

Міністерство освіти і науки України
Національний університет водного господарства та
природокористування
Кафедра землеустрою, кадастру, моніторингу земель та
геоінформатики

05-05-86М

МЕТОДИЧНІ ВКАЗІВКИ

до самостійної роботи з навчальної дисципліни
«Оцінка та управління нерухомістю»
для здобувачів вищої освіти першого (бакалаврського) рівня за
освітньо-професійною програмою «Геодезія та землеустрій»
спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій»
денної та заочної форм навчання

Рекомендовано науково-методичною
радою з якості ННІАЗ
Протокол № 07 від 20.04.2021 р.

Рівне – 2021

Методичні вказівки до самостійної роботи з навчальної дисципліни «Оцінка та управління нерухомістю» для здобувачів вищої освіти першого (бакалаврського) рівня за освітньо-професійною програмою «Геодезія та землеустрій» спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій» денної та заочної форм навчання / Ліщинський А. Г., Стахів Я. А. – Рівне : НУВГП, 2021. – 27 с.

Укладачі: Ліщинський А. Г., к.т.н., доцент кафедри землеустрою, кадастру, моніторингу земель та геоінформатики; Стахів Я. А., старший викладач кафедри землеустрою, кадастру, моніторингу земель та геоінформатики.

Відповідальний за випуск: Ліщинський А. Г., к.т.н., доцент, завідувач кафедри землеустрою, кадастру, моніторингу земель та геоінформатики.

Керівник групи забезпечення спеціальності, д.с.-г.н., професор

Мошинський В. С.

© Ліщинський А. Г., Стахів Я. А., 2021
© Національний університет водного господарства та природокористування, 2021

ЗМІСТ

	стор.
Вступ.....	4
1. Загальні засади самостійної роботи студента.....	6
2. Тематика самостійної роботи.....	7
3. Завдання до самостійної роботи.....	7
4. Контрольні питання.....	12
5. Рекомендована література.....	23
6. Інформаційні ресурси	27

ВСТУП

Метою вивчення навчальної дисципліни є отримання теоретичних знань та здобуття відповідних практичних навиків щодо особливостей здійснення оцінки та управління нерухомим майном.

Завдання дисципліни полягає у тому, щоб забезпечити набуття майбутніми фахівцями необхідних компетентностей та досягнення програмних результатів навчання, визначених Освітньо-професійною програмою (ОПП) «Геодезія та землеустрій» першого (бакалаврського) рівня вищої освіти за спеціальністю 193 «Геодезія та землеустрій» галузі знань 19 «Архітектура та будівництво».

Зокрема, згідно з ОПП, вивчення дисципліни дасть можливість студентам набутти компетентностей, що забезпечать їх здатність:

- застосовувати знання в практичних ситуаціях;
- розуміти область геодезії та землеустрою;
- працювати як самостійно, так і в команді;
- розробляти проекти і програми, організовувати та планувати польові роботи, готувати технічні звіти та оформлювати результати польових, камеральних та дистанційних досліджень в геодезії та землеустрої;
- вирішувати прикладні наукові та технічні завдання в галузі геодезії та землеустрою у відповідності до спеціалізацій.

Вивчення дисципліни забезпечує досягнення таких, визначених ОПП, програмних результатів навчання:

- знати теоретичні основи геодезії, вищої та інженерної геодезії, топографічного і тематичного картографування, складання та оновлення карт, дистанційного зондування Землі та фотограмметрії, землеустрою, оцінювання нерухомості і земельного кадастру;
- знати нормативно-правові засади забезпечення питань раціонального використання, охорони, обліку та оцінки земель на національному, регіональному, локальному і господарському рівнях, процедур державної реєстрації земельних ділянок, інших об'єктів нерухомості та обмежень у їх використанні;
- використовувати методи збирання інформації в галузі геодезії і землеустрою, її систематизації і класифікації відповідно до поставленого проектного або виробничого завдання;

- розробляти проекти землеустрою, землевпорядної і кадастрової документації та документації з оцінки земель, складати карти і готувати кадастрові дані із застосуванням комп'ютерних технологій, геоінформаційних систем і цифрової фотограмметрії.

Відповідно до програмних результатів навчання, при вивченні даної дисципліни буде забезпечено досягнення студентами наступних конкретних результатів навчання:

- знати теоретичні основи нерухомості як одного з визначальних ресурсів економічної діяльності, оцінки та управління нею;
- знати нормативно-правові засади оцінки та управління нерухомим майном;
- знати способи ідентифікації об'єктів нерухомого майна та порядок здійснення їх інвентаризації;
- знати методичні підходи оцінки нерухомого майна, а також завдання, види та способи управління ним;
- проводити моніторинг та аналізувати чинне законодавство України з питань оцінки та управління нерухомістю;
- виконувати роботи з інвентаризації об'єктів нерухомого майна;
- визначати найбільш ефективне використання об'єктів нерухомості;
- правильно визначати мету оцінки, вибирати і використовувати методичні підходи до проведення оцінки нерухомості;
- визначати основні способи управління об'єктами нерухомого майна із застосуванням сучасних управлінських технологій;
- розрізняти операції та види діяльності на ринку нерухомості;
- виконувати розрахунок розміру плати за користування об'єктами нерухомого майна.

