

БЕЛОРУССКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ

УТВЕРЖДАЮ

Проректор по учебной работе

А.Л. Толстик

" 20 " июня 2016 г.

Регистрационный № УД-3410/уч.

ФИНАНСИРОВАНИЕ ИНВЕСТИЦИЙ В НЕДВИЖИМОСТЬ

**Учебная программа учреждения высшего образования
по учебной дисциплине для специальности:**

1-26 02 02 Менеджмент (по направлениям)

направление специальности

1-26 02 02-04 Менеджмент (недвижимости)

2016 г.

Учебная программа составлена на основе ОСВО 1-26 02 02-2013 и учебных планов УВО № Е26-246/уч.2013 г., УВО № Е26з-251/уч.2013

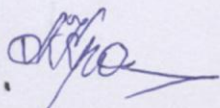
СОСТАВИТЕЛЬ:

О. Э. Шаркова, магистр экономических наук, старший преподаватель кафедры управления недвижимостью УО «Государственный институт управления и социальных технологий БГУ»

РЕКОМЕНДОВАНА К УТВЕРЖДЕНИЮ:

Кафедрой управления недвижимостью Государственного института управления и социальных технологий БГУ
(протокол № 10 от 26.05.2016)

Учебно-методической комиссией ГИУСТ БГУ
(протокол № 6 от 22.06.2016)



I. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Учебная программа по дисциплине «Финансирование инвестиций в недвижимость» разработана для студентов 1 степени получения высшего образования специальности 1-26 02 02 «Менеджмент (по направлениям)» направление специальности 1-26 02 02-04 «Менеджмент (недвижимости)». Дисциплина «Финансирование инвестиций в недвижимость» относится к *циклу специальных дисциплин, является дисциплиной по выбору студента*. Программа по дисциплине подготовлена для студентов очной и заочной форм получения высшего образования.

Целью изучения дисциплины «Финансирование инвестиций в недвижимость» является повышение профессиональной компетентности студентов первой степени высшего образования в изучении теоретических основ в области экономики недвижимости, инвестиционной деятельности компаний в сфере вложения денежных средств в долгосрочные активы для повышения их стоимости и/или получения доходов в виде аренды; получение практических навыков в области оценки рисков вложений, расчета ставки дисконта; изучения международных подходов к оценке инвестиционной собственности, необоротных активов, основных средств в разрезе имущественного комплекса предприятия, финансовой и операционной аренды.

Основными задачами учебной дисциплины являются:

- изучение недвижимости как объекта инвестирования;
- понимание экономической сущности и содержания различных категорий инвестиций и инвестиционной деятельности в условиях неопределенности и рисков;
- изучение форм доходов от недвижимости;
- знание основ финансирования капитальных вложений с момента формирования источников финансирования до их предоставления на разных условиях;
- иметь четкое представление о методах оценки эффективности вложений в реальные инвестиции;
- уметь оценивать величину финансовой и операционной аренды как формы дохода от недвижимости;
- приобретение практических навыков количественной оценки рисков при инвестировании в объекты недвижимости и разработки на ее основе управленческих решений;
- работать с законодательными и другими нормативными документами, статистическими материалами, экономической литературой, чтобы правильно понимать экономические процессы, происходящие в инвестиционной сфере, уметь оценить тенденции и перспективы их развития;

- уметь использовать полученные знания в своей практической деятельности.

Требования к академическим компетенциям специалиста

Специалист должен:

- владеть и применять базовые научно-теоретические знания для решения теоретических и практических задач;
- владеть системным и практическим анализом;
- владеть исследовательскими навыками;
- уметь работать самостоятельно;
- быть способным генерировать новые идеи (обладать креативностью);
- владеть междисциплинарным подходом при решении проблем;
- иметь навыки, связанные с использованием технических устройств, управлением информацией и работой с компьютером;
- обладать навыками устной и письменной коммуникации.

