

ЗАТВЕРДЖУЮ

Перший проректор

М. І. Шинкарик
М. І. Шинкарик

31 серпня
2020 р.



РОБОЧА ПРОГРАМА з дисципліни «Іпотека землі та нерухомості»

ступінь вищої освіти – бакалавр
галузь знань – 19 Архітектура та будівництво
спеціальність – 193 Геодезія та землеустрій
освітньо-професійна програма – «Геодезія та землеустрій»

кафедра економічної експертизи та землепорядкування

Форма навчання	Курс	Семестр	Лекції (год.)	Практичні (год.)	ІРС, год.	Тренінг, год.	СРС, год.	Разом, год.	Залік
Денна	IV	VII	26	13	2	4	105	150	VII
Заочна	IV	VII	4	2	–	–	144	150	VIII

Тернопіль – ТНЕУ
2020

Робочу програму склав професор кафедри економічної експертизи та
землепорядкування, докт. екон. наук, професор Язлюк Борис Олегович

Розглянуто та схвалено групою забезпечення спеціальності Геодезія та
землеустрій протокол № 1 від 27 серпня 2020 р.

Голова групи
забезпечення спеціальності
к.т.н., доцент



Руслан РОЗУМ

**Структура робочої програми навчальної дисципліни
«Іпотека землі та нерухомості»**

1. Опис дисципліни «Іпотека землі та нерухомості»

Дисципліна – Іпотека землі і нерухомості	Галузь знань, спеціальність, СВО	Характеристика навчальної дисципліни
Кількість кредитів ECTS – 5	Галузь знань 19 «Архітектура і будівництво»	Статус дисципліни вибіркова Мова навчання українська
Кількість залікових модулів – 3	Спеціальність 193 «Геодезія і землеустрій»	Рік підготовки: <i>Денна – IV</i> <i>Заочна - IV</i> Семестр: <i>Денна – VII</i> <i>Заочна - VII</i>
Кількість змістових модулів – 2	Ступінь вищої освіти – бакалавр	Лекції: <i>Денна – 26 год.</i> <i>Заочна – 4 год.</i> Практичні заняття: <i>Денна – 13 год.</i> <i>Заочна – 2 год.</i>
Загальна кількість годин – 150		Самостійна робота: <i>Денна – 109 год. (в т.ч. тренінг – 4 год.)</i> <i>Заочна – 144 год.</i> Індивідуальна робота : <i>Індивідуальна робота КПІЗ – 2 год.</i>
Тижневих годин – 11,5 з них аудиторних – 3		Вид підсумкового контролю – залік

2. Мета і завдання дисципліни «Іпотека землі і нерухомості»

2.1. Мета та завдання навчальної дисципліни

Мета-вивчення студентами, майбутніми інженерами-землевпорядниками, основ функціонування ринку землі та нерухомості і використання отриманих знань у практичних завданнях. Студенти повинні знати нормативно-правове забезпечення функціонування ринку землі, механізми іпотечного кредитування, володіти знаннями щодо способів відчуження земельних ділянок та об'єктів нерухомості, вміти аналізувати та використовувати інформацію.

2.2.Завдання вивчення дисципліни

Завдання -дати студентам знання, що дозволить їм вільно орієнтуватися на ринку нерухомості і в тому впливі, який він справляє на розвиток відносин власності та земельні відносини, визначати потреби підприємців у постійних активах, а також передбачати рівень споживання, нагромадження та інвестування, підготувати студентів до подальшого творчого осмислення і вирішення конкретних практичних і методичних задач пов'язаних з оборотом земель та об'єктів нерухомого майна.

2.3. Результати навчання.

