

ХАРКІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ МІСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА
імені О.М. БЕКЕТОВА

Кафедра Геоінформаційних систем, оцінки землі та нерухомого майна

“ЗАТВЕРДЖУЮ”
/ Декан факультету МБ
(Рищенко Т.Д.)
“ 29 ” 08 2014 року
М.П.

РОБОЧА ПРОГРАМА ВАРІАТИВНОЇ НАВЧАЛЬНОЇ ДИСЦИПЛІНИ

5.3 Інвестиції у нерухомість та фінансування

галузь знань 0801 Геодезія та землеустрій

спеціальність 8.08010104 Оцінка землі та нерухомого майна

Магістерські програми «Техніко-економічна експертиза та оцінка нерухомості»

факультет Містобудівельний

2014 – 2015 НАВЧАЛЬНИЙ РІК

Робоча програма з дисципліни «Інвестиції у нерухомість та фінансування» для студентів спеціальності 8.08010104 «Оцінка землі та нерухомого майна».

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

Робочу програму схвалено **на засіданні** кафедри Геоінформаційних систем, оцінки землі та нерухомого майна

Протокол від «29» серпня 2014 року № 1

Завідувач кафедри _____ (Мамонов К.А.)

Робочу програму схвалено **на засіданні випускової** кафедри геоінформаційних систем, оцінки землі та нерухомого майна.

Протокол від “ 29 ” серпня 2014 року № 1

Завідувач випускової кафедри _____ (Мамонов К.А.)

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

Методист НМВ _____ (Васильченко В.В.) “ 2 ” 12 2014 р.

1. Опис навчальної дисципліни

Найменування показників ↓↓↓	Галузь знань, напрям підготовки, освітньо-кваліфікаційний рівень	Характеристика навчальної дисципліни	
		денна форма навчання	заочна форма навчання
Кількість кредитів 3,5	За вибором студента	Рік (роки) підготовки	
		1 (5) -й	-
		Семестр(и)	
		2 (10)-й	-
Загальна кількість годин – 126	Галузь знань: 0801 Геодезія та землеустрій	Лекції*:	
Модулів – 1		18 год.	-
		Практичні, семінарські*:	
Змістових модулів (ЗМ) – 3		36 год.	-
		Лабораторні*:	
	-	-	
Тижневих годин для денної форми навчання: аудиторних – 3,2 самостійної роботи студента – 4,2	Спеціальність 8.08010104 Оцінка землі та нерухомого майна	Самостійна робота*:	
		72 год.	-
		Індивідуальні завдання:	
		-	-
		Індивідуальне (науково-дослідне) завдання (ІЗ)	Освітньо-кваліфікаційний рівень: магістр
Залік 2 (10)	-		

Примітка:

* вказуються години відведені по дисципліні в цілому на дану навчальну роботу.

Питома вага кількості аудиторних годин в загальному обсязі дисципліни для денної форми навчання становить 42,9 %.

1. Мета та завдання навчальної дисципліни

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.

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.

У результаті вивчення навчальної дисципліни студент повинен

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 зі способом 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.

2. Програма навчальної дисципліни

МОДУЛЬ 1. Інвестиції у нерухомість та фінансування

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

Тема 1. Нерухомість як об'єкт інвестицій.

Інвестиційний ринок та його основні складові. Ринок нерухомості-як складова частина інвестиційного ринку. Речові, ринкові і організаційно-правові особливості нерухомості як потенційного об'єкту інвестицій. Класифікація об'єктів нерухомості. Основні принципи оцінки нерухомості як потенційного об'єкту інвестицій. Основні інвестиційні характеристики нерухомості. Чинники, що визначають інвестиційну вартість об'єктів нерухомості. Основні переваги інвестування у нерухомість.

Тема 2. Основні засади інвестування.

Методологічні основи інвестування. Правові засади здійснення інвестиційної діяльності в Україні. Особливості здійснення капітальних інвестицій та їх правового регулювання в Україні.

Змістовий модуль 2. Особливості інвестування в об'єкти нерухомості

Тема 3. Фінансування інвестицій в нерухомість: форми і інструменти.

Переваги інвестування в нерухомість. Форми та методи інвестування в нерухомість. Учасники і джерела процесу фінансування нерухомості. Інструменти

інвестування і нерухомість. Вибір типу фінансування: боргове або пайове. Критерії ухвалення рішень про фінансування нерухомості. Особливості і джерела ризиків інвестування в нерухомість. Публічно-приватне партнерство як спосіб організації фінансування об'єктів нерухомості.

Тема 4. Методи фінансування інвестиційних проектів в нерухомість.