1. ЗАГАЛЬНІ ЗАСАДИ САМОСТІЙНОЇ РОБОТИ СТУДЕНТА

Самостійна робота студента є важливою складовою навчального процесу. Вона є основним засобом оволодіння навчальним матеріалом під час позааудиторної навчальної роботи і безпосередньо впливає на глибину та стійкість набутих знань і умінь.

Метою самостійної роботи є

- закріплення, систематизація та поглиблення набутих теоретичних знань,
- опанування навичок роботи з навчальною, науково-методичною та нормативно-правовою літературою,
- набуття вмінь вільно орієнтуватися в інформаційному просторі.

Самостійна робота з дисципліни «Оцінка та управління нерухомістю» передбачена навчальним планом підготовки студентів освітнього ступеня «бакалавр» спеціальності «Геодезія та землеустрій».

Під час самостійної роботи передбачена підготовка студентів до аудиторних занять та контрольних заходів, вивчення матеріалів окремих тем шляхом опрацювання відповідної літератури, виконання відповідних завдань, структура, зміст і обсяги яких наведені далі.

Розподіл годин самостійної роботи наведено в таблиці 1.

Таблиця 1. Розподіл годин самостійної роботи студентів

№ з/п	Види навчальної діяльності	Обсяг часу, годин	
		денна форма	заочна форма
1	Підготовка до аудиторних занять	21	6
2	Підготовка питань, які не розглядаються під час аудиторних занять	33	78
3	Підготовка до контрольних заходів	24	24
	Всього	78	108

2. ТЕМАТИКА САМОСТІЙНОЇ РОБОТИ

Тематика самостійної роботи наведена в таблиці 2.

Таблиця 2. Тематика самостійної роботи студентів

№ з/п	Назва теми	Кількість годин	
		денна форма	заочна форма
1	Поняття та види нерухомості	3	7
2	Загальна характеристика підходів та методів оцінки об'єктів нерухомості	3	7
3	Методика та порядок проведення економічної оцінки нерухомості	3	7
4	Методика та порядок нормативної грошової оцінки земель	3	8
5	Основні принципи експертної оцінки землі та об'єктів нерухомості, різновиди бази оцінки	3	7
6	Методичні підходи та порядок проведення експертної оцінки землі та об'єктів нерухомості	3	7
7	Теоретичні засади та нормативно-правове забезпечення управління нерухомістю	3	7
8	Інвентаризація об'єктів нерухомого майна	3	7
9	Особливості управління об'єктами нерухомості	3	7
10	Основи функціонування ринку нерухомості. Інвестиційні та фінансові аспекти управління нерухомістю	3	7
11	Плата за користування об'єктами нерухомого майна	3	7
	Разом	33	78

3. ЗАВДАННЯ ДЛЯ САМОСТІЙНОЇ РОБОТИ

Перелік завдань для самостійного опрацювання та джерела інформації наведено в таблиці 3.

Звіти про самостійну роботу не надаються. Вивчення відповідного матеріалу перевіряється під час поточного та підсумкового контролю знань.

Таблиця 3. Завдання для самостійної роботи студентів

№ з/п	Тема	Завдання для самостійного опрацювання	Джерела інформації
1	Тема 1. Поняття та види нерухомості	Опрацювати зміст поняття нерухомості, її види, існуючі системи ідентифікації об'єктів нерухомого майна.	[1, 2, 7, 11, 12, 20, 21, 23, 24, 30 – 32, 46]
2	Тема 2. Загальна характеристика підходів та методів оцінки об'єктів нерухомості	Опрацювати питання пов'язані з основними принципами оцінки об'єктів нерухомості. Вивчити бази оцінки та основні підходи до оцінки об'єктів нерухомості: дохідний підхід; витратний підхід; порівняльний (аналоговий) підхід. Розглянути особливості використання нормативних підходів в процесі оцінки об'єктів нерухомості та сфери застосування нормативної та експертної грошової оцінки.	[1, 7, 8, 9, 15, 16]
3	Тема 3. Методика та порядок проведення економічної оцінки нерухомості	Опрацювати та вивчити основні економічні категорії, що використовуються при економічній оцінці. Вивчити поняття, складові та особливості визначення ренти. Опрацювати та засвоїти методику і порядок проведення економічної оцінки нерухомості.	[1, 2, 3, 15]

