

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ

**ХАРКІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ МІСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА
імені О.М. БЕКЕТОВА**

СТАНДАРТ ВИЩОЇ ОСВІТИ



“ЗАТВЕРДЖУЮ”

Ректор

В.М. Бабаєв

2014 р.

ІНВЕСТИЦІЇ У НЕРУХОМІСТЬ ТА ФІНАНСУВАННЯ

ПРОГРАМА

варіативної навчальної дисципліни

підготовки магістр

галузі знань 0801 Геодезія та землеустрій

спеціальність 8.08010104 Оцінка землі та нерухомого майна

(шифр дисципліни за ОПП – 5.3)

Стандарт чинний з дати затвердження

2014

РОЗРОБЛЕНО: Харківський національний університет міського господарства
імені О.М. Бекетова

КАФЕДРА: Геоінформаційних систем, оцінки землі та нерухомого майна

РОЗРОБНИКИ: д.е.н., проф. Мамонов К.А.
ас. Пиркова О.В.

ЗАВІДУВАЧ КАФЕДРИ _____ (Мамонов К.А.)
“29” серпня 2014 р., протокол № 1

Схвалено **випусковою** кафедрою геоінформаційних систем, оцінки землі та
нерухомого майна.

Протокол від “ 29 ” серпня 2014 року № 1

Завідувач випускової кафедри _____ (Мамонов К.А.)

Програма відповідає формі Програми навчальної дисципліни, що затверджена
Наказом по ХНУМГ ім. О.М. Бекетова від 24 лютого 2014 р. № 46-01.

Методист НМВ _____ (Рищенко Т.Д.) “ 2 ” 12 2014 р.

Обговорено та рекомендовано до затвердження Вченою радою містобудівельного
факультету.

Голова Вченої ради _____ (Рищенко Т.Д.) “ 30 ” серпня 2014 р., протокол № 1

Цей стандарт не може бути тиражований або відтворений будь яким способом без
письмової згоди ХНУМГ ім. О.М. Бекетова

ВСТУП

Програма вивчення варіативної навчальної дисципліни «Інвестиції у нерухомість та фінансування» складена відповідно до освітньо-професійної програми підготовки магістрів спеціальності 8.08010104 «Оцінка землі та нерухомого майна».

Предметом вивчення навчальної дисципліни є методи інвестиційного аналізу портфеля нерухомості та оцінки ефективності інвестування з урахуванням специфіки об'єктів нерухомості.

Міждисциплінарні зв'язки:

Вивчення цієї дисципліни безпосередньо спирається на:	На результати вивчення цієї дисципліни безпосередньо спираються:
Методологія оцінки нерухомості Економіка і управління нерухомістю Інституційне забезпечення та правове регулювання ринку нерухомості	Дисципліна вихідна

Програма навчальної дисципліни складається з таких змістових модулів (ЗМ):

ЗМ 1. Основні засади інвестування та фінансування об'єктів нерухомості.

ЗМ 2. Особливості інвестування в об'єкти нерухомості.

ЗМ 3. організаційно-економічний механізм фінансування нерухомості за допомогою інвестиційного кредитування.

1. Мета та завдання навчальної дисципліни

1.1. Метою викладання навчальної дисципліни «Інвестиції у нерухомість та фінансування» є формування студентами сучасного економічного мислення та спеціальних знань і вмінь щодо аналізу способів фінансування портфеля нерухомості та оцінки ефективності інвестування в нерухомість з метою визначення інвестиційної політики суб'єктів господарювання.

1.2. Основними завданнями вивчення дисципліни «Інвестиції у нерухомість та фінансування» ознайомлення студентів із сутністю та теоретичними основами процесу інвестування та фінансування об'єктів нерухомості; навчити студентів правильно застосовувати методичний інструментарій інвестування у нерухомість; дати майбутнім фахівцям у галузі техніко-економічної експертизи та оцінки нерухомості знання сутності різних форм інвестування та фінансування у нерухомість; сформувати у студентів теоретичну та методичну базу, необхідну для подальшого оволодіння практикою інвестування та фінансування на ринку нерухомості; виробити у студентів уміння опрацьовувати та аналізувати доцільність інвестування у нерухомість та ефективність обраних інвестиційних проектів в умовах невизначеності.

1.3. Згідно з вимогами освітньо-професійної програми студенти повинні:

знати:

- зміст та складові інвестиційного ринку;
- основні інвестиційні характеристики нерухомості;
- класифікацію факторів, що впливають на попит та пропозицію (внутрішні, зовнішні тощо);
- роль, значення і вплив специфіки об'єктів нерухомості на формування інвестиційного портфеля суб'єктів господарювання;
- правові основи державного регулювання інвестиційної діяльності на ринку нерухомості;
- види та методи оцінки та чинники, що впливають на вартість нерухомості як об'єкту інвестування;
- методи інвестування і фінансування об'єктів нерухомості;
- особливості застосування різних форм кредитування нерухомості.