В результаті вивчення дисципліни студент повинен:

- знати розвиток права власності на землю та набуття нею форми товару;
- знати теоретичні основи економічного обороту землі;
- знати сутність орендних відносин та основи ринкових та цивільно-правових угод щодо права на оренду земельних ділянок;
- знати поняття іпотеки землі, кредитування та страхування земельних об'єктів продажу;
- знати цивільно-правові угоди на ринку земель, їх зміст та порядок складання;
- знати основи формування земельних торгів;
- знати нормативно-правове забезпечення та державне регулювання ринку землі.
- виконувати підготовку землевпорядної документації при укладанні цивільно-правових угод;
- складати кредитну, іпотечну угоди та заставну;
- здійснювати розрахунок ринкових цін щодо права на оренду земельних ділянок та права користування чужими земельними ділянками;
- визначати грошову оцінку нерухомості, що розвивається;
- визначати розміри вартості заподіяних збитків земельній ділянці чи поліпшення її екологічного стану в процесі господарської діяльності на момент здійснення з земельною ділянкою відповідної операції.

3. Програма навчальної дисципліни «Іпотека землі та нерухомості»

Змістовий модуль 1. Основи економічного обороту землі. Іпотека нерухомого майна

ТЕМА 1. Економічно-правові засади іпотечного кредитування

Поняття та предмет іпотеки, еволюція поняття іпотека. Учасники іпотечних відносин і види іпотеки. Значення іпотеки в сучасних умовах

Література: 1; 2; 3; 4; 5; 6; 7; 8; 9; 10.

ТЕМА 2. Передумови виникнення та світовий досвід організації іпотечного кредитування

Основні передумови виникнення іпотеки. Зарубіжні моделі побудови іпотечного ринку. Правове забезпечення іпотечних відносин в Україні

Література: 1; 2; 3; 4; 5; 6; 7; 8; 9; 10.

ТЕМА 3. Оцінка нерухомості та інвестиційних проектів при іпотечному кредитуванні

Оцінка нерухомості як предмету застави. Методи оцінки нерухомості. Порядок застосування методів оцінки нерухомості. Оцінка будівель споруд та підприємств

Література: 1; 2; 3; 4; 5; 6; 7; 8; 9; 10.

Змістовий модуль 2. Процес здійснення іпотечного кредитування

ТЕМА 4. Економічна оцінка та ціна землі при іпотечному кредитуванні

Загальні положення оцінки землі. Земельна рента та її визначення. Оцінка земель несільськогосподарського призначення. Особливості застави та оцінки нерухомості, що розвивається

Література: 1; 2; 3; 4; 5; 6; 7; 8; 9; 10.

ТЕМА 5. Функції та види діяльності іпотечних банків

Функції іпотечних банків. Види діяльності іпотечних банків. Особливості становлення іпотечних банків в Україні

Література: 1; 2; 3; 4; 5; 6; 7; 8; 9; 10.

ТЕМА 6. Кредитні операції іпотечних банків

Особливості кредитних операцій іпотечних банків та оцінка кредитоспроможності потенційних позичальників. Узгодження суми кредиту з вартістю застави. Визначення кредитної ставки. Укладення кредитної та іпотечної угод. Супроводження кредиту

Література: 1; 2; 3; 4; 5; 6; 7; 8; 9; 10.

ТЕМА 7. Операції з цінними паперами власної емісії та надійність іпотечних банків

Передумови емісії іпотечних цінних паперів. Зарубіжний досвід емісії іпотечних цінних паперів. Заставні та іпотечні облігації: порівняльний аналіз моделей рефінансування. Принципи надійності іпотечних банків. Основні фактори надійності іпотечних банків.

Література: 1; 2; 3; 4; 5; 6; 7; 8; 9; 10.