продовження таблиці 3

4	Тема 4. Методика та порядок нормативної грошової оцінки земель	Опрацювати методичні засади та засвоїти порядок проведення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. Опрацювати методичні засади та засвоїти порядок проведення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів. Опрацювати методичні засади та засвоїти порядок проведення нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів).	[9, 40, 41] [9, 38, 42] [9, 39, 43]
5	Тема 5. Основні принципи експертної оцінки землі та об'єктів нерухомості, різновиди бази оцінки	Розглянути та засвоїти основні принципи експертної оцінки земельних ділянок, бази оцінки та особливості їх застосування, види вартостей. Опрацювати принципи найкращого та найбільш ефективного використання земельних ділянок. Опрацювати та засвоїти основні підходи до визначення ринкової вартості земельної ділянки.	[1, 2, 8, 9, 37]

продовження таблиці 3

6	Тема 6. Методичні підходи та порядок проведення експертної оцінки землі та об'єктів нерухомості	Опрацювати та засвоїти методичні підходи експертної оцінки: що ґрунтується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок, що ґрунтується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу, що ґрунтується на врахуванні витрат на спорудження об'єктів нерухомого майна на земельній ділянці. Опрацювати та засвоїти порядок проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок.	[9, 37]
7	Тема 7. Теоретичні засади та нормативно-правове забезпечення управління нерухомістю	Опрацювати основні чинні законодавчі та підзаконні нормативно-правові акти, що регулюють діяльність з управління нерухомим майном. Опрацювати процесуальний порядок державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень в Україні	[20 – 36, 43 – 45] [23, 30]
8	Тема 8. Інвентаризація об'єктів нерухомого майна	Вивчити структуру інвентаризаційної справи на об'єкт нерухомого майна, а також зміст матеріалів, які є її складовими. Опрацювати процесуальний порядок проведення інвентаризації земель. Вивчити структуру та зміст технічної документації, яка складається за результатами проведення інвентаризації земель.	[1, 11, 12, 32] [20, 24, 25, 31]

продовження таблиці 3

9	Тема 9. Особливості управління об'єктами нерухомості	Опрацювати особливості управління об'єктами житлової нерухомості, сутність та форми управління багатоквартирним будинком. Виконати аналіз життєвого циклу конкретного (за власним вибором) об'єкта житлової нерухомості. На прикладі конкретного багатоквартирного будинку (за власним вибором) вивчити організаційні аспекти і принципи діяльності ОСББ.	[1, 2, 7, 11, 12, 27 – 29, 34 – 36, 43 – 45] [4, 5, 26, 33]
10	Тема 10. Основи функціонування ринку нерухомості. Інвестиційні та фінансові аспекти управління нерухомістю	Опрацювати особливості функціонування ринку нерухомості, види підприємницької діяльності його професійних учасників. Більш детально розглянути види і зміст ріелторських послуг. Опрацювати питання розробки і реалізації інвестиційних проєктів, а також іпотечного кредитування у сфері нерухомості.	[1 – 3, 7, 10 – 12, 16, 21 – 23, 27, 30] [1 – 3, 7, 10 – 12, 16, 21, 22]
11	Тема 11. Плата за користування об'єктами нерухомого майна	Опрацювати питання обчислення розміру та порядку внесення плати за користування об'єктами нерухомого майна.	[1, 2, 7, 10 – 12, 16, 20 – 22]

4. КОНТРОЛЬНІ ПИТАННЯ

Контрольні питання до теми 1

1. Дайте визначення нерухомості (нерухомого майна)?
2. Що відносять до нерухомості?
3. Як трактують поняття нерухомості в англо-саксонській правовій системі?
4. Як трактує поняття нерухомості українська правова система?
5. Які типи нерухомості існують в Україні?
6. Як класифікують об'єкти нерухомості?
7. Що таке кондомініум?
8. Що в ДЗК є ідентифікатором земель у межах державного кордону, земель у межах територій адміністративно-територіальних одиниць та обмежень у використанні земель?
9. Що в ДЗК є ідентифікатором земельної ділянки?
10. Що являє собою обліковий номер об'єкта Державного земельного кадастру?
11. Яка структура облікового номера об'єкта Державного земельного кадастру?
12. Що являє собою кадастровий номер земельної ділянки?
13. Яка структура кадастрового номера земельної ділянки?
14. Що є ідентифікатором об'єкта нерухомого майна при реєстрації прав на нього?
15. Що являє собою реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна?
16. Яким об'єктам нерухомого майна присвоюється реєстраційний номер?
17. Коли і ким присвоюється реєстраційний номер об'єкту нерухомого майна?

Контрольні питання до теми 2

1. Яка мета і випадки оцінки нерухомості?
2. Які основні принципи оцінки нерухомості?
3. Яким чином групуються принципи оцінки нерухомості?
4. Охарактеризуйте принципи оцінки нерухомості.
5. Яка послідовність процедури проведення незалежної оцінки об'єктів нерухомості?

