будівель в Україні.
4. Регіональні особливості страхування нерухомого майна в Україні.
5. Діяльність органів місцевого самоврядування щодо страхування нерухомості та безпеки операцій з нерухомим майном.

Тестові завдання

І. Специфіка економічно-правового обороту нерухомості, схожість угод з нерухомістю вимагає особливої уваги до юридичного аспекту угод. Можна виділити властиво-фінансові ризики, які включають:

- а) ризики, що випливають із загального стану й змін у фінансовій системі;
- б) ризики, зумовлені тим чи іншим варіантом, обраним для фінансування діяльності, рівнем пророблених фінансових рішень;

- г) чистий операційний дохід;
- д) правильні відповіді "а" і "б";
- е) правильні відповіді "в" і "г";
- є) усі відповіді правильні;
- ж) правильних відповідей немає.

Література [1; 2; 13; 15; 16; 21; 24; 32; 33; 39]

Тема 10. Аналіз закордонного ринку нерухомості

1. Маркетингові дослідження ринку нерухомості зарубіжних країн.
2. Приклад класифікації житлової нерухомості.
3. Аналіз закордонних ринків житла й оцінка їхньої привабливості для закордонних інвесторів.
4. Оцінка привабливості житла для різних груп споживачів.
5. Іпотечне кредитування та вторинний ринок іпотечних кредитів: закордонний досвід.
6. Кредитори на вторинному ринку іпотечних кредитів.
7. Механізми фінансування вторинного ринку іпотечних кредитів у США.

Питання для самоконтролю

1. Якою структурою здійснюється американське іпотечне кредитування?
2. Дайте розгорнутий аналіз закордонних ринків житла.
3. Яким чином здійснюються маркетингові дослідження ринку нерухомого майна в зарубіжних країнах?
4. Хто здійснює іпотечне кредитування на ринку вторинних іпотечних кредитів у зарубіжних країнах?
5. Порівняйте європейський та американський досвід іпотечного кредитування.
6. Дайте класифікацію об'єктів нерухомості на закордонних ринках.
7. Що включає в себе місце розташування нерухомого майна в зарубіжних країнах?
8. Висвітліть характерні особливості кредитування нерухомого майна в Російській Федерації.

Теми рефератів

1. Аналіз закордонного ринку нерухомості.
2. Аналіз європейського ринку нерухомості.

- в) ризики, що виникають у зв'язку з низькою якістю фінансових розрахунків;
- г) правильні відповіді "а" і "б";
- д) правильні відповіді "б" і "в";
- е) правильні відповіді "а" і "в";
- є) усі відповіді правильні;
- ж) правильних відповідей немає.

II. Ризики, що впливають із загального стану й зміни у фінансовій системі, включають:

- а) зміну відсоткових ставок за кредитами, запровадження обмежень на коливання валютного курсу;
- б) зміну темпів інфляції порівняно з прогнозованою;
- в) зміну в прибутковості альтернативних інвестицій;
- г) правильні відповіді "а" і "б";
- д) правильні відповіді "б" і "в";
- е) правильні відповіді "а" і "в";
- є) усі відповіді правильні;
- ж) правильних відповідей немає.

III. Фінансові ризики на ринку нерухомості включають:

- а) ризики, що впливають із загального стану й змін у фінансовій системі;
- б) ризики, зумовлені тим чи іншим варіантом, обраним для фінансування діяльності, рівнем пророблених фінансових рішень;
- в) ризики, що виникають у зв'язку з низькою якістю фінансових розрахунків;
- г) правильні відповіді "а" і "б";
- д) правильні відповіді "б" і "в";
- е) правильні відповіді "а" і "в";
- є) усі відповіді правильні;
- ж) правильних відповідей немає.