Требования к социально-личностным компетенциям специалиста

Специалист должен:

- иметь высокую гражданственность и патриотизм, знать права и соблюдать обязанности гражданина;
- иметь навыки социального взаимодействия;
- обладать способностью к межличностным коммуникациям;
- уметь критиковать и быть самокритичным;
- уметь работать в команде.

Требования к профессиональным компетенциям специалиста:

Специалист должен быть способен:

- применять методы анализа вариантов, разработки и поиска компромиссных решений, выбирать критерий оптимизации проектных решений;
- использовать элементы экономического анализа при организации практической инвестиционной и оценочной деятельности;
- владеть приемами и методами работы с инвестиционными проектами, методами оценки результативности;
- оценивать затраты и результаты инвестиционной деятельности организации;
- осваивать и реализовывать управленческие инновации в профессиональной деятельности;
- находить, отбирать и обобщать информацию, необходимую для анализа внешней среды и возможностей компании по реализации инвестиционных проектов;
- квалифицированно проводить научные исследования в области управления в социальных и экономических системах.

Организационно-управленческая деятельность

– принимать эффективные управленческие решения в экономической сфере

Оценочно-аналитическая деятельность

– проводить аналитические исследования

В результате изучения дисциплины «Финансирование инвестиций в недвижимость» студенты должны

знать:

- сущность и виды недвижимости;
- формы дохода от недвижимости;
- институциональную среду недвижимости в Республике Беларусь;

уметь:

- оценить стоимость недвижимости рыночным способом;
- применять международные подходы к оценке инвестиционной собственности;

- выявить резервы для обесценения;

владеть:

- оценки объектов недвижимости и земли с точки зрения инвестиционной привлекательности;

- оценки недвижимости с точки зрения международных подходов;
- расчета арендных платежей по финансовой и операционной аренде;
- оценки рисков при расчете ставки дисконта;
- обоснованных выводов о целесообразности тех или иных инвестиций в недвижимость.

В процессе подготовки студентов первой ступени высшего образования используются в активные и интерактивные **методы обучения:**

- коммуникативные технологии (дискуссия, учебные дебаты);
- метод case-study или метод конкретных ситуаций (от англ. case – случай, ситуация) - метод активного проблемно-ситуативного анализа, который широко используется в обучении путем решения конкретных задач ситуаций (решение кейсов).

Средства обучения:

- печатные (учебники и учебные пособия, раздаточный материал и т.д.);
- электронные образовательные ресурсы (мультимедийные учебники, сетевые образовательные ресурсы, электронные базы нормативно-правовой информации и т.п.);
- аудиовизуальные (слайды, слайд-фильмы, и т.п.);
- наглядные плоскостные.

Методы воспитания:

- методы формирования сознания личности: лекция, организация занятий, пример поведения;
- методы организации деятельности и формирования опыта общественного поведения личности: подготовка и организация воспитывающих ситуаций, педагогическое требование, иллюстрации примеров положительного общественного поведения в виде презентаций, подготовка и организация воспитывающих ситуаций;
- методы стимулирования и мотивации деятельности и поведения личности: эмоциональное воздействие преподавателя и студентов, познавательная игра, дискуссия.

Дисциплина «Финансирование инвестиций в недвижимость» опирается на предварительное изучение студентами следующих дисциплин: «Экономика организации», «Экономика недвижимости», «Оценка недвижимости».

В соответствии с учебным планом по специальности 1-26 02 02 «Менеджмент (по направлениям)», направление специальности 1-26 02 02-04 «Менеджмент (недвижимости)» дисциплина «Финансирование инвестиций в недвижимость» изучается на **4 курсе в 7 семестре** для студентов очной формы получения образования и рассчитана на **146 академических часов**, из них **54 аудиторных часа**: лекций **28 часов**, практических занятий **26 часов**; форма текущей аттестации – **экзамен**. Для студентов заочной формы получения образования дисциплина изучается на **4-5 курсе в 8-9 семестрах** и рассчитана на **146 академических часов**, из них **14 аудиторных часов**: лекций **8 часов**, практических занятий **6 часов**; форма текущей аттестации – **экзамен**.