6. Який зміст зовнішньої інформації, що використовується для оцінки нерухомості?
7. Якими основними факторами керуються при виборі бази оцінки нерухомості?
8. Які види вартості належать до неринкових?
9. Які основні підходи оцінки нерухомості розрізняють науковці?
10. Які методи оцінки нерухомості належать до витратних?
11. Які методи оцінки нерухомості належать до порівняльних?
12. Які методи оцінки нерухомості належать до дохідних?
13. Яка послідовність процедури проведення оцінки нерухомості?

Контрольні питання до теми 3

1. Дайте визначення поняттям ефекту та ефективності?
2. Що відноситься до витрат виробництва?
3. Дайте визначення собівартості продукції?
4. Як визначається величина валової продукції при сільськогосподарському виробництві?
5. Що являє собою чистий дохід?
6. Що характеризує абсолютна рента сільськогосподарських угідь?
7. Як визначити диференціальну ренту?
8. На яких землях виникає монопольна рента?
9. Який показник характеризує ефективність виробництва?
10. Що є рентабельність виробництва і як вона визначається?
11. Що характеризує продуктивність землі?
12. Як визначається валовий збір сільськогосподарської культури?
13. Що являє собою дохідність землі і що вона характеризує?
14. З якою метою визначається диференціальна рента?
15. Що характеризує абсолютна рента в населеному пункті?

Контрольні питання до теми 4

1. Яка мета проведення нормативної грошової оцінки земель?
2. Які угіддя оцінюються за методикою нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення?

3. На чому базується нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення?
4. Що є інформаційною базою нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення?
5. З якою метою здійснюється складення шкал нормативної грошової оцінки агровиробничих груп ґрунтів сільськогосподарських угідь природно-сільськогосподарського району?
6. Як проводиться нормативна грошова оцінка окремої земельної ділянки сільськогосподарського призначення?
7. Як провести нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки сільськогосподарського призначення у разі коли агровиробничі групи ґрунтів сільськогосподарських угідь на земельній ділянці не визначено?
8. На чому базується нормативна грошова оцінка земель населених пунктів?
9. Що є інформаційною базою нормативної грошової оцінки земель населених пунктів?
10. Які основні фактори, що впливають на оцінку і використовуються при нормативній грошовій оцінці земель населених пунктів?
11. Які землі населених пунктів відносяться до забудованих і враховуються при нормативній грошовій оцінці земель населених пунктів?
12. Які часткові складові фактору місця розташування земельної ділянки населеного пункту, якими математичними показниками і як вони визначаються?
13. Який вплив на результат нормативної грошової оцінки земель населених пунктів має функціональне використання земельної ділянки?
14. Який показник характеризує функціональне використання земельної ділянки?
15. Що являє собою економіко-планувальне зонування території населеного пункту?
16. Які основні методи проведення економіко-планувального зонування території населеного пункту?
17. Який порядок проведення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів?

18. На чому базується нормативна грошова оцінка земель несільськогосподарського призначення поза населеними пунктами?
19. Які землі розглядають в нормативній грошовій оцінці земель несільськогосподарського призначення поза населеними пунктами?
20. Які основні фактори притаманні різним категоріям земель, що підлягають нормативній грошовій оцінці земель несільськогосподарського призначення поза населеними пунктами?
21. Який порядок проведення нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення поза населеними пунктами в залежності від категорії?
22. Нормативне забезпечення нормативної грошової оцінки земель.

Контрольні питання до теми 5

1. На яких основних принципах дотримується експертна грошова оцінка земель та об'єктів нерухомості?
2. В чому полягає сутність принципів експертної грошової оцінки земель та об'єктів нерухомості?
3. Чим обумовлений вибір бази оцінки при проведенні при визначенні ринкової вартості земельної ділянки експертної оцінки нерухомості?
4. Які існують види вартості нерухомості, що зумовлені метою експертної оцінки та сферою застосування її результатів та необхідно визначати оцінювачем перед її проведенням?
5. Розкрити сутність видів вартості та випадки їх використання.
6. Як поділяють види вартостей?
7. Які процедури необхідно здійснити для обґрунтування правильності вибору ринкової або неринкової бази оцінки відповідно до мети, визначеної у звіті?
8. В чому сутність встановлення найкращого та найбільш ефективного використання при визначенні ринкової вартості земельної ділянки?
9. Назвіть та розкрийте сутність критеріїв вибору серед альтернативних варіантів найкращого та найбільш ефективного використання земельної ділянки?

10. Які є основні методичні підходи експертної грошової оцінки земель та об'єктів нерухомості?
11. Вкажіть при яких умовах використовують методичні підходи експертної грошової оцінки земель та об'єктів нерухомості?

