



Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования

САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ  
АРХИТЕКТУРНО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ

Кафедра Экономики строительства и ЖКХ

УТВЕРЖДАЮ

Начальник учебно-методического управления

С.В. Михайлов

«29» июня 2021 г.

## **РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)**

Оценка инвестиционных решений в строительстве

направление подготовки/специальность 38.04.01 Экономика

направленность (профиль)/специализация образовательной программы Экономика инвестиционно-строительной деятельности

Форма обучения очная

Санкт-Петербург, 2021

## 1. Цели и задачи освоения дисциплины (модуля)

Целью дисциплины «Оценка инвестиционных решений в строительстве» является формирование у обучающихся системного представления в области инвестиционной деятельности в строительстве, а также практических навыков относительно оценки эффективности тех или иных инвестиционных решений.

- сформировать теоретические представления об инвестиционной деятельности в строительстве;
- изучить экономические особенности инвестиционно-строительной деятельности, роль рисков в данной деятельности;
- овладеть навыком оценки эффективности отдельных инвестиционно-строительных проектов;
- овладеть навыком оценки эффективности инвестиционных проектов по комплексной застройке территорий.

## 2. Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине (модулю), соотнесенных с индикаторами достижения компетенций

| Код и наименование компетенции  | Код и наименование индикатора достижения компетенции  | Планируемые результаты обучения по дисциплине, обеспечивающие достижение планируемых результатов освоения ОПОП   |
|---|---|--|
| ПК-2 Способен разрабатывать технико-экономическое обоснование инвестиционно-строительного проекта | ПК-2.1 Проводит экономическую оценку проектного решения                                       | <b>знает</b><br>теоретические основы проектной деятельности<br><b>умеет</b><br>сформировать экономические показатели инвестиционно-строительного проекта<br><b>владеет навыками</b><br>оценки экономической эффективности инвестиционно-строительного проекта                    |
| ПК-2 Способен разрабатывать технико-экономическое обоснование инвестиционно-строительного проекта | ПК-2.2 Осуществляет выбор технологии реализации инвестиционно-строительного проекта           | <b>знает</b><br>методы и подходы к реализации инвестиционно-строительных проектов<br><b>умеет</b><br>сформировать ресурсы для реализации инвестиционно-строительного проекта<br><b>владеет навыками</b><br>подбора соответствующих технологий для реализации конкретных проектов |
| ПК-2 Способен разрабатывать технико-экономическое обоснование инвестиционно-строительного проекта | ПК-2.3 Разрабатывает проект календарного плана реализации инвестиционно-строительного проекта | <b>знает</b><br>основы экономического планирования в строительстве<br><b>умеет</b><br>соотнести этапы календарного плана с соответствующими этапами жизненного цикла проекта<br><b>владеет навыками</b><br>составления календарных планов инвестиционно-строительных проектов    |

## 3. Указание места дисциплины (модуля) в структуре образовательной программы

Данная дисциплина (модуль) включена в Блок «Дисциплины, модули» Б1.В.03 основной профессиональной образовательной программы 38.04.01 Экономика и относится к части, формируемой участниками образовательных отношений учебного плана.

| № п/п | Предшествующие дисциплины   | Код и наименование индикатора достижения компетенции     |
|-------|---|--|
| 1     | Экономические основы исследования рынка, обеспечения конкурентоспособности и безопасности организации | ОПК-1.1, ОПК-1.2, ОПК-1.3                                |
| 2     | Планирование и организация инвестиционно-строительного проекта  | ПК-1.1, ПК-1.2, ПК-1.3, ПК(Ц)- 1.1, ПК(Ц)-1.3, ПК(Ц)-1.4 |
| 3     | Основы системного анализа и теории принятия решений   | УК-1.1, УК-1.2, УК-1.3, УК-1.4, УК-1.5, УК-1.6           |

Экономические основы исследования рынка, обеспечения конкурентоспособности и безопасности организации

Знать теоретические основы конкурентоспособности

Уметь оценить уровень конкурентоспособности строительных организаций

Владеть навыком разработки мероприятий по повышению уровня конкурентоспособности строительных организаций

Планирование и организация инвестиционно-строительного проекта

Знать основы планирования в строительстве

Уметь разработать план-график реализации инвестиционно-строительного проекта

Владеть навыками составления планов реализации инвестиционно-строительного проекта

Основы системного анализа и теории принятия решений

Знать математические модели описания систем для их анализа и прогнозирования поведения, стратегического планирования

