

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ  
Західноукраїнський національний університет  
Навчально-науковий інститут інноватики, природокористування та  
інфраструктури

ЗАТВЕРДЖУЮ

Директор навчально-наукового інституту  
інноватики, природокористування та  
інфраструктури

«\_\_»



Василь БРИЧ

2024 р.

ЗАТВЕРДЖУЮ

Проректор з науково-педагогічної  
роботи



Віктор ОСТРОВЕРХОВ

2024 р.

## РОБОЧА ПРОГРАМА

з дисципліни

«Іпотека землі та нерухомості»

ступінь вищої освіти: магістр

галузь знань: 05 «Соціальні та поведінкові науки»

спеціальність: 051 «Економіка»

освітньо-професійна програма: «Експертна оцінка землі та нерухомого майна»

кафедра економічної експертизи та землевпорядкування

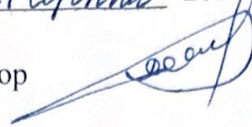
Форма навчання	Курс	Се мес тр	Лекції і (год.)	Практичні (год.)	ІРС (год.)	Трен інг (год.)	СРС (год.)	Разом (год.)	Залік (сем.)
денна	1	2	32	14	5	6	93	150	2

ТЕРНОПІЛЬ – ЗУНУ, 2024

Робочу програму складено д-р екон. наук, професором кафедри економічної експертизи і землевпорядкування Борисом Язлюком

Робоча програма затверджена на засіданні кафедри економічної експертизи та землевпорядкування, протокол № 1 від 27 серпня 2024 року

Завідувач кафедри, д-р екон. наук, професор



Борис ЯЗЛЮК

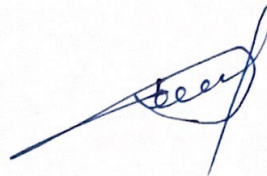
Розглянуто та схвалено групою забезпечення спеціальності «Економіка», протокол № 2 від 30 серпня 2024 року

Голова групи забезпечення спеціальності д-р екон. наук, професор



Віктор КОЗЮК

Гарант ОП  
д-р. екон. наук, професор



Борис ЯЗЛЮК

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

**1. Опис дисципліни «Іпотека землі та нерухомості»**

<b>Дисципліна – Іпотека землі та нерухомості</b>	<b>Галузь знань, спеціальність, освітньо-професійна програма, ступінь вищої освіти</b>	<b>Характеристика навчальної дисципліни</b>
Кількість кредитів ECTS – 5	Галузь знань 05 Соціальні та поведінкові науки	Статус дисципліни: вибіркова Мова навчання-українська
Кількість залікових модулів – 3	Спеціальність 051 Економіка  Освітньо-професійна програма – «Експертна оцінка землі та нерухомого майна»	Рік підготовки: <i>Денна – 1</i> Семестр: <i>Денна – 2</i>
Кількість змістових модулів – 2	Ступінь вищої освіти – магістр	Лекції: <i>Денна – 32 год.</i> Практичні заняття: <i>Денна – 14 год.</i>
Загальна кількість годин – 150		Індивідуальна робота: 5 год Тренінг: 6 год. Самостійна робота: 93 год.
Тижневих годин – 10 з них аудиторних – 3		Вид підсумкового контролю – залік

## **2. Мета і завдання дисципліни «Іпотека землі та 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**

Основними завданнями вивчення дисципліни:

- 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. У результаті вивчення дисципліни студенти повинні:**

- знати розвиток права власності на землю на 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;
- вміти складати кредитну, іпотечну угоди та заставну.



### **3. Зміст 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	Індивідуальна робота	Тренінг	Самостійна робота	Контрольні заходи
<b>Змістовий модуль 1. Основи економічного обороту землі. Іпотека нерухомого майна</b>						
Тема 1. Економічно-правові засади іпотечного кредитування	4	2	2	2	13	Тести Поточне опитування
Тема 2. Передумови виникнення та світовий досвід організації іпотечного кредитування	4	2			13	Тести Поточне опитування
Тема 3. Оцінка нерухомості та інвестиційних проектів при іпотечному кредитуванні	4	2			13	Тести Поточне опитування
<b>Змістовий модуль 2. Процес здійснення іпотечного кредитування</b>						
Тема 4. Економічна оцінка та ціна землі при іпотечному кредитуванні	4	2	3	4	13	Тести Поточне опитування
Тема 5. Функції та види діяльності іпотечних банків	4	2			14	Тести Поточне опитування
Тема 6. Кредитні операції іпотечних банків	6	2			14	Тести Поточне опитування
Тема 7. Операції з цінними паперами власної емісії та надійність іпотечних банків	6	2			13	Тести Поточне опитування
Разом	32	14	5	6	93	

## **5. Тематика практичних занять.**

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

#### **Практичне заняття 1**

##### **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 2**

##### **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 3**

##### **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 4**

##### **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 5**  
**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 6**  
**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 7**  
**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. Тренінг з дисципліни**

Метою тренінгу з дисципліни «Іпотека землі та нерухомого майна» є узагальнення, засвоєння та закріплення знань, отриманих на лекційних і практичних заняттях, формування у студентів критичного мислення для пропонування професійних рішень, цілісного бачення і вирішення проблем технічного забезпечення іпотеки землі та нерухомості.