Класифікація видів і форм фінансування. Венчурне фінансування. Облігаційні позики. Організації роботи інститутів спільного інвестування. Обіг іпотечних цінних паперів - як засіб інвестування в нерухомість.

Тема 5. Оцінка ефективності інвестицій в нерухомість.

Визначення вартості капіталу, що інвестується в нерухомість, на основі капіталізації доходу. пряма капіталізація. капіталізація доходу по нормі видач. Методи аналізу інвестиційних проектів і в нерухомість. Відшкодування інвестованого в нерухомість капіталу. Облік зносу при оцінці нерухомого майна на основі витратного підходу.

Тема 6. Оподаткування нерухомості і угод з нею.

особливості оподаткування нерухомості в Україні. Оподаткування нерухомого майна фізичних осіб. Оподаткування нерухомого майна підприємств. Податки і збори при здійсненні операцій з інвестування в нерухомість.

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

Тема 7. Загальні методологічні основи інвестиційного кредитування.

Поняття інвестиційного кредитування: сутність, об'єкти та суб'єкти. Види інвестиційних кредитів. Особливості організації банківського інвестиційного кредитування. Короткострокове банківське кредитування як спосіб фінансування інвестиційних проектів.

Тема 8. Іпотечне інвестиційне кредитування нерухомості.

Характеристика іпотечного інвестиційного кредитування. принципи оцінки об'єктів нерухомості при іпотечному кредитуванні. Методи оцінки об'єктів нерухомості при іпотечному кредитуванні. Метод валової ренти. Метод прямої капіталізації. Метод відшкодування інвестиційного капіталу. Використання фінансового левереджу та методу інвестиційної групи при іпотечному кредитуванні угод з нерухомістю.

Тема 9. Лізинг як спосіб довгострокового та середньострокового фінансування інвестицій в нерухомість.

Зміст, об'єкти та види лізингу. Учасники лізингових операцій, їх взаємовідносини та регулювання. Фінансовий лізинг як джерело фінансування об'єктів нерухомості: його ознаки та організація. Порядок визначення розміру лізингового платежу. Графік лізингових платежів, його зміст та порядок

складання. Лізингові контракти, їх призначення, види і склад. Лізинг в Україні, його стан та перспективи розвитку на ринку нерухомості.

Структура навчальної дисципліни

Змістові модулі та теми	Кількість годин									
	денна форма					заочна форма				
	усього	у тому числі				усього	у тому числі			
		лек	лаб	пр	срс		лек	лаб	пр	срс
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
МОДУЛЬ 1. Інвестиції у нерухомість та фінансування										
Змістовий модуль 1. Основні засади інвестування та фінансування об'єктів нерухомості.										
Тема 1.	18	2	-	2	14					
Тема 2.	18	2	-	2	14					
Разом за ЗМ 1	36	4	-	4	28					
Змістовий модуль 2. Особливості інвестування в об'єкти нерухомості										
Тема 3.	10	2	-	2	6					
Тема 4.	14	2	-	4	8					
Тема 5.	16	4	-	8	4					
Тема 6.	14	2	-	4	8					
Разом за ЗМ 2	54	10	-	18	26					
Змістовий модуль 3. Організаційно-економічний механізм фінансування нерухомості за допомогою інвестиційного кредитування.										
Тема 7.	12	2	-	6	4					
Тема 8.	12	1	-	4	7					
Тема 9.	12	1	-	4	7					
Разом за ЗМ 3	36	4	-	14	18					
Усього годин	126	18	-	36	72					

5. Теми семінарських занять

Не передбачено.

6. Теми практичних занять

№ з/п	Назва теми	Кількість годин	
		денна	заочна
1	Нерухомість як об'єкт інвестицій.	2	
2	Основні засади інвестування.	2	
3	Фінансування інвестицій в нерухомість: форми і інструменти.	2	
4	Методи фінансування інвестиційних проектів в нерухомість.	4	

5	Оцінка ефективності інвестицій в нерухомість.	8	
6	Оподаткування нерухомості і угод з нею.	4	
7	Загальні методологічні основи інвестиційного кредитування.	6	
8	Іпотечне інвестиційне кредитування нерухомості.	4	
9	Лізинг як спосіб довгострокового та середньострокового фінансування інвестицій в нерухомість.	4	
Разом		36	

7. Теми лабораторних занять

Не передбачено.