4. Структура залікового кредиту дисципліни «Іпотека землі та нерухомості»

Денна форма навчання

	Кількість годин				
	Лекції	Практичні заняття	Самостійна робота	Індивідуальна робота	Контрольні заходи
Змістовий модуль 1. Основи економічного обороту землі. Іпотека нерухомого майна					
Тема 1. Економічно-правові засади іпотечного кредитування	3	2	15		Тести
Тема 2. Передумови виникнення та світовий досвід організації іпотечного кредитування	3	2	15	1	Тести
Тема 3. Оцінка нерухомості та інвестиційних проектів при іпотечному кредитуванні	4	2	15	1	Тести Поточне опитування
Змістовий модуль 2. Процес здійснення іпотечного кредитування					
Тема 4. Економічна оцінка та ціна землі при іпотечному кредитуванні	4	2	15		Тести
Тема 5. Функції та види діяльності іпотечних банків	4	1	15		Тести
Тема 6. Кредитні операції іпотечних банків	4	2	15		Модульне опитування та тестування
Тема 7. Операції з цінними паперами власної емісії та надійність іпотечних банків	4	2	19		КПІЗ
Разом	26	13	109	2	

Заочна форма навчання

	Кількість годин		
	Лекції	Практичні заняття	Самостійна робота
Змістовий модуль 1. Основи економічного обороту землі. Іпотека нерухомого майна			
Тема 1. Економічно-правові засади іпотечного кредитування			20
Тема 2. Передумови виникнення та світовий досвід організації іпотечного кредитування	1		20
Тема 3. Оцінка нерухомості та інвестиційних проектів при іпотечному кредитуванні		1	20
Змістовий модуль 2. Процес здійснення іпотечного кредитування			
Тема 4. Економічна оцінка та ціна землі при іпотечному кредитуванні	1		21
Тема 5. Функції та види діяльності іпотечних банків		1	21
Тема 6. Кредитні операції іпотечних банків	1		21
Тема 7. Операції з цінними паперами власної емісії та надійність іпотечних банків	1		21
Разом	4	2	144

5. Тематика практичних занять.

Змістовий модуль 1. Основи економічного обороту землі. Іпотека нерухомого майна

Практичне заняття

ТЕМА 1. Економічно-правові засади іпотечного кредитування

План

Мета: Ознайомлення із сутністю іпотеки та його учасниками

Питання для обговорення:

1.1. Поняття та предмет іпотеки, еволюція поняття іпотека.

1.2. Учасники іпотечних відносин і види іпотеки

1.3. Значення іпотеки в сучасних умовах

Література: 1; 2; 3; 4; 5; 6; 7; 8; 9; 10.

Практичне заняття

ТЕМА 2. Передумови виникнення та світовий досвід організації іпотечного кредитування

План

Мета: Ознайомлення з виникненням іпотеки та зарубіжними моделями іпотечного ринку

Питання для обговорення:

2.1. Основні передумови виникнення іпотеки

2.2. Зарубіжні моделі побудови іпотечного ринку

2.3. Правове забезпечення іпотечних відносин в Україні

Література: 1; 2; 3; 4; 5; 6; 7; 8; 9; 10.

Практичне заняття

ТЕМА 3. Оцінка нерухомості та інвестиційних проектів при іпотечному кредитуванні

План

Мета: Ознайомлення з порядком застосування методів оцінки нерухомості

Питання для обговорення:

3.1. Оцінка нерухомості як предмету застави

3.2. Методи оцінки нерухомості

3.3. Порядок застосування методів оцінки нерухомості

3.4. Оцінка будівель споруд та підприємств

Література: 1; 2; 3; 4; 5; 6; 7; 8; 9; 10.

Змістовий модуль 2. Процес здійснення іпотечного кредитування

Практичне заняття

ТЕМА 4. Економічна оцінка та ціна землі при іпотечному кредитуванні

План

Мета: Ознайомлення з загальними положеннями оцінки земель і нерухомості

Питання для обговорення:

4.1. Загальні положення оцінки землі

4.2. Земельна рента та її визначення

4.3. Оцінка земель несільськогосподарського призначення

4.4. Особливості застави та оцінки нерухомості, що розвивається

Література: 1; 2; 3; 4; 5; 6; 7; 8; 9; 10.