Контрольні питання до теми 6

1. В чому полягає сутність методичного підходу, що ґрунтується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок та об'єктів нерухомості при проведенні експертної оцінки?
2. Як визначається за цим підходом оцінна вартість земельної ділянки та об'єктів нерухомості?
3. Що є основою визначення оцінної вартості об'єкту нерухомості шляхом зіставлення цін продажу подібних об'єктів?
4. Які основні фактори впливають на вартість об'єкту нерухомості?
5. Яка інформаційна база служить основою проведення експертної грошової оцінки об'єктів нерухомості?
6. Які порівняльні фактори використовують при проведенні експертної грошової оцінки об'єктів нерухомості за даним методичним підходом?
7. Які поправки вносяться при проведенні експертної грошової оцінки об'єктів нерухомості за даним методичним підходом?
8. Яка послідовність внесення поправок?
9. Яка сутність та види методичного підходу, що ґрунтується на капіталізації чистого доходу?
10. Яка особливість та методи визначення річного чистого доходу від використання об'єктів нерухомості?
11. Яка сутність та методи визначення ставки капіталізації?
12. В чому полягає сутність методичного підходу, що ґрунтується на врахуванні витрат на спорудження об'єктів нерухомого майна на земельній ділянці при проведенні експертної оцінки?
13. Яка процедура та методи визначення очікуваної ціни продажу земельної ділянки з об'єктами нерухомого майна, що на ній розташовані?

14. Які є методи визначення витрат на спорудження об'єктів нерухомого майна, що розташовані на земельній ділянці?

Контрольні питання до теми 7

1. Дайте визначення управління нерухомістю.
2. Що розуміють під життєвим циклом об'єкта нерухомості?
3. Що розуміють під внутрішнім управлінням нерухомістю?
4. Що являє собою зовнішнє управління нерухомістю?
5. У яких напрямках здійснюється управління нерухомістю?
6. Які існують види впливу суб'єкта на об'єкт управління?
7. Які функції реалізуються в процесі управління нерухомістю?
8. Що є об'єктами управління нерухомістю?
9. Хто може бути суб'єктом управління нерухомістю?
10. Сформулюйте загальну мету управління нерухомістю.
11. Сформулюйте мету управління нерухомістю з позиції різних суб'єктів.
12. Виконання яких завдань забезпечує управління нерухомістю?
13. Якими принципами керуються при управлінні нерухомістю?
14. Як держава впливає на процеси управління нерухомістю?
15. Назвіть складові державного регулювання управління нерухомістю.
16. Які основні закони регулюють сферу управління нерухомістю?
17. Які основні підзаконні акти регулюють сферу управління нерухомістю?
18. Що відносять до суспільних прав у сфері нерухомості?
19. Що відносять до приватного права у сфері нерухомості?
20. Що є правовою основою державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень в Україні?
21. Яка організаційна система державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень?
22. Хто здійснює державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно?
23. Хто може бути державним реєстратором речових прав на нерухоме майно?
24. Які кваліфікаційні вимоги встановлені до державного реєстратора речових прав на нерухоме майно?

Контрольні питання до теми 8

1. З якою метою проводять технічну інвентаризацію об'єктів нерухомого майна?
2. В яких випадках проводиться технічна інвентаризація об'єктів нерухомого майна?
3. Хто проводить технічну інвентаризацію об'єктів нерухомого майна?
4. Які документи складаються за результатами проведення технічної інвентаризації?
5. Де зберігається інвентаризаційна справа, у тому числі матеріали технічної інвентаризації?
6. Що є підставою для проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна?
7. Які об'єкти нерухомого майна підлягають технічній інвентаризації?
8. Які загальні вимоги до проведення робіт з технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна?
9. Хто здійснює контроль за якістю виконання робіт з технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна?
10. З якою метою проводять державну інвентаризацію земель?
11. Що складає сучасну правову основу інвентаризації земель в Україні?
12. Що є об'єктами інвентаризації земель в Україні?
13. Що може бути підставою для проведення інвентаризації земель?
14. Хто може бути замовником технічної документації з інвентаризації земель?
15. Хто забезпечує проведення технічної документації з інвентаризації земель?
16. Хто може бути розробником технічної документації з інвентаризації земель?
17. Що є вихідними даними для проведення інвентаризації земель?
18. Які види робіт включають роботи з інвентаризації земель?
19. Що включають обстежувальні роботи з інвентаризації земель?
20. Для яких об'єктів складається робочий інвентаризаційний план?

21. З якою метою виконуються топографо-геодезичні роботи під час проведення інвентаризації земель?
22. Для яких об'єктів складається зведений інвентаризаційний план?
23. Яку інформацію представляють на зведеному інвентаризаційному плані?
24. Що включає в себе технічна документація з інвентаризації земель?