8. Самостійна робота

№ з/п	Назва теми	Кількість годин	
		денна	заочна
1	Нерухомість як об'єкт інвестицій.	14	
2	Основні засади інвестування.	14	
3	Фінансування інвестицій в нерухомість: форми і інструменти.	6	
4	Методи фінансування інвестиційних проєктів в нерухомість.	8	
5	Оцінка ефективності інвестицій в нерухомість.	4	
6	Оподаткування нерухомості і угод з нею.	8	
7	Загальні методологічні основи інвестиційного кредитування.	4	
8	Іпотечне інвестиційне кредитування нерухомості.	7	
9	Лізинг як спосіб довгострокового та середньострокового фінансування інвестицій в нерухомість.	7	
Разом		72	

9. Індивідуальні завдання (ІЗ)

Не передбачено.

10. Методи навчання

Теоретичні, розрахункові і практичні положення дисципліни вивчаються студентами в процесі роботи над лекційним курсом, самостійній роботі з навчальною і економічною літературою.

Вивчення дисципліни «Інвестиції у нерухомість та фінансування» базується на знанні циклу загальноосвітніх і загальнонаукових дисциплін, основ управління та економіки, а також на знаннях і уміннях, отриманих студентами в процесі проходження навчальних і виробничих практик.

Окремі теми дисципліни вивчаються з різним ступенем поглиблення та деталізації, що передбачено цією робочою програмою. Поточний модульний контроль проводиться методом виконання студентами письмових модульних контрольних робіт. Остаточна оцінка знань студентів з дисципліни – інтегральна (100 бальна).

11. Методи контролю

Методи контролю знань студентів:

1. Проміжні методи контролю по темам (усне опитування, тестові завдання) з зазначенням кількості балів, які можна отримати за кожен модуль та за модуль в цілому, передбачають 100-бальну систему оцінювання.

12. Розподіл балів, які отримують студенти

Поточна атестація та самостійна робота									Сума
ЗМ 1		ЗМ 2				ЗМ 3			
T1	T2	T3	T4	T5	T6	T7	T8	T9	
20		50				30			100%

Шкала оцінювання: національна та ECTS

Сума балів за всі види навчальної діяльності	Оцінка за національною шкалою		Оцінка за шкалою ЄКТС
	для екзамену, курсового проекту (роботи), практики, диф. заліку	для заліку	
90-100	відмінно	зараховано	A
82-89	добре		B
74-81			C
64-73	задовільно		D
60-63			E
35-59	незадовільно з можливістю повторного складання	не зараховано з можливістю повторного складання	Fx
0-34	незадовільно з обов’язковим повторним вивченням дисципліни	не зараховано з обов’язковим повторним вивченням дисципліни	F

13. Методичне забезпечення

1. Конспект опорних лекцій всіх тем курсу.
2. Варіанти модульних контрольних.
3. Методичні вказівки і завдання до практичних робіт та самостійної роботи з дисципліни «Інвестиції у нерухомість та фінансування».

14. Рекомендована література

Базова

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».

Допоміжна

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.

15. Інформаційні ресурси

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

Аркуш актуалізації

Робоча програма навчальної дисципліни
(назва)

за напрямом / спеціальністю підготовки
(залишіть потрібне)

на 201.../1... навч. рік переглянута та затверджена "Без змін"

Завідувач кафедри
(на якій розроблена робоча програма)

..... (.....)
(підпис) (прізвище та ініціали)

“ ” 201 _ року

Зав. випускової кафедри
(за належністю напрям / спеціальності)

..... (.....)
(підпис) (прізвище та ініціали)

“ ” 201 _ року

Декан факультету
(за належністю напрям / спеціальності)

..... (.....)
(підпис) (прізвище та ініціали)

М.П. “ ” 201 _ року

на 201.../1... навч. рік переглянута та затверджена "Без змін"

Завідувач кафедри
(на якій розроблена робоча програма)

..... (.....)
(підпис) (прізвище та ініціали)

“ ” 201 _ року

Зав. випускової кафедри
(за належністю напрям / спеціальності)

..... (.....)
(підпис) (прізвище та ініціали)

“ ” 201 _ року

Декан факультету
(за належністю напрям / спеціальності)

..... (.....)
(підпис) (прізвище та ініціали)

М.П. “ ” 201 _ року

на 201.../1... навч. рік переглянута та затверджена "Без змін"

Завідувач кафедри
(на якій розроблена робоча програма)

..... (.....)
(підпис) (прізвище та ініціали)

“ ” 201 _ року

Зав. випускової кафедри
(за належністю напрям / спеціальності)

..... (.....)
(підпис) (прізвище та ініціали)

“ ” 201 _ року

Декан факультету
(за належністю напрям / спеціальності)

..... (.....)
(підпис) (прізвище та ініціали)

М.П. “ ” 201 _ року