Уметь выявлять системообразующие факторы, характеризующие строение и поведение системы

Владеть способами выявления составляющих проблемной ситуации и связей между ними с использованием математического аппарата

| № п/п | Последующие дисциплины   | Код и наименование индикатора достижения компетенции |
|-------|--|--|
| 1     | Контрактные отношения при реализации инвестиционно-строительных проектов | ПК-3.2, ПК-3.3, ПК-3.4                               |
| 2     | Экономическая оценка бизнес-процессов строительной организации           | ПК-4.1, ПК-4.2, ПК-4.3, ПК-4.4                       |
| 3     | Экономическое и финансовое обоснование управленческих решений            | ОПК-4.1, ОПК-4.2, ОПК-4.3, ОПК-4.4                   |

**4. Объем дисциплины (модуля) в зачетных единицах с указанием количества академических часов, выделенных на контактную работу обучающихся с преподавателем (по видам учебных занятий) и на самостоятельную работу обучающихся**

| Вид учебной работы  | Всего часов | Из них часы на практическую подготовку | Семестр |
|---|-------------|--|---------|
|   |             |  | 2       |
| <b>Контактная работа</b>  | 48          |  | 48      |
| Лекционные занятия (Лек)  | 16          | 0                                      | 16      |
| Практические занятия (Пр)   | 32          | 6                                      | 32      |
| <b>Иная контактная работа, в том числе:</b>   | 0,25        |  | 0,25    |
| консультации по курсовой работе (проекту), контрольным работам (РГР)  |             |  |         |
| контактная работа на аттестацию (сдача зачета, зачета с оценкой; защита курсовой работы (проекта); сдача контрольных работ (РГР)) |             |  |         |
| контактная работа на аттестацию в сессию (консультация перед экзаменом и сдача экзамена)  | 0,25        |  | 0,25    |

|  |      |  |      |
|--|------|--|------|
| Часы на контроль                       | 8,75 |  | 8,75 |
| Самостоятельная работа (СР)            | 87   |  | 87   |
| Общая трудоемкость дисциплины (модуля) |      |  |      |
| часы:                                  | 144  |  | 144  |
| зачетные единицы:                      | 4    |  | 4    |

## 5. Содержание дисциплины (модуля), структурированное по разделам (темам) с указанием отведенного на них количества академических часов и видов учебных занятий

### 5.1. Тематический план дисциплины (модуля)

| №    | Разделы дисциплины  | Семестр | Контактная работа (по учебным занятиям), час. |                                   |       |                                   |       |                                   | СР | Всего, час.            | Код индикатора достижения компетенции |
|------|---|---------|---|-----------------------------------|-------|-----------------------------------|-------|-----------------------------------|----|------------------------|---------------------------------------|
|      |   |         | лекции  |                                   | ПЗ    |                                   | ЛР    |                                   |    |                        |                                       |
|      |   |         | всего   | из них на практическую подготовку | всего | из них на практическую подготовку | всего | из них на практическую подготовку |    |                        |                                       |
| 1.   | 1 раздел. Теоретические и методические основы инвестиционной деятельности     |         |   |                                   |       |                                   |       |                                   |    |                        |                                       |
| 1.1. | Понятие инвестиционной деятельности   | 2       | 1   |                                   | 2     |                                   |       | 7                                 | 10 | ПК-2.1, ПК-2.2, ПК-2.3 |                                       |
| 1.2. | Методы оценки инвестиционных решений  | 2       | 1   |                                   | 2     |                                   |       | 8                                 | 11 | ПК-2.1, ПК-2.2, ПК-2.3 |                                       |
| 1.3. | Экономические особенности реализации инвестиционной деятельности              | 2       | 1   |                                   | 2     |                                   |       | 8                                 | 11 | ПК-2.1, ПК-2.2, ПК-2.3 |                                       |
| 1.4. | Оценка рисков инвестиционных решений  | 2       | 2   |                                   | 4     |                                   |       | 8                                 | 14 | ПК-2.1, ПК-2.2, ПК-2.3 |                                       |
| 2.   | 2 раздел. Оценка инвестиционных решений при реализации строительного проекта  |         |   |                                   |       |                                   |       |                                   |    |                        |                                       |
| 2.1. | Принципы и методы оценки строительных проектов                                | 2       | 2   |                                   | 4     |                                   |       | 8                                 | 14 | ПК-2.1, ПК-2.2, ПК-2.3 |                                       |
| 2.2. | Финансовое обеспечение строительства  | 2       | 2   |                                   | 4     |                                   |       | 8                                 | 14 | ПК-2.1, ПК-2.2, ПК-2.3 |                                       |
| 2.3. | Информационное обеспечение инвестиционно-строительной деятельности            | 2       | 1   |                                   | 2     |                                   |       | 8                                 | 11 | ПК-2.1, ПК-2.2, ПК-2.3 |                                       |
| 2.4. | Оценка эффективности инвестиционных решений структурами более высокого уровня | 2       | 1   |                                   | 2     |                                   |       | 8                                 | 11 | ПК-2.1, ПК-2.2, ПК-2.3 |                                       |

