

БЕЛОРУССКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ

УТВЕРЖДАЮ

Проректор по учебной работе БГУ

А.В. Данильченко

" 17 " декабря 2014 г.

Регистрационный № УД- 144/р. 2014

БИЗНЕС-ПЛАНИРОВАНИЕ И ИНВЕСТИЦИИ  
В СФЕРЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Учебная программа учреждения высшего образования  
по учебной дисциплине  
для специальности:

1-26 81 03 «Управление недвижимостью»

Факультет Государственный институт управления и социальных технологий

Кафедра управления недвижимостью

Семестр (семестры) 2, 3

Лекции 12  
(количество часов)

Экзамен 3  
(семестр)

Практические (семинарские)  
занятия 12  
(количество часов)

Зачет 2  
(семестр)

Лабораторные  
занятия \_\_\_\_\_  
(семестр)

Аудиторных часов по  
учебной дисциплине 24  
(количество часов)

Всего часов по  
учебной дисциплине 246  
(количество часов)

Форма получения  
высшего образования: заочная

Составила: А. В. Колесникова

2014 г.

Учебная программа составлена на основе образовательного стандарта по специальности «Управление недвижимостью»

---

(название типовой учебной программы или утвержденной в установленном порядке учебной программы ведущего учреждения высшего образования по учебной дисциплине, дата утверждения, регистрационный номер )

Рецензенты

А.В. ЧЕРНИКОВ, директор ООО «АЛИРАН-инжиниринг»

(И.О.Фамилия, должность, ученая степень, ученое звание рецензента)

Т.В. БОРЗДОВА, зав. кафедрой управления недвижимостью ГИУСТ БГУ, кандидат технических наук, доцент

(И.О.Фамилия, должность, ученая степень, ученое звание рецензента)

Рассмотрена и рекомендована к утверждению кафедрой  
управления недвижимостью

---

18.11.2014, прот. № 4

(дата, номер протокола)

Заведующий кафедрой

\_\_\_\_\_ Т.В. Борздова

Одобрена и рекомендована к утверждению Учебно-методической комиссией  
Государственного института управления и социальных технологий БГУ

17.12.2014, прот. № 2

(дата, номер протокола)

Председатель

\_\_\_\_\_ Э.И. Зборовский

## ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Учебная дисциплина «Бизнес-планирование и инвестиции в сфере недвижимости» предназначена для студентов 2 степени получения высшего образования специальности 1-26 81 03 «Управление недвижимостью».

Основной целью преподавания дисциплины является усвоение слушателями основных вопросов в области бизнес-планирования и инвестиций в сфере недвижимости. В процессе изучения слушатели должны приобрести теоретические знания и практические навыки.

**Задачи** изучения учебного курса:

- изучение инвестиционной деятельности предприятий, сущности, видов, источников, методов и направлений инвестирования и регулирования инвестиционной деятельности;
- приобретение необходимых навыков расчета эффективности инвестиционной деятельности;
- определение резервов и путей повышения инвестиционной активности предприятий;
- понимание слушателями сущности бизнес-планирования в сфере недвижимости и его места в системе управления предприятием;
- освоение методов маркетингового планирования и финансовых расчетов, используемых при формировании бизнес-плана инвестиционного проекта;
- понимание особенностей оформления бизнес-плана для различных групп заинтересованных лиц.

В результате изучения учебного курса магистрант **должен знать:**

- законодательные и нормативно-правовые акты, регламентирующие инвестиционную деятельность предприятий;
- отечественный и зарубежный опыт и методы оценки экономической эффективности инвестиций;
- основные показатели рынка недвижимости;
- основы анализа рынка недвижимости;
- основы бизнес-планирования предприятий;

**должен уметь:**

- проводить необходимые расчеты по экономической оценке инвестиций и их оптимизации;
- принимать решения по выбору наиболее эффективных инвестиционных проектов.

В соответствии с учебным планом по специальности 1-26 81 03 «Управление недвижимостью» дисциплина изучается во втором и третьем семестрах; форма отчетности во втором семестре – зачет, в третьем семестре – экзамен.

## СОДЕРЖАНИЕ УЧЕБНОГО МАТЕРИАЛА

### **ТЕМА 1. Инвестиции и их экономическая сущность. Классификация инвестиций, виды, источники и направления инвестирования**

Инвестиции – понятие, сущностные характеристики. Виды инвестиций: прямые, портфельные, венчурные и прочие. Реальные инвестиции в системе воспроизведенных процессов. Инвестиционная деятельность и политика предприятия: понятие и механизмы ее осуществления.