Контрольні питання до теми 9

1. Що таке життєвий цикл об'єкта нерухомості і які фактори впливають на його тривалість?
2. Які виділяють стадії життєвого циклу об'єкта нерухомості?
3. Які терміни життя включає життєвий цикл об'єкта нерухомості?
4. Що таке керуюча компанія?
5. Хто такий керуючий об'єктом нерухомості, або керуючий нерухомістю?
6. Що відносять до основних видів діяльності керуючого об'єктом нерухомості?
7. Що відносять до забезпечувальних видів діяльності керуючого об'єктом нерухомості?
8. Що відносять до загальних управлінських функцій керуючого об'єктом нерухомості?
9. Із якими суб'єктами керуючий взаємодіє у процесі управління об'єктами нерухомості?
10. Якими законодавчими актами здійснюється правове регулювання управління багатоквартирним будинком?
11. Який будинок вважається багатоквартирним і яка його структура?
12. Дайте визначення управління багатоквартирним будинком.
13. Що відносять до спільного майна багатоквартирного будинку?
14. Що таке прибудинкова територія?
15. Які існують форми управління багатоквартирним будинком?
16. Прийняття яких рішень з питань управління багатоквартирним будинком належить до повноважень зборів співвласників?

17. Що являє собою об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ)?
18. Яка мета створення ОСББ?
19. Які умови створення, організаційні аспекти і принципи діяльності ОСББ?
20. Які органи здійснюють управління діяльністю ОСББ?
21. На яких умовах можуть належати співвласникам багатоквартирних будинків земельні ділянки, на яких розташовані такі будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкова територія?
22. Хто є управителем багатоквартирного будинку?
23. Які вимоги встановлені до професійних управителів багатоквартирних будинків?
24. За яких умов управління багатоквартирним будинком може бути покладене на професійного управителя?

Контрольні питання до теми 10

1. Що таке ринок нерухомості?
2. Які функції виконує ринок нерухомості?
3. Які особливості має ринок нерухомості?
4. З яких основних елементів складається ринок нерухомості?
5. Які розрізняють види ринків нерухомості?
6. Хто є суб'єктами ринку нерухомості?
7. Що є об'єктами ринку нерухомості?
8. Що розуміють під операціями з об'єктами нерухомості і які ознаки їх характеризують?
9. Як класифікують операції з об'єктами нерухомості?
10. Які види підприємницької діяльності існують на ринку нерухомості?
11. Що являє собою ріелторська діяльність?
12. Які існують види ріелторських послуг?
13. Що таке девелопмент і редевелопмент?
14. Що розуміють під інвестуванням в нерухомість?
15. Які існують способи здійснення інвестицій в нерухомість?
16. Що таке інвестиційний проект?
17. Які умови необхідні для реалізації інвестиційних проектів у сфері нерухомості?

18. Хто може бути учасником інвестиційних проектів у сфері нерухомості?
19. Які виділяють інвестиції стосовно об'єктів нерухомості?
20. Які бувають інвестиції в нерухомість залежно від форми власності?
21. Які виділяють інвестиційні проекти залежно від напрямів вкладень інвестицій і цілей їх реалізації?
22. Які виділяють основні форми вкладення інвестицій в нерухомість за принципом побудови капіталу, за допомогою якого отримується об'єкт нерухомості?
23. Хто є суб'єктами інвестиційної діяльності у сфері нерухомості?
24. Хто може виступати інвестором у сфері нерухомості?
25. Що може бути об'єктом інвестиційної діяльності?
26. Що таке іпотека та іпотечне кредитування?
27. В чому полягає особливість іпотечного кредитування?
28. Які умови надання іпотечного кредиту?

Контрольні питання до теми 11

1. Що таке земельний податок та орендна плата за землю?
2. Хто є платниками земельного податку?
3. Що є об'єктами оподаткування земельним податком?
4. Що є базою оподаткування земельним податком?
5. Які встановлені ставки земельного податку Податковим кодексом України?
6. Які пільги щодо сплати земельного податку встановлені для фізичних осіб?
7. Які пільги щодо сплати земельного податку встановлені для юридичних осіб?
8. Що є підставою для нарахування земельного податку?
9. Який порядок обчислення суми податку та строки плати за землю для юридичних осіб?
10. Який порядок нарахування суми податку та строки плати за землю для фізичних осіб?
11. Які особливості нарахування суми земельного податку за земельну ділянку, на якій розташована будівля, що перебуває у спільній власності кількох юридичних або фізичних осіб?

12. Що є підставою для нарахування орендної плати за земельну ділянку?
13. Хто є платником орендної плати за оренду земельної ділянки?
14. Які вимоги встановлені Податковим кодексом України щодо розміру орендної плати за землю?
15. Хто є платниками податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки?
16. Які об'єкти нерухомого майна, відмінного від земельної ділянки, є об'єктами оподаткування?
17. Що є базою оподаткування об'єктів нерухомого майна, відмінного від земельної ділянки?
18. Кому і які надаються пільги із сплати податку на нерухоме майно?
19. У якому розмірі встановлена Податковим кодексом України ставка податку для об'єктів нерухомості, що перебувають у власності фізичних та юридичних осіб?
20. Який порядок обчислення суми податку на нерухоме майно та строки його сплати для фізичних осіб?
21. Який порядок обчислення суми податку на нерухоме майно та строки його сплати для юридичних осіб?
22. Яким документом встановлюється розмір орендної плати при здачі приміщень в оренду?
23. Який порядок розрахунку розміру орендної плати при здачі приміщень в оренду?
24. У яких випадках застосовується пільговий розмір річної орендної плати за оренду нерухомого майна?
25. Які особливості оподаткування фізичних осіб при укладанні цивільно-правових угод щодо нерухомого майна?