Практичне заняття

ТЕМА 5. Функції та види діяльності іпотечних банків

План

Мета: Ознайомлення з видами іпотечних банків і становлення іпотечних банків в Україні

Питання для обговорення:

5.1. Функції іпотечних банків

5.2. Види діяльності іпотечних банків

5.3. Особливості становлення іпотечних банків в Україні

Література: 1; 2; 3; 4; 5; 6; 7; 8; 9; 10.

Практичне заняття

ТЕМА 6. Кредитні операції іпотечних банків

План

Мета: Укладання іпотечних угод

Питання для обговорення:

6.1. Особливості кредитних операцій іпотечних банків та оцінка кредитоспроможності потенційних позичальників

6.2. Узгодження суми кредиту з вартістю застави. Визначення кредитної ставки

6.3. Укладення кредитної та іпотечної угод

6.4. Супроводження кредиту

Література: 1; 2; 3; 4; 5; 6; 7; 8; 9; 10.

Практичне заняття

ТЕМА 7. Операції з цінними паперами власної емісії та надійність іпотечних банків

План

Мета: Оволодіння принципами надійності іпотечних банків

Питання для обговорення:

7.1. Передумови емісії іпотечних цінних паперів

7.2. Зарубіжний досвід емісії іпотечних цінних паперів

7.3. Заставні та іпотечні облігації: порівняльний аналіз моделей рефінансування

7.4. Принципи надійності іпотечних банків

7.5. Основні фактори надійності іпотечних банків

Література: 1; 2; 3; 4; 5; 6; 7; 8; 9; 10.

6. Комплексне практичне індивідуальне завдання

Комплексне практичне індивідуальне завдання з дисципліни «Іпотека землі та нерухомості» виконується самостійно кожним студентом на основі розроблених завдань за варіантами.

Метою виконання КППЗ є отримання навиків приймати правильні управлінські рішення, вміти управляти формальними та неформальними групами, управляти конфліктами та стресами і організаціі.

Виконання КППЗ з одним із обов'язкових складових модулів залікового кредиту з «Іпотека землі та нерухомості».

Варіанти КППЗ з дисципліни «Іпотека землі та нерухомості»

1. Поняття та предмет іпотеки, еволюція поняття іпотека.
2. Учасники іпотечних відносин і види іпотеки
3. Значення іпотеки в сучасних умовах
4. Основні передумови виникнення іпотеки
5. Зарубіжні моделі побудови іпотечного ринку
6. Правове забезпечення іпотечних відносин в Україні
7. Оцінка нерухомості як предмету застави
8. Методи оцінки нерухомості
9. Порядок застосування методів оцінки нерухомості
10. Оцінка будівель споруд та підприємств
11. Загальні положення оцінки землі
12. Земельна рента та її визначення
13. Оцінка земель несільськогосподарського призначення
14. Особливості застави та оцінки нерухомості, що розвивається
15. Функції іпотечних банків
16. Види діяльності іпотечних банків
17. Особливості становлення іпотечних банків в Україні
18. Особливості кредитних операцій іпотечних банків та оцінка кредитоспроможності потенційних позичальників
19. Узгодження суми кредиту з вартістю застави. Визначення кредитної ставки
20. Укладення кредитної та іпотечної угод
21. Супроводження кредиту
22. Передумови емісії іпотечних цінних паперів
23. Зарубіжний досвід емісії іпотечних цінних паперів
24. Заставні та іпотечні облігації: порівняльний аналіз моделей рефінансування
25. Принципи надійності іпотечних банків
26. Основні фактори надійності іпотечних банків