|      |   |   |   |  |   |   |  |  |   |    |                        |
|------|---|---|---|--|---|---|--|--|---|----|------------------------|
| 3.   | 3 раздел. Оценка инвестиционных решений при реализации проекта комплексной застройки городских территорий |   |   |  |   |   |  |  |   |    |                        |
| 3.1. | Оценка эффективности использования городских территорий   | 2 | 2 |  | 4 | 2 |  |  | 8 | 14 | ПК-2.1, ПК-2.2, ПК-2.3 |
| 3.2. | Оценка экономической эффективности комплексной застройки территорий                                       | 2 | 2 |  | 4 | 4 |  |  | 8 | 14 | ПК-2.1, ПК-2.2, ПК-2.3 |
| 3.3. | Заключение об уровне экономической эффективности инвестирования в комплексную застройку территорий        | 2 | 1 |  | 2 |   |  |  | 8 | 11 | ПК-2.1, ПК-2.2, ПК-2.3 |
| 4.   | 4 раздел. Контроль  |   |   |  |   |   |  |  |   |    |                        |
| 4.1. | Контроль  | 2 |   |  |   |   |  |  |   | 9  | ПК-2.1, ПК-2.2, ПК-2.3 |

#### 5.1. Лекции

| № п/п | Наименование раздела и темы лекций                               | Наименование и краткое содержание лекций  |
|-------|--|---|
| 1     | Понятие инвестиционной деятельности                              | Понятие инвестиционной деятельности<br>Понятие инвестиций и инвестиционной деятельности. Признаки понятия инвестиции. Роль и значение инвестиций в развитии реального сектора экономики. Виды инвесторов. Действия инвесторов. Различные виды финансовых инструментов. Формы инвестиций. Денежные потоки в процессе инвестиционной деятельности. Внешние и внутренние факторы инвестиционного процесса. Цели и критерии инвестиционной деятельности.                  |
| 2     | Методы оценки инвестиционных решений                             | Методы оценки инвестиционных решений<br>Особенности динамических методов оценки инвестиционных решений. Метод ДЖ. Дина. Метод полного финансового плана. Метод рыночной ставки процента. Особенности методов оценки инвестиционных проектов в условиях неопределенности и риска. Косвенные методы учета риска. Метод Монте-Карло. Метод использования премии за риск. Метод сценариев. Достоинства и недостатки различных методов.                                    |
| 3     | Экономические особенности реализации инвестиционной деятельности | Экономические особенности реализации инвестиционной деятельности<br>Обоснование инвестиционных расходов. Чистая настоящая стоимость инвестиционного проекта. Рыночная цена объекта инвестиций. Альтернативные возможности вложений средств. Предельно допустимый уровень расходов инвестора. Обоснование периода полезного использования инвестиционных проектов. Возможности замены исходного инвестиционного проекта. Сравнительный анализ инвестиционных проектов. |
| 4     | Оценка рисков инвестиционных решений                             | Оценка рисков инвестиционных решений<br>Анализ чувствительности инвестиционных проектов. Инвестиционные риски. Основные меры риска инвестиционных решений. Оценка риска в форме распределений значений NPV.   |