СОДЕРЖАНИЕ УЧЕБНОГО МАТЕРИАЛА

Тема 1. Недвижимость как объект инвестиций

Определение недвижимости. Отличительные особенности недвижимости как объекта инвестиций. Типы недвижимости. Типы классификации недвижимости.

Формы дохода от недвижимости. Определение рынка недвижимости, сегменты рынка недвижимости. Особенности рынка недвижимости.

Взаимосвязь между финансовым рынком и рынком недвижимости

Тема 2. Международные подходы к оценке инвестиционной собственности и предприятия как имущественного комплекса

Основные средства. Подходы к оценке основных средств. Общие правила амортизации. Особенности амортизации основных средств. Амортизация арендованного имущества.

Инвестиционная собственность. Необоротные активы компании.

Недвижимость и другое имущество, относящееся к основным средствам. Предприятие как имущественный комплекс.

Тема 3. Аренда как форма получения дохода от инвестиций в недвижимость

Аренда: сущность, виды аренды. Критерии классификации аренды. Длительность договора аренды

Финансовая и операционная аренда. Минимальный арендный платеж.

Операционная аренда. Продажа с обратной арендой.

Учет финансовой аренды арендатором. Учет финансовой аренды арендодателем.

Тема 4. Оценка недвижимости

Факторы, оказывающие влияние на стоимость недвижимости. Основные виды стоимости недвижимости. Основные принципы оценки недвижимости.

Доходный подход к оценке. Методы прямой капитализации. Анализ зависимости инструментов капитализации от инфляции, рисков. Подход к оценке через дисконтирование будущих доходов. Понятие дисконтированных будущих доходов. Прогнозирование будущего денежного потока и (или) прибыли. Безрисковая ставка.

Сравнительный подход к оценке: метод компании аналога; метод сделок; метод отраслевых коэффициентов. Техники количественного и каче-

ственного анализа цен сделок. Общая характеристика сравнительного рыночного подхода. Теоретическое обоснование сравнительного подхода. Этапы процесса оценки предприятия: сбор информации, сопоставление списка аналогичных предприятий.

Затратный подход к оценке. Оценка земельных участков - свободных и в составе объекта. Расчет стоимости воспроизводства и замещения для улучшений. Способы определения прибыли предпринимателя и накопленного износа. Метод чистых активов.

Оценка земли. Методы оценки земли.

Тема 5. Определение стоимости инвестируемого капитала.

Период (срок) окупаемости. Чистая текущая стоимость доходов, ставки доходности проектов. Внутренняя норма доходности проектов. Средняя норма рентабельности. Модифицированная внутренняя норма доходности. Учет риска и неопределенности при помощи модели капитальных активов. Систематический риск. Учет инфляции при оценке эффективности инвестиционных проектов. Методы расчета инфляции. Индекс потребительских цен.

Ипотечно-инвестиционный анализ. Паевые инвестиционные фонды.

Тема 6. Управление процессом инвестирования и финансирования недвижимости

Прогнозирование доходов и расходов, выбор инструментов капитализации доходов. Методы прямой капитализации. Анализ зависимости инструментов капитализации от инфляции, рисков.

Подход к оценке через дисконтирование будущих доходов. Понятие дисконтированных будущих доходов. Прогнозирование будущего денежного потока и (или) прибыли. Безрисковая ставка. Учет факторного риска. Определение ставки дисконтирования. Оценка рыночной ожидаемой ставки дохода на собственный капитал.

Управление риском. Цель и направления управления риском. Методы управления риском. Методы оценки степени риска. Избежание и лимитирование рисков. Особенности применения данной методики. Внутренние меры и разработка системы нормативов.

Этапы планирования реагирования на риски. Разработка плана противодействия появлению рисков и снижения их величины. Методы управления рисками и выбор процедур контроля. Мониторинг и контроль рисков.