вміти:

- формулювати роль, значення об'єктів нерухомості на формування інвестиційного портфеля суб'єктів господарювання;
- формулювати основні принципи оцінки нерухомості як потенційного об'єкту інвестицій;
- визначати комплекс заходів нормативно-правового характеру для здійснення інвестиційної діяльності в Україні;
- оцінювати вплив факторів на ринкову вартість об'єктів;
- визначати особливості здійснення капітальних інвестицій;
- формувати інформаційні масиви даних для інвестиційного аналізу об'єктів;
- виконувати розрахунки показників оцінки інвестиційної привабливості об'єктів нерухомості та ефективності здійснення інвестицій;
- правильно визначитися з методом фінансування об'єктів нерухомості та оцінювати відповідні ризики та витрати проведення вкладень в нерухомість як інвестиційний проект;
- застосовувати отриманий теоретичний базис в управлінні нерухомістю.

мати компетентності:

- базові знання про інвестиції та особливості здійснення інвестицій у нерухомість;
- здатність самостійного проведення аналізу стану ринку нерухомості, у тому числі земельних ділянок;
- здатність самостійного проведення аналізу стану інвестиційного ринку;
- здатність встановлення особливостей фінансування об'єктів нерухомості залежно від їх виду;
- здатність аналізувати та обґрунтовувати проекти розвитку земельної та іншої нерухомості, розробляти бізнес-плани інвестиційних проектів з різноманітними оцінками ефективності розвитку та впливу факторів ризику.

На вивчення навчальної дисципліни відводиться 126 годин – 3,5 кредити ECTS.

2. Інформаційний обсяг навчальної дисципліни

Змістовий модуль 1. Основні засади інвестування та фінансування об'єктів нерухомості.

Нерухомість як об'єкт інвестицій. Основні засади інвестування.

Змістовий модуль 2. Особливості інвестування в об'єкти нерухомості

Фінансування інвестицій в нерухомість: форми і інструменти. Методи фінансування інвестиційних проєктів в нерухомість. Оцінка ефективності інвестицій в нерухомість. Оподаткування нерухомості і угод з нею.

Змістовий модуль 3. Організаційно-економічний механізм фінансування нерухомості за допомогою інвестиційного кредитування.

Загальні методологічні основи інвестиційного кредитування. Іпотечне інвестиційне кредитування нерухомості. Лізинг як спосіб довгострокового та середньострокового фінансування інвестицій в нерухомість.

3. Рекомендована література:

Нормативна література

1. Закон України № 2658-III «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» // Відомості Верховної Ради, 2001, № 47, ст. 251.
2. Закон України № 1378-IV «Про оцінку земель» // Відомості Верховної Ради, 2001, № 47, ст. 252004, № 15, ст. 229.
3. Постанова КМУ від 10 вересня 2003 р. № 1440 «Про затвердження Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав»;
4. Постанова Кабінету Міністрів України від 28 жовтня 2004 р. № 1442 «Про затвердження Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна».
5. Постанова Кабінету Міністрів України від 29 листопада 2006 р, № 1655 «Про затвердження Національного стандарту № 3 «Оцінка цілісних майнових комплексів».
6. Постанова Кабінету Міністрів України від 3 жовтня 2007 р. № 1185 «Про затвердження Національного стандарту № 4 «Оцінка майнових прав інтелектуальної власності».

Додаткова література

7. Бубенко П.Т., Тітяєв В.І., Димченко О.В. Амортизація і відтворення основних фондів житлово- комунальних підприємств: монографія. - Х.: ХНАМГ, 2010. - 257 с.
8. Валдайцев, С. В. Инвестиции: учеб. [Текст] / С. В. Валдайцев, П. П. Воробьев и др. / под ред. В. В. Ковалева, В. В. Иванова, В. А. Лялина. - М.: Изд-во «Проспект», 2005. - 440 с.
9. Гриценко Е.А. Рынок недвижимости: закономерности становления и функционирования: Вопросы методологии и теории. — Харьков: [Бизнес - Информ], 2002, —283 с.