|    |   |   |
|----|---|---|
|    |   | Дисперсия распределения значений чистой настоящей стоимости как мера оценки риска. Стандартное отклонение как мера риска. Коэффициент вариации. Оценка инвестиционного риска с помощью дерева событий.  |
| 5  | Принципы и методы оценки строительных проектов                                | Принципы и методы оценки строительных проектов<br>Теоретические основы и виды эффективности инвестиционно-строительных проектов. Эффективность проекта в целом. Эффективность участия в проекте. Общественная (социально-экономическая) эффективность проекта. Коммерческая эффективность проекта. Основные принципы оценки эффективности. Общая схема оценки эффективности. Особенности оценки эффективности на разных стадиях<br>разработки и осуществления инвестиционно-строительного проекта.  |
| 6  | Финансовое обеспечение строительства  | Финансовое обеспечение строительства<br>Денежные потоки их особенности и составляющие. Инвестиционная деятельность. Финансовая деятельность. Операционная деятельность. Шаги расчета. Схемы финансирования и финансовая реализуемость. Дисконтирование денежных потоков. Нормы дисконта: коммерческая, участника проекта, социальная и бюджетная. Показатели эффективности инвестиционно-строительной деятельности и порядок их вычисления.   |
| 7  | Информационное обеспечение инвестиционно-строительной деятельности            | Информационное обеспечение инвестиционно-строительной деятельности<br>Исходные данные об инвестиционном решении. Цель строительства. Характер применяемых технологий. Условия начала и завершения строительства, продолжительность расчетного периода. Экономическое окружение. Сведения об инвестиционно-строительном проекте на различных стадиях его жизненного цикла. Сведения об участниках инвестиционно-строительного проекта. Сведения о системе налогообложения. Сведения о эффекте от реализации в смежных сферах деятельности. |
| 8  | Оценка эффективности инвестиционных решений структурами более высокого уровня | Оценка эффективности инвестиционных решений структурами более высокого уровня<br>Оценка инвестиционных решений с точки зрения РФ, субъектов РФ, административно-территориальных единиц РФ (региональная эффективность). Оценка инвестиционных решений с точки зрения сфер экономики, объединений организаций, холдинговых структур и финансово-промышленных групп (отраслевая эффективность). Расчет денежных потоков и показателей региональной эффективности. Расчет денежных потоков и показателей отраслевой эффективности            |
| 9  | Оценка эффективности использования городских территорий                       | Оценка эффективности использования городских территорий<br>Правообладатели земельных участков. Критерии оценки эффективности использования земельных участков. Шкала оценки коэффициентов по показателю плотности застройки. Шкала оценки коэффициентов по показателям износа объектов капитального строительства. Шкала оценки коэффициентов по показателям выручки. Шкала оценки коэффициентов по показателям фондоотдачи. Матрица нормативных значений (финансовой устойчивости, ликвидности, деловой активности, рентабельности)      |
| 10 | Оценка экономической эффективности комплексной                                | Оценка экономической эффективности комплексной застройки территорий<br>Ключевые показатели экономической эффективности. Оценка денежных потоков частных инвесторов. Оценка денежных потоков   |

|    |  |  |
|----|--|--|
|    | застройки территорий   | средств бюджетной системы.   |
| 11 | Заключение об уровне экономической эффективности инвестирования в комплексную застройку территорий | Заключение об уровне экономической эффективности инвестирования в комплексную застройку территорий<br>Анализ итоговых показателей коммерческой и бюджетной эффективности. Рассмотрение различных вариантов комплексного развития территорий. Рассмотрение вариантов при положительном и отрицательном значении бюджетной эффективности. Рассмотрение возможности и способов корректировки архитектурно- планировочных и градостроительных решений. Оптимизация бюджетных затрат. Разделение финансовой нагрузки. Функционально -планировочная организация территорий и технико-экономические показатели проекта. |

## 5.2. Практические занятия

| № п/п | Наименование раздела и темы практических занятий                              | Наименование и содержание практических занятий   |
|-------|---|--|
| 1     | Понятие инвестиционной деятельности   | Понятие инвестиционной деятельности<br>Обсуждение научно-исследовательских докладов            |
| 2     | Методы оценки инвестиционных решений  | Методы оценки инвестиционных решений<br>Проведение деловой игры                                |
| 3     | Экономические особенности реализации инвестиционной деятельности              | Экономические особенности реализации инвестиционной деятельности<br>Решение задач              |
| 4     | Оценка рисков инвестиционных решений  | Оценка рисков инвестиционных решений<br>Решение задач  |
| 5     | Принципы и методы оценки строительных проектов                                | Принципы и методы оценки строительных проектов<br>Обсуждение научно-исследовательских докладов |
| 6     | Финансовое обеспечение строительства  | Финансовое обеспечение строительства<br>Решение задач  |
| 7     | Информационное обеспечение инвестиционно-строительной деятельности            | Информационное обеспечение инвестиционно-строительной деятельности<br>Решение кейсовых заданий |
| 8     | Оценка эффективности инвестиционных решений структурами более высокого уровня | Оценка эффективности инвестиционных решений структурами более высокого уровня<br>Решение задач |
| 9     | Оценка эффективности использования городских территорий                       | Оценка эффективности использования городских территорий<br>Выполнение группового проекта       |
| 10    | Оценка экономической эффективности  | Оценка экономической эффективности комплексной застройки территорий                            |

|    |  |   |
|----|--|---|
|    | комплексной застройки территорий   | Выполнение группового проекта   |
| 11 | Заключение об уровне экономической эффективности инвестирования в комплексную застройку территорий | Заключение об уровне экономической эффективности инвестирования в комплексную застройку территорий<br>Выполнение группового проекта |