IV. Для компенсації можливих збитків від пожежі та стихійного лиха, аварій та протиправних дій третіх осіб, вибухів і пошкодження водого здійснюється страхування таких видів нерухомості:

- а) будівель, окремих споруд;
- б) приміщень офісів;
- в) вітрин;
- г) зданого в оренду нерухомого майна;
- д) правильні відповіді "а" і "б";

II. З погляду ролі нерухомості в реалізації інтересу власника уся нерухомість може бути розділена на:

- а) нерухомість, яку займає власник;
- б) нерухомість, яку власник використовує для проведення певної діяльності — виробничої, адміністративної тощо;
- в) державну та колективну нерухомість;
- г) приватну нерухомість;
- д) правильні відповіді "а" і "б";
- е) правильні відповіді "в" і "г";
- є) усі відповіді правильні.

III. Нерухомість, використовувана в інтересах одержання доходу у вигляді орендної плати, має назву:

- а) прибуткова нерухомість;
- б) інвестиційна нерухомість;
- в) обидві відповіді правильні;
- г) правильних відповідей немає.

IV. Знайдіть неправильну відповідь. До основних методів підвищення ефективності використання операцій з нерухомістю належать:

- а) аудит нерухомості;
- б) облік нерухомості;
- в) угода про надання послуг;
- г) внутрішня оренда.

V. До основних цілей керування об'єктами інвестиційної нерухомості належать:

- а) оренда нерухомості;
- б) максимізація прибутку;
- в) максимізація вартості об'єкта нерухомості;
- г) правильні відповіді "а" і "б";
- д) правильні відповіді "б" і "в";
- е) правильні відповіді "а" і "в";
- є) усі відповіді правильні.

VI. До головних показників, що відображають формування доходів і витрат при керуванні нерухомістю, належать:

- а) потенційний валовий дохід;
- б) ефективний валовий дохід;
- в) операційні витатки;

2. Особливості керування операційною нерухомістю.
3. Особливості керування інвестиційною нерухомістю.
4. Управління державною нерухомістю.
5. Управління колективною та приватною нерухомістю.
6. Формування доходів та видатків при керуванні об'єктом нерухомості.

Питання для самоконтролю

1. Розкрийте сутність управління нерухомістю.
2. Що таке керування нерухомістю у вузькому та широкому смислі?
3. Які аспекти керування нерухомістю можна виділити?
4. У чому полягають відмінності між інвестиційною та операційною нерухомістю?
5. Чим відрізняються показники потенційного та ефективного валового доходу?
6. Чим відрізняються поняття “капітальні витрати” та “амортизація”?
7. У чому полягають відмінності між поняттями “операційні витрати” та “собівартість”?
8. Висвітліть характерні особливості організації управління державною нерухомістю.

Теми рефератів

1. Особливості управління ринком нерухомості в Україні.
2. Управління колективною нерухомістю в Україні.
3. Особливості управління приватною нерухомістю в Україні.
4. Основні принципи системи управління нерухомістю.
5. Регіональні особливості управління ринком нерухомості.

Тестові завдання

1. Формування системи управління нерухомістю необхідне для:

- а) створення ключових елементів інфраструктури ринку;
- б) збільшення прибутків бюджету;
- в) залучення інвестицій в економіку країни;
- г) проведення єдиної довгострокової політики у сфері управління майново-земельним комплексом країни;
- д) правильні відповіді “а” і “б”;
- е) правильні відповіді “в” і “г”;
- є) усі відповіді правильні.

- е) правильні відповіді “в” і “г”;
- є) усі відповіді правильні;
- ж) правильних відповідей немає.

V. Розмір тотального збитку нерухомого майна визначається:

- а) при повному знищенні будівель без залишків будівельних матеріалів, ріалів, придагних для будівництва;
- б) якщо будівлю знищено, але є залишки будівельних матеріалів, придагних для будівництва;
- в) обидві відповіді правильні;
- г) правильних відповідей немає.

VI. Страховання майна на випадок вогню, стихійного лиха та крадіжки здійснюється:

- а) при повному знищенні будівель без залишків будівельних матеріалів, придагних для будівництва;
- б) за страховим договором;
- в) за додатковим договором;
- г) правильні відповіді “а” і “б”;
- д) правильні відповіді “б” і “в”;
- е) правильні відповіді “а” і “в”;
- є) усі відповіді правильні.