Источники финансирования инвестиционной деятельности и их характеристика. Объекты и субъекты инвестиционной деятельности. Специализированные организации на рынке инвестиций.

Нормативно-правовая основа инвестиционной деятельности. Бюджет инвестиций предприятия. Система факторов, учитываемых при формировании бюджета инвестиций.

### **ТЕМА 2. Инвестиционный проект, его цель и содержание. Методы инвестирования**

Инвестиционный проект, его определение, основное содержание и назначение. Признаки классификации проектов. Стадии разработки и реализации инвестиционного проекта, принципы его финансирования. Цель и задачи проекта. Техничко-экономическое обоснование проекта. Показатели оценки жизнеспособности проекта. Экспертиза проекта.

Основные методы инвестирования (кредитование, акционирование, факторинг, коммерческий и ипотечный кредиты и др.), возможности каждого из них.

### **ТЕМА 3. Экономическая оценка инвестиций и методы дисконтирования**

Виды эффективности инвестиций и их характеристика. Цели и эффективность прямых и портфельных инвестиций. Задачи, решаемые в ходе экономической оценки инвестиций. Инвестиционная привлекательность инвестиций: понятие, характеристика основных условий, обеспечивающих инвестиционную привлекательность. Учет инфляции в оценке эффективности инвестиций, их дисконтирование. Методы дисконтирования текущих денежных поступлений инвестиций.

### **ТЕМА 4. Показатели и методы расчета экономической оценки инвестиций**

Понятие экономической оценки инвестиций: виды эффективности, задачи, решаемые в ходе оценки инвестиций, затраты упущенных возможностей; критерий экономической эффективности инвестиций.

Эффективность инвестиционного проекта: сущность и виды, характеристика основных принципов оценки эффективности инвестиционных проектов.

Финансовая реализуемость и экономическая эффективность как критерии коммерческой привлекательности инвестиционного проекта.

Особенности определения эффективности проекта с позиции отдельных субъектов инвестиционной деятельности.

## **ТЕМА 5. Инвестиционная привлекательность проектов и методы ее определения**

Типы отношений между проектами при одновременном рассмотрении некоторой совокупности проектов: взаимно независимые проекты, взаимоисключающие (альтернативные), взаимодополняющие, взаимовлияющие.

Сравнительная эффективность вариантов инвестиций.

Этапы выбора лучшего варианта инвестиционного проекта из ряда альтернативных. Абсолютная и сравнительная эффективность проектов.

Проблема противоречивости показателей эффективности при выборе наилучшего альтернативного проекта (конфликт критериев) и правила ее разрешения. Способы оценки альтернативных проектов с неравными сроками реализации.

## **ТЕМА 6. Инвестор в системе реализации инвестиционного проекта. Портфель инвестиционных проектов: принципы и методы его формирования и оценки**

Особенности осуществления реальных инвестиций предприятия.

Формы осуществления реальных инвестиций предприятия: приобретение целостных имущественных комплексов, новое строительство, перепрофилирование, реконструкция, модернизация, обновление отдельных видов оборудования, инвестирование в нематериальные активы и прирост запасов материальных оборотных активов.

Стадии жизненного цикла проекта: прединвестиционная, инвестиционная, эксплуатационная и их содержание.

Участники инвестиционного проекта: заказчик, инвестор, подрядчик, руководитель проекта.

## **ТЕМА 7. Ипотечный кредит, как средство расширения базы финансирования инвестиционных проектов**

Сущность ипотечного кредита. Экономическое и правовое содержание ипотечных отношений. Зарубежные схемы ипотечного кредитования (американская и германская модели). Белорусские схемы ипотечного кредитования.

## **ТЕМА 8. Сущность бизнес-планирования. Теоретические основы разработки бизнес-плана**

Понятия бизнес-планирования и бизнес-плана. Место бизнес-планирования в системе управления предприятием. Стандарты подготовки бизнес-планов в Республике Беларусь. Целевые пользователи бизнес-плана. Структура бизнес-плана.

## **ТЕМА 9. Расчет бизнес-плана инвестиционного проекта строительства объекта недвижимости**

Описание предприятия и отрасли: описание инвестиционного проекта, анализ внутренних ресурсов проекта, анализ состояний и тенденций рынка, характеристик отрасли, анализ конкурентной среды.

Описание инвестиционного проекта: сущность бизнес-идеи, описание функциональных, экономических, технических и технологических параметров проекта, ключевые факторы успеха проекта.

Оценка и прогнозирование рынка сбыта: описание рынка сбыта и оценка его потенциальной емкости, оценка потенциальной суммы продаж, прогноз продаж.