### 5.3. Самостоятельная работа обучающихся

| № п/п | Наименование раздела дисциплины и темы  | Содержание самостоятельной работы  |
|-------|---|--|
| 1     | Понятие инвестиционной деятельности   | Понятие инвестиционной деятельности<br>Изучение литературы по теме, подготовка научно-исследовательского доклада                         |
| 2     | Методы оценки инвестиционных решений  | Методы оценки инвестиционных решений<br>Изучение литературы по теме  |
| 3     | Экономические особенности реализации инвестиционной деятельности              | Экономические особенности реализации инвестиционной деятельности<br>Изучение литературы по теме, подготовка к решению задач              |
| 4     | Оценка рисков инвестиционных решений  | Оценка рисков инвестиционных решений<br>Изучение литературы по теме, подготовка к решению задач  |
| 5     | Принципы и методы оценки строительных проектов                                | Принципы и методы оценки строительных проектов<br>Изучение литературы по теме, подготовка научно-исследовательского доклада              |
| 6     | Финансовое обеспечение строительства  | Финансовое обеспечение строительства<br>Изучение литературы по теме, подготовка к решению задач  |
| 7     | Информационное обеспечение инвестиционно-строительной деятельности            | Информационное обеспечение инвестиционно-строительной деятельности<br>Изучение литературы по теме  |
| 8     | Оценка эффективности инвестиционных решений структурами более высокого уровня | Оценка эффективности инвестиционных решений структурами более высокого уровня<br>Изучение литературы по теме, подготовка к решению задач |
| 9     | Оценка эффективности использования городских территорий                       | Оценка эффективности использования городских территорий<br>Изучение литературы по теме   |
| 10    | Оценка экономической эффективности комплексной застройки территорий           | Оценка экономической эффективности комплексной застройки территорий<br>Изучение литературы по теме                                       |
| 11    | Заключение об уровне экономической  | Заключение об уровне экономической эффективности   |



|  |  |  |
|--|--|--|
|  | эффективности<br>инвестирования в<br>комплексную застройку<br>территорий | инвестирования в комплексную застройку территорий<br>Изучение литературы по теме |
|--|--|--|

## 6. Методические материалы для самостоятельной работы обучающихся по дисциплине (модулю)

Программой дисциплины предусмотрено проведение лекционных занятий, на которых дается основной систематизированный материал, и практических занятий, предполагающих закрепление изученного материала и формирование у обучающихся необходимых знаний, умений и навыков. Кроме того, важнейшим этапом изучения дисциплины является самостоятельная работа обучающихся с использованием всех средств и возможностей современных образовательных технологий.

В объем самостоятельной работы по дисциплине включается следующее:

- изучение теоретических вопросов по всем темам дисциплины;
- подготовка к практическим занятиям;
- подготовка к текущему контролю успеваемости студентов;
- подготовка к экзамену.

Залогом успешного освоения этой дисциплины является обязательное посещение лекционных и практических занятий, так как пропуск одного (тем более, нескольких) занятий может осложнить освоение разделов курса. На практических занятиях материал, изложенный на лекциях, закрепляется в рамках выполнения практических заданий, решения тестов, предусмотренных РПД.