7. Тематика самостійної роботи студентів з навчальної дисципліни

№	Тематика
1.	Поняття та предмет іпотеки, еволюція поняття іпотека.
2.	Учасники іпотечних відносин і види іпотеки
3.	Значення іпотеки в сучасних умовах
4.	Основні передумови виникнення іпотеки
5.	Зарубіжні моделі побудови іпотечного ринку
6.	Правове забезпечення іпотечних відносин в Україні
7.	Оцінка нерухомості як предмету застави
8.	Методи оцінки нерухомості
9.	Порядок застосування методів оцінки нерухомості
10.	Оцінка будівель споруд та підприємств
11.	Загальні положення оцінки землі
12.	Земельна рента та її визначення
13.	Оцінка земель несільськогосподарського призначення
14.	Особливості застави та оцінки нерухомості, що розвивається
15.	Функції іпотечних банків
16.	Види діяльності іпотечних банків
17.	Особливості становлення іпотечних банків в Україні
18.	кредитоспроможності потенційних позичальників
19.	Узгодження суми кредиту з вартістю застави. Визначення кредитної ставки
20.	Укладення кредитної та іпотечної угод
21.	Супроводження кредиту
22.	Передумови емісії іпотечних цінних паперів
23.	Зарубіжний досвід емісії іпотечних цінних паперів
24.	Заставні та іпотечні облігації: порівняльний аналіз моделей рефінансування
25.	Принципи надійності іпотечних банків
26.	Основні фактори надійності іпотечних банків

8. Тренінг з дисципліни

Порядок проведення тренінгу

1. **Вступна частина** проводиться з метою ознайомлення студентів з темою тренінгового заняття.
2. **Організаційна частина** полягає у створенні робочого настрою у колективі студентів, визначенні правил проведення тренінгового заняття. Можлива наявність роздаткового матеріалу у вигляді таблиць, бланків документів.
3. **Практична частина** реалізовується шляхом виконання завдань у групах студентів з певних проблемних питань теми тренінгового заняття.
4. **Підведення підсумків.** Обговорюється результати виконаних завдань у групах. Обмін думками з питань, які виносились на тренінгові заняття.

Тематика тренінгу

1. Сутність земельної іпотеки на засадах ринку права оренди землі
2. Особливості земельної ділянки як об'єкта іпотечних відносин

9. Засоби оцінювання та методи демонстрування результатів навчання

У процесі вивчення дисципліни «Іпотека землі та нерухомості» використовуються наступні засоби оцінювання та методи демонстрування результатів навчання:

- поточне опитування;
- залікове модульне тестування та опитування;
- розрахункові та розрахунково-графічні роботи;
- презентації результатів виконаних завдань та досліджень;
- оцінювання результатів КППЗ;
- студентські презентації та виступи на наукових заходах;
- розрахункові роботи;
- ректорська контрольна робота;
- залік;
- інші види індивідуальних та групових завдань.

10. Критерії, форми поточного та підсумкового контролю

Підсумковий бал (за 100-бальною шкалою) з дисципліни «Іпотека землі і нерухомості» визначається як середньозважена величина, залежно від питомої ваги кожної складової залікового кредиту:

Для заліку:

Заліковий модуль 1	Заліковий модуль 2 (ректорська контрольна робота)	Заліковий модуль 3 (КППЗ)
30%	40%	30%

Шкала оцінювання:

За шкалою ЗУНУ	За національною шкалою	За шкалою ECTS
90–100	відмінно	A (відмінно)
85–89	добре	B (дуже добре)
75–84		C (добре)
65–74	задовільно	D (задовільно)
60–64		E (достатньо)
35–59	незадовільно	FX (незадовільно з можливістю повторного складання)
1–34		F (незадовільно з обов'язковим повторним курсом)

11. Інструменти, обладнання та програмне забезпечення, використання яких передбачає навчальна дисципліна

	Найменування	Номер теми
1	Проектор ViewSonic PJ 7223 (1 шт.)	1–7
2	Підключення до комп'ютера на процесорі Intel Celeron CPU G540 (2,5 GHz RAM 2Gb, HDD 500 Gb). Монітор Philips 193vV5LSB2 (1 шт.)	1–7
3	Базове програмне забезпечення: ОС Windows 10 – згідно ліцензії Microsoft IT Academy та Microsoft DreamSpark for Students	1–7
4	Програмне забезпечення базових інформаційних технологій: MS Office, телекомунікаційне програмне забезпечення (Internet Explorer, Opera, Google Chrome, Firefox)	1–7