Література [1; 3; 6; 13; 15; 16; 24; 32]

Тема 8. Оподаткування нерухомості та операцій з нерухомістю

1. Оподаткування нерухомого майна.
2. Плата за використання земельних ділянок.
3. Оподаткування доходів фізичних осіб від операцій з нерухомістю.
4. Зарубіжний дохід оподаткування нерухомості.
5. Аналіз конкурентної політики на ринку послуг технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна.

Питання для самоконтролю

1. Розкрийте сутність оподаткування нерухомого майна.
2. Яким чином здійснюється оподаткування юридичних осіб від операцій з нерухомістю?
3. Дайте порівняльну характеристику особливостей оподаткування юридичних та фізичних осіб від операцій з нерухомістю.
4. У чому полягають особливості оподаткування нерухомого майна на регіональному рівні?

5. Висвітліть характерні риси оподаткування нерухомого майна на місцевому рівні.
6. Які податки та збори надходять з нерухомого майна до місцевих бюджетів?
7. Назвіть максимальну ставку оподаткування доходів фізичних осіб від операцій з нерухомістю.
8. У якому з найбільших міст світу податок з нерухомого майна є головним з місцевих податків?

Теми рефератів

1. Особливості оподаткування нерухомого майна в Україні.
2. Вітчизняний досвід оподаткування операцій з нерухомістю.
3. Зарубіжний досвід оподаткування операцій з нерухомістю.
4. Оподаткування нерухомості на регіональному рівні.
5. Особливості оподаткування нерухомості на місцевому рівні.

Тестові завдання

I. Запровадження податку з нерухомого майна в Україні перешкоджають такі обставини:

- а) основний тягар податку на нерухоме майно припадає на фізичних осіб;
- б) інфраструктура ринку нерухомого майна залишається нерозвинутою;
- в) збільшення адміністративних витрат, пов'язаних зі стягненням податку;
- г) правильні відповіді "а" і "б";
- д) правильні відповіді "б" і "в";
- е) правильні відповіді "а" і "в";
- є) усі відповіді правильні.

II. Запроваджувати податок на нерухоме майно доцільно за таких умов:

- а) встановлення межі вартості нерухомості, нижче якої майно звільняється від оподаткування;
- б) диференціювання ставок податку для різних територіальних громад, яке стимулюватиме розвиток ринку нерухомості у відсталих регіонах;
- в) обидві відповіді правильні;
- г) правильних відповідей немає.

III. Ставки земельного податку з 1 га сільськогосподарських угідь встановлюються у відсотках від грошової оцінки у таких розмірах:

- а) для ріллі, сіножатей і пасовищ — 0,1 %;
- б) для багаторічних насаджень — 0,03 %;
- в) для ріллі, сіножатей і пасовищ — 0,5 %;
- г) для багаторічних насаджень — 0,7 %;
- д) правильні відповіді "а" і "б";
- е) правильні відповіді "в" і "г".

IV. Ставка податку на нерухоме майно в Україні становить:

- а) 0,5 %;
- б) 0,8 %;
- в) 1 %;
- г) 2 %;
- д) правильних відповідей немає.

V. Максимальна ставка оподаткування доходів фізичних осіб від операцій з нерухомістю становить:

- а) 10 %;
- б) 20 %;
- в) 30;
- г) правильні відповіді "а" і "б";
- д) правильні відповіді "б" і "в";
- е) правильні відповіді "а" і "в";
- ж) усі відповіді правильні;
- з) правильних відповідей немає.

VI. Податок на нерухомість становить до 40 % надходжень до бюджету міста:

- а) Нью-Йорка;
- б) Мехіко;
- в) Токіо;
- г) Сан-Паулу;
- д) Шанхаю.

Література [1; 3; 6; 13; 15; 16; 30; 32; 33]

Тема 9. Управління ринком нерухомості

1. Сутність поняття "управління нерухомістю". Особливості управління ринком нерухомості в Україні.