## 7. Оценочные материалы для проведения текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине (модулю)

### 7.1. Перечень компетенций с указанием этапов их формирования в процессе освоения дисциплины

| № п/п | Контролируемые разделы дисциплины (модуля)   | Код и наименование индикатора контролируемой компетенции | Вид оценочного средства |
|-------|--|--|-------------------------|
| 1     | Понятие инвестиционной деятельности  | ПК-2.1, ПК-2.2, ПК-2.3                                   | Тест                    |
| 2     | Методы оценки инвестиционных решений   | ПК-2.1, ПК-2.2, ПК-2.3                                   | Тест                    |
| 3     | Экономические особенности реализации инвестиционной деятельности                                   | ПК-2.1, ПК-2.2, ПК-2.3                                   | Тест                    |
| 4     | Оценка рисков инвестиционных решений   | ПК-2.1, ПК-2.2, ПК-2.3                                   | Тест                    |
| 5     | Принципы и методы оценки строительных проектов   | ПК-2.1, ПК-2.2, ПК-2.3                                   | Устный опрос            |
| 6     | Финансовое обеспечение строительства   | ПК-2.1, ПК-2.2, ПК-2.3                                   | Устный опрос            |
| 7     | Информационное обеспечение инвестиционно-строительной деятельности                                 | ПК-2.1, ПК-2.2, ПК-2.3                                   | Устный опрос            |
| 8     | Оценка эффективности инвестиционных решений структурами более высокого уровня                      | ПК-2.1, ПК-2.2, ПК-2.3                                   | Устный опрос            |
| 9     | Оценка эффективности использования городских территорий  | ПК-2.1, ПК-2.2, ПК-2.3                                   | Устный опрос            |
| 10    | Оценка экономической эффективности комплексной застройки территорий                                | ПК-2.1, ПК-2.2, ПК-2.3                                   | Устный опрос            |
| 11    | Заключение об уровне экономической эффективности инвестирования в комплексную застройку территорий | ПК-2.1, ПК-2.2, ПК-2.3                                   | Устный опрос            |
| 12    | Контроль   | ПК-2.1, ПК-2.2, ПК-2.3                                   | Ответ на вопросы билета |

### 7.2. Типовые контрольные задания или иные материалы текущего контроля успеваемости,

необходимые для оценки знаний, умений и навыков и (или) опыта профессиональной деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций в процессе освоения дисциплины

Оценка сформированности компетенций ПК-2.1, ПК-2.2, ПК-2.3

Раздел 1 Теоретические и методические основы инвестиционной деятельности

Тест

1. Инвестиции в производстве предполагают:
  - а. Вложения на содержание машин и оборудования
  - б. Вложения в виде капитальных затрат
  - в. Вложения на осуществление основной производственной деятельности
  
2. Под инвестированием понимается:
  - а. Целенаправленное вложение капитала на определенный срок
  - б. Изучение «ниш» экономики для более выгодного вложения капитала
  - в. Процесс принятия решений в условиях экономической неопределенности и многовариантности
3. Законодательные условия инвестирования представляют собой:
  - а. Условия, определяющие минимальную сумму инвестиций для разных групп инвесторов
  - б. Нормативные условия, создающие законодательный фон, на котором осуществляется инвестиционная деятельность
  - в. Условия, по которым инвестор может получить дивиденды
  
4. Основная цель инвестиционного проекта:
  - а. Создание взаимовыгодных условий сотрудничества между бизнес-партнерами
  - б. Изучение конъюнктуры рынка
  - в. Получение максимально возможной прибыли
  
5. Прединвестиционная фаза содержит:
  - а. Этап расчетов технико-экономических показателей будущего проекта
  - б. Этап технико-экономических расчетов показателей будущего проекта и анализ альтернативных вариантов инвестирования
  - в. Маркетинговые исследования по будущему проекту
  
6. Капитальные вложения включают:
  - а. Реальные инвестиции в основной капитал (основные фонды)
  - б. Реальные инвестиции в трудовые ресурсы
  - в. Реальные инвестиции в наукоемкие технологии
7. Показатели коммерческой эффективности учитывают:
  - а. Сроки реализации проекта
  - б. Финансовые последствия реализации проекта при условии, что инвестор воспользовался всеми возможными вариантами
  - в. Последствия реализации инвестиционного проекта для государства
  
8. Инвестиционный потенциал представляет собой:
  - а. Инвестиционную привлекательность объекта инвестирования
  - б. Максимально возможную прибыль от реализации инвестиционного проекта
  - в. Многовариантность целей вложения в тот или иной проект
  
9. Инвестиционный риск региона определяется:
  - а. Вероятностью потери инвестиций или дохода от них
  - б. Количеством вариантов возможного инвестирования
  - в. Наличием у региона полезных ископаемых, стратегически важных объектов, дотациями правительства
10. Степень активности инвестиционного рынка характеризуется:
  - а. Предложением

- б. Спросом
- в. Соотношением спроса и предложения

## Раздел 2. Оценка инвестиционных решений при реализации строительного проекта

### Устный опрос

1. Какие существуют виды эффективности инвестиционных проектов? Охарактеризуйте их.
2. Перечислите основные принципы оценки эффективности инвестиционно-строительных проектов
3. Опишите концептуальную схему оценки эффективности инвестиционного проекта
4. Перечислите стадии инвестиционно-строительного проекта
5. Чем характеризуется значение денежного потока на каждом шаге расчета?
6. Что относится к денежному потоку от операционной деятельности?
7. Что относится к денежному потоку от финансовой деятельности?
8. Что относится к денежному потоку от инвестиционной деятельности?
9. Что является достаточным условием для финансовой реализуемости инвестиционного проекта?
10. Каким образом происходит дисконтирование денежных потоков?