Успішне проходження тренінгу сприяє посиленню практичної спрямованості у підготовці фахівців за ступенем вищої освіти «магістр».

*Організація і 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 у кількості 3-5 осіб з певних проблемних питань теми тренінгового заняття.

4. Підведення підсумків. Обговорюються результати виконаних завдань у групах. Обмін думками з питань, які виносились на тренінгові заняття.



### *Завдання тренінгу*

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

### *Оцінювання результатів тренінгу*

Підсумкова оцінка за тренінг визначається як середнє арифметичне з оцінок, отриманих за виконання двох завдань тренінгу

## **7. Самостійна робота**

Самостійна робота з дисципліни «Іпотека землі та нерухомості» виконується кожним студентом індивідуально. Дана робота охоплює основні теми дисципліни і полягає у проведенні економічних і фінансових розрахунків та обґрунтуванні отриманих результатів. Вона представляє собою набір завдань, основною метою яких є виявлення знань студентів щодо технічного забезпечення іпотеки землі та нерухомості. Виконання самостійної роботи є одним із обов'язкових складових модулів залікового кредиту з дисципліни.

### *Завдання самостійної роботи*

1. Укладення кредитної та іпотечної угод
2. Особливості застави та оцінки нерухомості

Самостійна робота оформлюється у вигляді проєкту (15-20 слайдів презентації) та демонструється студентом під час доповіді.

### *Оцінювання результатів самостійної роботи*

При оцінці результатів самостійної роботи враховуються: глибина та всебічність розкриття змісту поставлених завдань; самостійність, аргументованість, оригінальність викладу матеріалу й вирішення проблеми; відображення власної позиції. Оцінюється самостійна робота за 100-бальною шкалою. Підсумкова оцінка визначається як середнє арифметичне з оцінок, отриманих за виконання кожного із двох завдань роботи.

## **8. Методи навчання**

У навчальному процесі застосовуються: лекції, практичні заняття, консультації, самостійна робота, індивідуальна робота, робота у групах, тренінг, поточне опитування, тестування, ситуативне моделювання, підготовка і презентація проєктів.

## **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 та тестування;
- презентації результатів виконаних завдань та досліджень;
- оцінювання результатів модульної контрольної роботи;
- оцінювання результатів самостійної роботи;
- інші види індивідуальних і групових завдань;
- залік.

## **10. Політика оцінювання**

*Політика щодо дедлайнів і перескладання.* Для виконання індивідуальних завдань і проведення контрольних заходів встановлюються конкретні терміни. Перескладання модулів відбувається з дозволу дирекції факультету за наявності поважних причин (наприклад, лікарняний).

*Політика щодо академічної доброчесності.* Використання друкованих і електронних джерел інформації під час контрольних заходів та екзаменів заборонено.

*Політика щодо відвідування.* Відвідування занять є обов'язковим компонентом оцінювання. За об'єктивних причин (наприклад, карантин, воєнний стан, хвороба,

закордонне стажування) навчання може відбуватись в он-лайн формі за погодженням із керівником курсу з дозволу дирекції факультету.

### 11. Критерії, форми поточного та підсумкового контролю

Підсумковий бал (за 100-бальною шкалою) з дисципліни «Технічне забезпечення іпотеки землі та нерухомості» визначається як середньозважена величина, в залежності від питомої ваги кожної складової залікового кредиту:

Модуль 1		Модуль 2	Модуль 3
40%	40%	5%	15%
Поточне опитування	Модульний контроль	Тренінг	Самостійна робота
Підсумкова оцінка за поточне оцінювання визначається як середнє арифметичне з оцінок, отриманих під час занять (кожен здобувач має бути оцінений кожного заняття)	Модульна робота по темах 1-7	Підсумкова оцінка за тренінг визначається як середнє арифметичне з оцінок, отриманих за виконання двох завдань тренінгу	Підсумкова оцінка за самостійну роботу визначається як середнє арифметичне з оцінок, отриманих за виконання кожного із двох завдань роботи

### Шкала оцінювання:

За шкалою університету	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)

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

№ з/п	Найменування	Номер теми
1.	Технічне забезпечення: мультимедійний проєктор, ноутбук, проєкційний екран.	1-7
2.	Базове програмне забезпечення: ОС Windows. Стандартне програмне забезпечення базових інформаційних технологій: MS Office (Word, Excel, PowerPoint). Телекомунікаційне програмне забезпечення (Internet Explorer, Opera, Google Chrome, Firefox, Viber тощо).	1-7
3.	Комунікаційна навчальна платформа (Moodle) для організації дистанційного навчання (за необхідності).	1-7
4.	Комунікаційне програмне забезпечення Zoom для проведення занять в режимі on-line (за необхідності).	1-7

### **13. 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-ІУ
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. 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.
17. Економіка нерухомості: Підручник. А.М.Асаул, І.А. Брижань, В.Я. Чевганова. – К.: «Лібра», 2004. – 304 с.
18. Кручок С.І. Іпотечне кредитування: європейська практика та перспективи розвитку в Україні. – К.: Урожай, 2013. – 208 с.
19. Лагутін В.Д. Кредитування: теорія і практика: Навч. посіб. - К.: Т-во —Знання, КОО, 2010. - 215 с. - (Вища освіта ХХІ століття).
20. 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.