Критерии принятия решений о финансировании недвижимости.

УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКАЯ КАРТА УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ (очная)

Но- мер темы	Название темы	Количество аудиторных часов					Количество часов УСР	Форма контроля знаний
		Лекции	Практические занятия	Семинарские занятия	Лабораторные занятия	Иное		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	Недвижимость как объект инвестиций	4	4					опрос
2.	Международные подходы к оценке инвестиционной собственности и предприятия как имущественного комплекса	4	6					тест № 1
3	Аренда как форма получения дохода от инвестиций в недвижимость	4	4					опрос, решение задач
4	Оценка недвижимости	6	4					опрос, case-study
5	Определение стоимости инвестируемого капитала	6	4					тест № 2
6	Управление процессом инвестирования и финансирования недвижимости	4	4					опрос
	ИТОГО	28	26					экзамен

**УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКАЯ КАРТА УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ
(заочная)**

Но- мер темы	Название темы	Количество аудиторных часов					Количество часов УСР	Форма контроля знаний
		Лекции	Практические занятия	Семинарские занятия	Лабораторные занятия	Иное		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	Недвижимость как объект инвестиций	2						Опрос
2.	Международные подходы к оценке инвестиционной собственности и предприятия как имущественного комплекса	2	2					Опрос
3	Аренда как форма получения дохода от инвестиций в недвижимость		2					Тест
4	Оценка недвижимости							
5	Определение стоимости инвестируемого капитала	2	2					Опрос
6	Управление процессом инвестирования и финансирования недвижимости	2						
	ИТОГО	8	6					экзамен

ИНФОРМАЦИОННО-МЕТОДИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

Основная литература:

1. Асаул А.Н. Экономика недвижимости : 2-е изд. - СПб.: Питер, 2008. – 624 с.:
2. Генри С., Харрисон. Оценка недвижимости. Учебное пособие / Пер. с англ. М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994, - 231 с.
3. Голованов Е.Б., Киселева В.А., Ларин О.Н. Девелопмент как особый вид предпринимательской деятельности на рынке недвижимости. // Современные проблемы науки и образования. – 2012, - № 2.
4. Горемыкин В.А. Экономика недвижимости: учебник для вузов. – 3-е изд., перераб. и доп. – М.: Проспект, 2004, - 858 с.
5. Гражданский кодекс Республики Беларусь от 07.12.1998 года № 218 –з с дополнениями и изменениями. Ведомости национального собрания Республики Беларусь, 1999, № 7 – 9, - 345 с.
6. Дамодаран, А. Инвестиционная оценка: инструменты и методы оценки любых активов / А. Дамодаран ; пер. с англ. Д. Липинского [и др.]. – М. : Альпина, 2010. – 1338 с.
7. Оценка бизнеса : учеб. для вузов / А.Г. Грязнова [и др.] ; под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – 3-е изд., перераб. и доп. – М. : Финансы и статистика, 2008. – 736 с.
8. Об ипотеке : утв. Законом Республики Беларусь, 20 июня 2008 г. № 345-З// Консультант Плюс : Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2016.

КОНТРОЛЬ КАЧЕСТВА УСВОЕНИЯ ЗНАНИЙ

Перечень используемых средств диагностики результатов учебной деятельности

Для диагностики компетенций по дисциплине «Управление финансами девелоперской компании» используются следующие формы:

- тесты по темам и дисциплине в целом;
- устный опрос во время занятий;
- выступление студентов на практических занятиях;
- решение case-studies;
- экзамен.

Методика формирования итоговой оценки

1) Правила проведения аттестации студентов, курсантов, слушателей при освоении содержания образовательных программ высшего образования (Постановление Министерства образования Республики Беларусь, 29.мая 2012 г., № 53)

2) Положение о рейтинговой системе оценки знаний студентов по дисциплине в Белорусском государственном университете № 382-ОД от 18.08.2015 г. (новая редакция от 18 августа 2015 г.)