## Раздел 3. Оценка инвестиционных решений при реализации проекта комплексной застройки городских территорий

### Устный опрос

1. В отношении каких правообладателей земельных участков не производится оценка эффективности использования городской среды?
2. По какой формуле происходит интегральная балльная оценка эффективности использования городских территорий?
3. Перечислите критерии оценки эффективности использования городских территорий
4. Что представляет собой матрица нормативных значений коэффициентов финансовой устойчивости?
5. Что представляет собой матрица нормативных значений коэффициентов ликвидности?
6. Что представляет собой матрица нормативных значений деловой активности?
7. Перечислите основные показатели оценки экономической эффективности мероприятий по комплексной застройке территорий
8. Каким образом происходит оценка денежных потоков частных инвесторов?
9. Каким образом происходит оценка денежных потоков бюджетных средств?
10. По какой формуле вычисляется величина эксплуатационных расходов частных инвесторов на обеспечение работоспособности объектов недвижимости?

## 7.3. Система оценивания результатов обучения по дисциплине (модулю) при проведении текущего контроля успеваемости

|                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| <p>Оценка «отлично»<br/>(зачтено)</p> | <p>знания:<br/> - систематизированные, глубокие и полные знания по всем разделам дисциплины, а также по основным вопросам, выходящим за пределы учебной программы;<br/> - точное использование научной терминологии, систематически грамотное и логически правильное изложение ответа на вопросы;<br/> - полное и глубокое усвоение основной и дополнительной литературы, рекомендованной рабочей программой по дисциплине (модулю)</p> <p>умения:<br/> - умеет ориентироваться в теориях, концепциях и направлениях дисциплины и давать им критическую оценку, используя научные достижения других дисциплин</p> <p>навыки:<br/> - высокий уровень сформированности заявленных в рабочей программе компетенций;<br/> - владеет навыками самостоятельно и творчески решать сложные проблемы и нестандартные ситуации;<br/> - применяет теоретические знания для выбора методики выполнения заданий;<br/> - грамотно обосновывает ход решения задач;<br/> - безупречно владеет инструментарием учебной дисциплины, умение его эффективно использовать в постановке научных и практических задач;<br/> - творческая самостоятельная работа на практических/семинарских/лабораторных занятиях, активно участвует в групповых обсуждениях, высокий уровень культуры исполнения заданий</p> |
| <p>Оценка «хорошо»<br/>(зачтено)</p>  | <p>знания:<br/> - достаточно полные и систематизированные знания по дисциплине;<br/> - усвоение основной и дополнительной литературы, рекомендованной рабочей программой по дисциплине (модулю)</p> <p>умения:<br/> - умеет ориентироваться в основных теориях, концепциях и направлениях дисциплины и давать им критическую оценку;<br/> - использует научную терминологию, лингвистически и логически правильно излагает ответы на вопросы, умеет делать обоснованные выводы;<br/> - владеет инструментарием по дисциплине, умение его использовать в постановке и решении научных и профессиональных задач</p> <p>навыки:<br/> - самостоятельная работа на практических занятиях, участие в групповых обсуждениях, высокий уровень культуры исполнения заданий;<br/> - средний уровень сформированности заявленных в рабочей программе компетенций;<br/> - без затруднений выбирает стандартную методику выполнения заданий;<br/> - обосновывает ход решения задач без затруднений</p>  |