Рекомендовані джерела інформації

Основна література

1. Земельний кодекс України. Прийнято 25 жовтня 2001 року №2768 -III
2. Про власність. Закон України від 07.02.91р. № 697 – XII.
3. Про заставу. Закон України від 02.10.92р. № 2654 – XII.
4. Про землеустрій. Закон України від 22 травня 2003 року № 858-IV.
5. Про іпотеку. Закон України від 05.06.2003 р.
6. Про іпотечні цінні папери. Закон України від 22.12.2005р. № 3273-IV
7. Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим боргом та іпотечні сертифікати. Закон України від 19 червня 2003 року № 979.
8. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні. Закон України від 12 липня 2001 року № 2658-III
9. Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю. Закон України від 19 червня 2003 року, № 978.
10. Про продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення. Указ Президента України від 09.01.1999р. №32/99.
11. Про заходи щодо створення єдиної системи державної реєстрації земельних ділянок, нерухомого майна та прав на них у складі державного земельного кадастру. Указ Президента України від 17. 02. 2003 року за № 134/2003.
12. Про експертну грошову оцінку земельних ділянок. Постанова Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 р. № 1531.
13. Про затвердження методики оцінки вартості майна при приватизації Постанова КМУ від 12.10.2000р. № 1554.
14. Про заходи щодо створення системи реєстрації прав власності на нерухоме майно. Постанова КМУ від 16.05.2002р. № 661.
15. Про затвердження Порядку підтвердження права власності на нерухоме майно. Наказ ФДМ України від 24 травня 2002 року.
16. Ипотечно-инвестиционный анализ: Учебное пособие/ Под ред. Засл. деят. науки РФ, проф. В.Е. Есипова. – СПб. 1998 г. – 207с.
17. А.М.Асаул, В.І.Павлов, І.І.Пилипенко, Н.В.Павліха,І.В.Кривов'язюк. Ринок нерухомості. Навчальний посібник – К.: ІВЦ Держкомстату України , 2014- 387с.
18. Економіка нерухомості: Підручник. А.М.Асаул, І.А. Брижань, В.Я. Чевганова. – К.: «Лібра», 2004. – 304 с.
19. Кручок С.І. Іпотечне кредитування: європейська практика та перспективи розвитку в Україні. – К.: Урожай, 2013. – 208 с.
20. Кудрявцев В., Кудрявцева Е. Основы организации ипотечного кредитования — М.: Высшая школа, 1997. С. – 42-47.
21. Лагутін В.Д. Кредитування: теорія і практика: Навч. посіб. - К.: Т-во —Знання, КОО, 2010. - 215 с. - (Вища освіта ХХІ століття).
22. Пересада А.А., Майорова Т.В. Інвестиційне кредитування. Київ. КНЕУ. 2012р. – 322 с.

Додаткова література

1. Євтух А. Т. Іпотека: теорія й практика. - Луцьк: Медиа,1999. — 467 с.
2. Заяць В.М. Земельний банк – проблеми реалізації проекту. / Ринок землі. 2012, № 2, С. 28-34.
3. З історії іпотечного кредитування в Україні. Красикова О.М. /Фінанси України. 1998 №4, С. 94- 104.
4. Колобов С.С., Колосова В.С. Жилищное ипотечное кредитование: Состояние и перспективы развития. – М.: Издательско-торговая корпорация «Дашков и Ко», 2012. — 254с.
5. Кудрявцев В., Кудрявцева Е. Основы организации ипотечного кредитования — М.: Высшая школа, 1997. С. – 42-47.
6. Смирнов В.В., Лукина З.П. Ипотечное жилищное кредитование — М.: Издательский дом "Аудитор", 1999. — 72с.