Видовые формы проведения и количество этапов текущего контроля знаний студентов

Название дисциплины	Ф.И.О. преподавателя	Количество этапов / Форма отчетности		Весовой коэффициент текущей успеваемости	Весовой коэффициент экзаменационной оценки	Планируемый срок проведения промежуточного зачета
Финансирование инвестиций в недвижимость	Шаркова Оксана Эдуардовна	2/ экзамен		0,5	0,5	
		1	Тест № 1	0,1		Практическое занятие № 3
		2	Тест № 2	0,1		Практическое занятие № 10
		3	Опрос	0,3		В течение семестра

3) Критерии оценки знаний и компетенций студентов по 10-бальной шкале (письмо Министерства образования Республики Беларусь от 22.12.2003 г. № 21-04-1/105)

Примерный перечень тем практических занятий

Тема 1. Недвижимость как объект инвестиций

Практическое занятие – 2 ч

1. Отличительные особенности недвижимости как объекта инвестиций.

2. Типы недвижимости. Типы классификации недвижимости.

Семинарское занятие – 2 ч

1. Определение рынка недвижимости, сегменты рынка недвижимости.

2. Особенности рынка недвижимости в Республике Беларусь.

3. Ипотечное кредитование в Республике Беларусь.

Тема 2. Международные подходы к оценке инвестиционной собственности и предприятия как имущественного комплекса

Практическое занятие – 2 ч

1. Подходы к оценке стоимости активов

2. Основные средства: сущность подходы к оценке

3. Обесценение активов.

4. Инвестиционная собственность.

Практическое занятие – 4 ч

1. Подходы к оценке основных средств.

2. Общие правила амортизации. Особенности амортизации основных средств. Амортизация арендованного имущества.

3. Оценка инвестиционной собственности.

4. Оценка необоротных активов компании.

Тема 3. Аренда как форма получения дохода от инвестиций в недвижимость

Практическое занятие – 2 ч

1. Аренда: сущность, виды аренды.

2. Критерии классификации аренды. Длительность договора аренды

3. Понятие финансовой и операционной аренды.

Практическое занятие – 2 ч

1. Минимальный арендный платеж.

2. Операционная аренда. Продажа с обратной арендой.

3. Учет финансовой аренды арендатором.

4. Учет финансовой аренды арендодателем.

Тема 4. Оценка недвижимости

Практическое занятие – 2 ч

1. Доходный подход к оценке. Методы прямой капитализации.

2. Анализ зависимости инструментов капитализации от инфляции, рисков. Подход к оценке через дисконтирование будущих доходов. Понятие дисконтированных будущих доходов.

3. Сравнительный подход к оценке: метод компании аналога; метод сделок; метод отраслевых коэффициентов.

Практическое занятие – 2 ч

1. Затратный подход к оценке.

2. Оценка земельных участков - свободных и в составе объекта. Расчет стоимости воспроизводства и замещения для улучшений.

3. Способы определения прибыли предпринимателя и накопленного износа. Метод чистых активов.

4. Оценка земли. Методы оценки земли.

Тема 5. Определение стоимости инвестируемого капитала.

Практическое занятие – 4 ч

1. Чистая текущая стоимость доходов, ставки доходности проектов. Внутренняя норма доходности проектов. Средняя норма рентабельности. Модифицированная внутренняя норма доходности.

2. Учет риска и неопределенности при помощи модели капитальных активов. Систематический риск.

3. Учет инфляции при оценке эффективности инвестиционных проектов.

4. Методы расчета инфляции. Индекс потребительских цен.

5. Ипотечно-инвестиционный анализ. Паевые инвестиционные фонды.

Тема 6. Управление процессом инвестирования и финансирования недвижимости

Практическое занятие – 2 ч

1. Прогнозирование доходов и расходов, выбор инструментов капитализации доходов. Методы прямой капитализации. Анализ зависимости инструментов капитализации от инфляции, рисков.