5. РЕКОМЕНДОВАНА ЛІТЕРАТУРА

Базова

1. Оцінка та управління нерухомістю : навчальний посібник / В. Р. Кучеренко, М. А. Заєць, О. В. Захарченко, Н. В. Сментина, В. О. Улибіна. Одеса : ТОВ «Лерадрук», 2013. 272 с.

2. Економіка нерухомості : підручник / Асаул А. М., Брижань І. А., Чевганова В. Я. К. : Лібра, 2004. 304 с.

3. Ринок нерухомості / Асаул А. М., Павлов В. І., Пилипенко І. І., Павліха Н. В. Кривов'язюк І. В. : навч. посібник. К. : ІВЦ Держкомстату України, 2004. 387 с.

4. Путівник молодого ОСББ: основи розумного управління будинком та проведення комплексної термомодернізації / Осипчук М. та ін. URL : <https://thermomodernisation.org/wp-content/uploads/2018/03/putivnyk-osbb.pdf> (дата звернення 07.06.2019).

5. ОСББ: від створення до розвитку : практичний посібник / Когут Г. та ін. Київ, 2017. URL: <http://vinosbb.vmr.gov.ua/shared%20documents/%d0%b1%d1%80%d0%be%d1%88%d1%83%d1%80%d0%b0/osbb.pdf> (дата звернення 07.06.2019).

6. Драпиковський О., Іванова І. Практикум з оцінки міських земель. К. : УАДУ, 2000. 116 с.

7. Економіка нерухомості : навч. посібник / Асаул А. М., Павлов В. І., Пилипенко І. І., Павліха Н. В. К. : ІВЦ Держкомстату України, 2004. 350 с.

8. Оцінка об'єктів нерухомості : навчальний посібник / Пазинич В. І., Свистун Л. А. К. : Центр учбової літератури, 2009. 434 с.

9. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні : навчально-методичний посібник / Ю. Ф. Дехтяренко, М. Г. Лихогруд, Ю. М. Манцевич, Ю. М. Палеха. К. : Профі, 2007. 624 с.

Допоміжна

10. Зотов И. В., Моченков А. В., Ткачев А. А. Искусство проведения операций с недвижимостью : учебное пособие. 2-е изд. Х. : «Каравелла», 2002. 300 с.

11. Ступень М. Г., Гулько Р. Й., Микула О. Я., Шпик Н. Р. Кадастр населених пунктів : підручник. 2-е вид. стереот. Львів : Новий світ-2000, 2007. 392 с.

12. Перович Л. М., Перович Л. Л., Губар Ю. П. Кадастр нерухомості : монографія. Львів : Львівська політехніка, 2003. 120 с.

13. Драпиковський О. І., Іванова І. Б. Оцінка земельних ділянок. К. : Прінт – Експрес, 2004. 296 с.

14. Палеха Ю. М. Економіко-географічні аспекти формування вартості територій населених пунктів : монографія. К. : НВЦ «Профі», 2006. 294 с.

15. Нормативна та експертна грошова оцінка землі : нормат.-прав. акти, коментар і роз'яснення / Упоряд.: Під заг. ред. Головатюка М. С. К. : Вид. ПАЛИВОДА А. В. 2007. 332 с.

16. Оцінка бізнесу та нерухомості : навчальний посібник / Кучеренко В. Р., Квач Я. П., Сементина Н. В., Улибіна В. О. К. : Центр учбової літератури, 2009. 200 с.

17. Туровська Л. В., Кисельов В. Б., Буратевич О. І. Судова експертиза з оцінки землі та землекористування : методичні рекомендації. Рівне : ПП ДМ, 2010. 144 с.

18. Землепорядний вісник. Науково-виробничий журнал.

Нормативно-правова

19. Конституція України : Закон України від 28.06.2001 р. №254к/96-ВР. URL:

<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80>.

20. Земельний кодекс України : Закон України від 25.10.2001 р. № 2768-III. URL: <https://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/2768-14/page3..>

21. Цивільний кодекс України : Закон України від 16.01.2003 р. №435-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15>.

22. Податковий кодекс України : Закон України від 02.12.2010 р. № 2755-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17>.

23. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 01.07.2004 р. №1952-IV (в редакції Закону від 26.11.2015р. №834-VIII). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15>.

24.Про Державний земельний кадастр : Закон України від 07.07.2011 р. № 3613-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17>.

25.Про землеустрій : Закон України від 22.05.2003 р. № 858-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text>.