10. Кныш, М.И. Стратегическое планирование инвестиционной деятельности: учеб, пособие [Текст] / М. И. Кныш, Б. А. Пере-катов, Ю. П. Тютиков. -СПб.: «Изд. дом «Бизнес-пресса», 1998. -315 с.
11. Павлов В.І., Асаул А.М., Пилипенко І.І., Павліха Н.В., Кривов'язкж ГВ. Ринок нерухомості. - К.: Кондор, 2006. - 336 с.
12. Пашутинський Є.К. Операції з нерухомістю. Нормативна база, -К.: Атака, 2004.-376 с.
13. Слепнева, Т. А. Инвестиции: учеб, пособие [Текст] / Т. А. Слепнева, Е. В. Яркин. - М.: Инфра-М, 2003.- 176 с.
14. Шабашев, В. А. Лизинг: основы теории и практики: учеб, пособие [Текст] / В. А. Шабашев, Е. А. Федулова, А. В. Кошкин. / под ред. проф. Г. П. Подшиваленко. - М.: КНОРУС. - 2007. - 191 с.
15. Шипулін В.Д. Основні принципи геоінформаційних систем: навч. посібн. МОН. - Х.: ХНАМГ, 2010.-313 с.

Інтернет ресурс

16. <http://www.me.gov.ua> - сайт Міністерства економіки України.
17. <http://www.rada.gov.ua> - сайт Верховної Ради України.
18. <http://www.kmu.gov.ua> - сайт Кабінету Міністрів України.

4. Форма підсумкового контролю успішності навчання: диференцований залік.

5. Засоби діагностики успішності навчання: вивчення обсягу матеріалу, що підлягає контролю. Цілеспрямований відбір навчального матеріалу з оптимальним розподілом різних видів робіт та їхньої послідовності. Чітка організація перевірки, оцінювання та обліку знань. Установлення ліміту часу, що відводиться на перевірку знань та оцінювання контрольних робіт, мінімізація трудомісткості контрольних заходів. Систематичність здійснення контрольних заходів. Установлення єдиної системи вимог – стандартизація контролю. Розроблення системи тестів для досягнення максимально можливого рівня об'єктивності оцінювання знань. Створення умов для самопідготовки, самоконтролю, індивідуальних консультацій. Стимулювання самостійної роботи студентів. Розширення варіативності завдань та способів реалізації контролю. Адекватності завдань сучасним умовам господарювання. Обґрунтований вибір методу контролю та розроблення відповідного інформаційно-методичного забезпечення.

АНОТАЦІЯ

Дисципліна «Інвестиції у нерухомість та фінансування». Метою викладання навчальної дисципліни є формування студентами сучасного економічного мислення та спеціальних знань і вмінь щодо аналізу способів фінансування портфеля нерухомості та оцінки ефективності інвестування в нерухомість з метою визначення інвестиційної політики суб'єктів господарювання. Предметом вивчення навчальної дисципліни є методи інвестиційного аналізу портфеля нерухомості та оцінки ефективності інвестування з урахуванням специфіки об'єктів нерухомості. Програма навчальної дисципліни складається з таких змістових модулів (ЗМ): ЗМ 1. Основні засади інвестування та фінансування об'єктів нерухомості; ЗМ 2. Особливості інвестування в об'єкти нерухомості; ЗМ 3. Організаційно-економічний механізм фінансування нерухомості за допомогою інвестиційного кредитування (назва, мета, предмет, змістові модулі навчальної дисципліни).

ABSTRACT

Discipline "Invest in real estate and finance". The goal of teaching is to develop students of modern economic thinking and specialized knowledge and skills to analyze ways to finance real estate portfolio and evaluation of investment in real estate to determine the investment policy entities. The object of study of the course are methods of investment analysis portfolio of real estate investment and evaluation of specific properties. The program of the course consists of the following content modules (CM): CM 1 Basic principles of investment and financing of real estate; CM 2 Characteristics of investing in real estate; CM 3 Organizational and economic mechanism of real estate financing via investment lending (name (title), purpose, object, contents modules (thematic modules) academic discipline).

АННОТАЦИЯ

Дисциплина «Инвестиции в недвижимость и финансирование». Целью преподавания учебной дисциплины является формирование студентами современного экономического мышления и специальных знаний и умений по анализу способов финансирования портфеля недвижимости и оценки эффективности инвестирования в недвижимость с целью определения инвестиционной политики субъектов хозяйствования. Предметом изучения учебной дисциплины являются методы инвестиционного анализа портфеля недвижимости и оценки эффективности инвестирования с учетом специфики объектов недвижимости. Программа учебной дисциплины состоит из следующих содержательных модулей (СМ) СМ 1. Основные принципы инвестирования и финансирования объектов недвижимости; СМ 2. Особенности инвестирования в объекты недвижимости; СМ 3. Организационно - экономический механизм финансирования недвижимости с помощью инвестиционного кредитования, название, цель, предмет, модули содержания учебной дисциплины).