#### **ТЕМА 10. Расчет бизнес-плана инвестиционного проекта строительства объекта недвижимости (разработка планов)**

План маркетинга: стратегия маркетинга, товарная, ценовая, сбытовая и коммуникативная политики, бюджет маркетинга.

Производственный план: технология производства продукции/оказания услуг, контроль качества, планируемый объем производства, потребность в ресурсах для организации производства, оценка себестоимости и текущих издержек проекта.

Организационный план: описание организационного и юридического обеспечения проекта, методы менеджмента, способствующие успешной реализации проекта, кадровая политика.

Финансовый план: стратегии финансирования проекта, план прибылей и убытков, план движения денежных средств, прогнозный баланс, показатели эффективности реализации проекта.

#### **ТЕМА 11. Оценка рисков инвестиционного проекта строительства объекта недвижимости**

Оценка рисков: наиболее существенные виды рисков, с которыми может столкнуться проект, методики оценки рисков.

Особенности оформления бизнес-плана для различных групп заинтересованных лиц: кредитных организаций, инвесторов, заказчиков, застройщиков

#### **ТЕМА 12. Резервы и пути повышения инвестиционной активности предприятий в сфере недвижимости**

Основные особенности инвестиционной активности предприятия: подчиненный характер по отношению к целям операционной деятельности; меньшая зависимость способов и методов ее осуществления от отраслевой специфики функционирования; неравномерность по отдельным временным периодам; формирование инвестиционной прибыли со значительным лагом запаздывания; наличие специфических видов рисков.

Управление инвестициями (инвестиционный менеджмент): его место в общей системе управления предприятием и взаимосвязь с другими функциональными системами управления. Принципы управления инвестиционной деятельностью предприятия.

Система задач, направленных на реализацию главной цели управления инвестиционной деятельностью предприятия.

## ПРИМЕРНЫЙ ТЕМАТИЧЕСКИЙ ПЛАН

№ п/п	Наименование темы	Всего часов	Аудиторных часов (по учебному плану)
<b>2 семестр</b>			
1.	Инвестиции и их экономическая сущность. Классификация инвестиций, виды, источники и направления инвестирования	<b>10</b>	<b>2</b>
2.	Инвестиционный проект, его цель и содержание. Методы инвестирования	<b>15</b>	<b>2</b>
3.	Экономическая оценка инвестиций и методы дисконтирования	<b>25</b>	<b>2</b>
4.	Показатели и методы расчета экономической оценки инвестиций	<b>25</b>	<b>2</b>
5.	Инвестиционная привлекательность проектов и методы ее определения	<b>15</b>	<b>2</b>
6.	Инвестор в системе реализации инвестиционного проекта. Портфель инвестиционных проектов: принципы и методы его формирования и оценки	<b>15</b>	<b>2</b>
7.	Ипотечный кредит, как средство расширения базы финансирования инвестиционных проектов	<b>11</b>	<b>2</b>
	Итого	<b>116</b>	<b>14</b>
<b>3 семестр</b>			
8.	Сущность бизнес-планирования. Теоретические основы разработки бизнес-плана	<b>40</b>	<b>2</b>
9.	Расчет бизнес-плана инвестиционного проекта строительства объекта недвижимости	<b>20</b>	<b>2</b>
10.	Расчет бизнес-плана инвестиционного проекта строительства объекта недвижимости (разработка планов)	<b>30</b>	<b>2</b>
11.	Оценка рисков инвестиционного проекта строительства объекта недвижимости	<b>25</b>	<b>2</b>
12.	Резервы и пути повышения инвестиционной активности предприятий в сфере недвижимости	<b>15</b>	<b>2</b>
	Итого	<b>130</b>	<b>10</b>
	<b>ИТОГО:</b>	<b>246</b>	<b>24</b>

## УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКАЯ КАРТА УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ

Номер раздела, темы	Название раздела, темы	Количество аудиторных часов						Формы контроля знаний
		лекции	практические занятия	семинарские занятия	лабораторные занятия	управляемая самостоятельная работа магистранта	Иное	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
<b>2 семестр</b>								
1	Инвестиции и их экономическая сущность. Классификация инвестиций, виды, источники и направления инвестирования	<b>2</b>						
2	Инвестиционный проект, его цель и содержание. Методы инвестирования	<b>2</b>						
3	Экономическая оценка инвестиций и методы дисконтирования		<b>2</b>					
4	Показатели и методы расчета экономической оценки инвестиций		<b>2</b>					
5	Инвестиционная привлекательность проектов и методы ее определения		<b>2</b>					
6	Инвестор в системе реализации инвестиционного проекта. Портфель инвестиционных проектов: принципы и методы его формирования и оценки	<b>2</b>						
7	Ипотечный кредит, как средство расширения базы финансирования инвестиционных проектов	<b>2</b>						