2. Подход к оценке через дисконтирование будущих доходов. Понятие дисконтированных будущих доходов. Прогнозирование будущего денежного потока и (или) прибыли.

3. Безрисковая ставка процента. Учет факторного риска.

4. Определение ставки дисконтирования. Оценка рыночной ожидаемой ставки дохода на собственный капитал.

Практическое занятие – 2 ч

1. Управление риском. Методы управления риском.

2. Методы оценки степени риска. Избежание и лимитирование рисков. Особенности применения данной методики. Внутренние меры и разработка системы нормативов.

3. Этапы планирования реагирования на риски. Разработка плана противодействия появлению рисков и снижения их величины. Методы управления рисками и выбор процедур контроля. Мониторинг и контроль рисков.

ПРОТОКОЛ СОГЛАСОВАНИЯ УЧЕБНОЙ ПРОГРАММЫ УВО

Название учебной дисциплины, с которой требуется согласование	Название кафедры	Предложения об изменениях в содержании учебной программы учреждения высшего образования по учебной дисциплине	Решение, принятое кафедрой, разработавшей учебную программу (с указанием даты и номера протокола)
Экономика недвижимости	кафедра управления недвижимостью	нет изменений	Вносить изменения не требуется (протокол № 1 от 01.09.2016 г.)
Оценка недвижимости	кафедра управления недвижимостью	нет изменений	Вносить изменения не требуется (протокол № 1 от 01.09.2016 г.)
Экономика организации	кафедра экономики и управления бизнесом	нет изменений	Вносить изменения не требуется (протокол № 10 от 31.05.2016г.)

ДОПОЛНЕНИЯ И ИЗМЕНЕНИЯ К УЧЕБНОЙ ПРОГРАММЕ УВО

на ___/___ 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

ПРИМЕРНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ ВОПРОСОВ К ЭКЗАМЕНУ

1. Определение недвижимости.
 2. Отличительные особенности недвижимости как объекта инвестиций.
 3. Типы недвижимости. Типы классификации недвижимости.
 4. Формы дохода от недвижимости.
 5. Определение рынка недвижимости, сегменты рынка недвижимости.
 6. Особенности рынка недвижимости.
 7. Взаимосвязь между финансовым рынком и рынком недвижимости.
 8. Участники и источники процесса финансирования недвижимости.
 9. Возникновение и развитие ипотечного кредитования.
 10. Основные средства. Определение, признание активов.
 11. Виды стоимости, применяемые при оценке основных средств.
 12. Общие правила амортизации. Особенности амортизации основных средств.
- Амортизация нематериальных активов.
13. Учет обесценения активов.
 14. Оценка инвестиционной собственности.
 15. Оценка необоротных активов предприятия
 16. Аренда. Классификация аренды. Аренда имущества.
 17. Аренда земли и зданий.
 18. Операционная аренда. Ответственность арендатора и арендодателя.
 19. Финансовая аренда.
 20. Сущность оценки недвижимости.
 21. Компоненты стоимости недвижимости и понятие рыночной стоимости объекта недвижимости.
 22. Виды стоимости объекта недвижимости.
 23. Принципы оценки недвижимости.
 24. Массовая и индивидуальная оценка недвижимости.
 25. Основные этапы процесса оценки недвижимости.
 26. Подходы к оценке недвижимости: сравнительный, затратный, доходный.
 27. Оценка земли.
 28. Понятие капитализации дохода.
 29. Прямая капитализация.
 30. Капитализация дохода по норме отдачи.
 31. Ипотечно-инвестиционный анализ.
 32. Методы анализа инвестиционных проектов.
 33. Правила принятия инвестиционных решений и критерии эффективности инвестиций.
 34. Критерии принятия решений о финансировании недвижимости.
 35. Виды рисков при финансировании недвижимости.
 36. Кредитный риск.
 37. Риск процентных ставок. Риск досрочного погашения.
 38. Риск предварительных обязательств.
 39. Риск ликвидности.
 40. Риск изменения условий мобилизации фондов.