26.Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку: Закон України від 29.11.2001 р. №2866-111 (в редакції від 16 жовтня 2012 року N5459-VI). URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2866-14>.

27.Про приватизацію державного житлового фонду: Закон України від 19.06.1992 р. №2482-ХН, редакція від 8 вересня 2011 року N3716-VI. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2482-12>.

28.Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку: Закон України від № 2189-VIII від 09.11.2017. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/417-19>.

29.Про житлово-комунальні послуги: Закон України від 24.06.2004 р. (в редакції від 9 листопада 2017 року). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2189-19/print>.

30.Порядок державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : затв. постановою Кабінету Міністрів України від 25.12.2015р. №1127 (в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 23.08.2016р. №553). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015-%D0%BF>.

31.Порядок проведення інвентаризації земель : затв. постановою КМУ від 05.06.2019р. №476. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/476-2019-%D0%BF#Text>.

32.Інструкція про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна : затв. наказом Держбуду від 24.05.2001р. № 127 (у редакції наказу Мінрегіонбуду від 26.07.2018 р. №186). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0582-01#Text>.

33.Порядок державної реєстрації об'єднань співвласників багатоквартирного будинку, затв. постановою Кабінету Міністрів України від 11.10.2002р. №1521. URL: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1521-2002-%D0%BF>.

34.Про затвердження Типового договору про надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій: Постанова Кабінету Міністрів N529 від 20 травня 2009 р. (в редакції

постанови КМУ від 01.06.2011 №869). URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/529-2009-%D0%BF>.

35.Про затвердження Правил управління будинком, спорудою, житловим комплексом або комплексом будинків і споруд: Наказ Міністерства з питань житлово-комунального господарства України від 02.02.2009р. №13. URL: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/z0377-09>.

36.Про затвердження Порядку визначення виконавця житлово-комунальних послуг у житловому фонді: Наказ Міністерства з питань житлово-комунального господарства України від 25.04.2005 р. №60. URL: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/z0541-05>.

37.Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок: затв. постановою Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 р. № 1531. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1531-2002-%D0%BF>.

38.Методика нормативної грошової оцінки земель населених пунктів: затв. постановою Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 р. № 213. URL.: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/213-95-%D0%BF>.

39.Методика нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів): затв. постановою Кабінету Міністрів України від 23 листопада 2011 р. № 1278. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1278-2011-%D0%BF>.

40.Методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення : затв. постановою Кабінету Міністрів України від 16 листопада 2016 р. № 831. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/831-2016-%D0%BF>.

41.Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення / Наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України від 23.05.2017 №262. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0679-17>

42.Порядок нормативної грошової оцінки земель населених пунктів : затв. наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 25 листопада 2016 р. № 489. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1647-16>.

43.Порядок нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) : затв. наказом Міністерства аграрної політики та

продовольства України від 22 серпня 2013 р. № 508. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1573-13>.

44. Державні будівельні норми України Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій». Видання офіційне. URL: <https://dreamdim.ua/wp-content/uploads/2019/07/DBN-B22-12-2019.pdf>.

45. Державні будівельні норми України Б.2.2-5:2011 «Планування та забудова міст, селищ і функціональних територій. Благоустрій територій». URL: <http://dreamdim.ua/wp-content/uploads/2019/01/DBN-B225-2011.pdf>.

46. Державні будівельні норми В.1.1-25-2009 «Інженерний захист територій та споруд від підтоплення та затоплення». URL: https://www.standartpark.ua/upload/laws/dbn_v11_25_2009.pdf.

47. Порядок ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно : затв. постановою Кабінету Міністрів України від 26 жовтня 2011 р. № 1141 (в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 6 червня 2018 р. № 484. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1141-2011-%D0%BF#Text>.

6. ІНФОРМАЦІЙНІ РЕСУРСИ

1. Офіційний Web-сайт Верховної Ради України. URL: <http://portal.rada.gov.ua/>.

2. Законодавство України. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/>.

3. Офіційний Web-сайт Кабінету Міністрів України. URL: <http://www.kmu.gov.ua/>.

4. Міністерство юстиції України. URL: <https://minjust.gov.ua/>.

5. Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру. URL: <http://land.gov.ua/>.

6. Державний комітет статистики. URL: <http://www.ukrstat.gov.ua/>.

7. Національна бібліотека ім. В. І. Вернадського. URL: <http://www.nbuv.gov.ua/>.

8. Рівненська обласна універсальна наукова бібліотека (м. Рівне, майдан Короленка, 6). URL: <http://www.libr.rv.ua/>.

9. Рівненська централізована бібліотечна система (м. Рівне, вул. Київська, 44). URL: <http://cbs.rv.ua/>.

10. Наукова бібліотека НУВГП (м. Рівне, вул. Олекси Новака, 75). URL: <http://nuwm.edu.ua/naukova-biblioteka>.