	Итого	<b>8</b>	<b>6</b>					
<b>3 семестр</b>								
8	Сущность бизнес-планирования. Теоретические основы разработки	<b>2</b>						
9	Расчет бизнес-плана инвестиционного проекта строительства объекта недвижимости		<b>2</b>					
10	Расчет бизнес-плана инвестиционного проекта строительства объекта недвижимости (разработка планов)		<b>2</b>					
11	Оценка рисков инвестиционного проекта строительства объекта недвижимости		<b>2</b>					
12	Резервы и пути повышения инвестиционной активности предприятий в сфере недвижимости	<b>2</b>						
		<b>4</b>	<b>6</b>					
	<b>ИТОГО</b>	<b>12</b>	<b>12</b>					

## ИНФОРМАЦИОННО-МЕТОДИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ ЛИТЕРАТУРА

### Основная

1. Бочаров В. В. Инвестиции. Учебник, М.: Питер, 2010 г. – 384 с.
2. Ковалев В. В. и др. Инвестиции. Учебник, М.: «Проспект», 2008 г. – 440 с.
3. Липсиц И. В., Коссов В. В. Экономический анализ реальных инвестиций: Учебник. – 2-ое издание, М.: «Экономистъ», 2007 г. – 345 с.
4. Бизнес-планирование: Учебник / Под ред. В. М. Попова и С. И. Ляпунова. – М.: Финансы и статистика, 2000. – 672 с.
5. Забродская, Н.Г. Бизнес-планирование: теория и практика / Н. Г. Забродская. – Минск: Дикта, 2006. – 303 с.
6. Карпенко, Е.М. Планирование на предприятии: Бизнес-планирование / Е.М. Карпенко, Н.П. Драгун. – Мн.: ИВД Минфина, 2007. – 223 с.
7. Ильин, А.И. Экономика предприятия: учеб. пособие / А.И. Ильин, С.В. Касько. – Минск: Новое знание, 2008. – 235 с.

### Дополнительная

8. Кодекс Республики Беларусь от 22.03.1999 № 248-З «Жилищный кодекс Республики Беларусь».
9. Закон Республики Беларусь от 20.06.2008 N 345-З «Об ипотеке».
10. Закон Республики Беларусь от 22.07.2002 № 133-З «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним».
11. Указ Президента Республики Беларусь от 29.11.2005 N 565 (ред. от 26.08.2008) «О некоторых мерах по регулированию жилищных отношений».
12. Указ Президента Республики Беларусь от 27.12.2007 N 667 «Об изъятии и предоставлении земельных участков».
13. Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 06.08.2011 № 1058 «Положение о порядке согласования перечня товаров (работ, услуг), имущественных прав, приобретенных (ввезенных на территорию Республики Беларусь) и использованных для проектирования, строительства (реконструкции), оснащения объектов, предусмотренных в инвестиционном проекте, реализуемом в соответствии с инвестиционным договором с Республикой Беларусь».
14. Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 26.05.2014 № 506 «О бизнес-планах инвестиционных проектов».
15. Постановление Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 27 марта 2014 г. № 17 «Об утверждении альбома схем, определяющих последовательность действий при осуществлении инвестиционного проекта в строительстве, раскрывающих основные стадии этого про-

цесса (от инвестиционного замысла до введения в эксплуатацию построенного объекта и его государственной регистрации) и установленные законодательством требования (условия, административные процедуры), соблюдение которых обязательно при прохождении этих стадий».

16. Постановление Министерства экономики Республики Беларусь от 31 августа 2005 г. № 158 «Об утверждении правил по разработке бизнес-планов инвестиционных проектов».

17. Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 8 августа 2005 г. № 873 «О прогнозах, бизнес-планах развития коммерческих организаций».

## ДОПОЛНЕНИЯ И ИЗМЕНЕНИЯ К УЧЕБНОЙ ПРОГРАММЕ

на 20\_\_/20\_\_ учебный год

№№ ПП	Дополнения и изменения	Основание

Учебная программа пересмотрена и одобрена на заседании кафедры управления недвижимостью (протокол № \_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.)

Заведующий кафедрой  
к. т. н., доцент

\_\_\_\_\_

Т.В. Борздова

УТВЕРЖДАЮ  
Директор ГИУСТ БГУ  
д. ист. н., профессор

\_\_\_\_\_

П.И. Бригадин