|  |   |
|--|---|
| <p>Оценка<br/>«удовлетворительно»<br/>(зачтено)</p>      | <p>знания:<br/>- достаточный минимальный объем знаний по дисциплине;<br/>- усвоение основной литературы, рекомендованной рабочей программой;<br/>- использование научной терминологии, стилистическое и логическое изложение ответа на вопросы, умение делать выводы без существенных ошибок<br/>умения:<br/>- умеет ориентироваться в основных теориях, концепциях и направлениях по дисциплине и давать им оценку;<br/>- владеет инструментарием учебной дисциплины, умение его использовать в решении типовых задач;<br/>- умеет под руководством преподавателя решать стандартные задачи<br/>навыки:<br/>- работа под руководством преподавателя на практических занятиях, допустимый уровень культуры исполнения заданий;<br/>- достаточный минимальный уровень сформированности заявленных в рабочей программе компетенций;<br/>- испытывает затруднения при обосновании алгоритма выполнения заданий</p> |
| <p>Оценка<br/>«неудовлетворительно»<br/>(не зачтено)</p> | <p>знания:<br/>- фрагментарные знания по дисциплине;<br/>- отказ от ответа (выполнения письменной работы);<br/>- знание отдельных источников, рекомендованных рабочей программой по дисциплине;<br/>умения:<br/>- не умеет использовать научную терминологию;<br/>- наличие грубых ошибок<br/>навыки:<br/>- низкий уровень культуры исполнения заданий;<br/>- низкий уровень сформированности заявленных в рабочей программе компетенций;<br/>- отсутствие навыков самостоятельной работы;<br/>- не может обосновать алгоритм выполнения заданий</p>  |

7.4. Теоретические вопросы и практические задания для проведения промежуточной аттестации обучающихся, необходимые для оценки знаний, умений и навыков и (или) опыта профессиональной деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций в процессе освоения образовательной программы

7.4.1. Теоретические вопросы для проведения промежуточной аттестации обучающихся

1. Понятие инвестиций и инвестиционной деятельности, признаки инвестиции
2. Роль и значение инвестиций в развитии реального сектора экономики
3. Субъекты инвестиционной деятельности и их функции
4. Различные виды финансовых инструментов, формы инвестиций
5. Денежные потоки в процессе инвестиционной деятельности
6. Внешние и внутренние факторы инвестиционного процесса
7. Динамический методы оценки инвестиционных решений
8. Методы оценки инвестиционных проектов в условиях неопределенности и риска
9. Экономические особенности реализации инвестиционной деятельности
10. Сравнительный анализ инвестиционных проектов.
11. Чистая настоящая стоимость инвестиционного проекта и рыночная стоимость проекта
12. Обоснование периода полезного использования инвестиционных проектов
13. Сравнительный анализ инвестиционных проектов
14. Оценка рисков инвестиционных решений
15. Анализ чувствительности инвестиционных проектов
16. Инвестиционные риски и меры риска
17. Методы оценки рисков инвестиционно-строительных проектов

18. Виды эффективности инвестиционно-строительных проектов
19. Общая схема оценки эффективности
20. Особенности оценки эффективности на разных стадиях жизненного цикла инвестиционно-строительных проектов
21. Денежные потоки их особенности и составляющие
22. Схемы финансирования и финансовая реализуемость
23. Дисконтирование денежных потоков
24. Показатели эффективности инвестиционно-строительной деятельности и порядок их вычисления
25. Информационное обеспечение инвестиционно-строительной деятельности
26. Условия начала и завершения строительства, продолжительность расчетного периода
27. Сведения о эффекте от реализации в смежных сферах деятельности
28. Оценка эффективности инвестиционных решений структурами более высокого уровня
29. Оценка эффективности использования городских территорий
30. Оценка экономической эффективности комплексной застройки территорий
31. Анализ итоговых показателей коммерческой и бюджетной эффективности
32. Рассмотрение различных вариантов комплексного развития территорий
33. Функционально-планировочная организация территорий и технико-экономические показатели проекта

#### 7.4.2. Практические задания для проведения промежуточной аттестации обучающихся

Оценка сформированности компетенций ПК-2.1, ПК-2.2, ПК-2.3

Типовые задачи

Задача 1

Существует несколько инвестиционных решений  $A_1 = (-90, 38, 73, 94)$ ,  $A_2 = (-100, 120, 40, 180)$ ,  $A_3 = (-70, 50, 60, 40)$ . Известно, что расчетный процент равен 20%. Необходимо определить наилучшее инвестиционное решение в соответствии с критерием максимизации чистой настоящей стоимости. В чем может заключаться некорректность сравнения указанных вариантов по критерию максимизации чистой настоящей стоимости?

Задача 2

Предположим, что денежный поток инвестиционного проекта имеет вид  $(-150, 90, 80, 40)$ . Необходимо определить чистую настоящую стоимость данного проекта для уровня расчетного процента, равного 10, 20, 30, 40, 50 %. Также необходимо прокомментировать полученные результаты.

Задача 3

Учитывая денежный поток, равный  $(-800, 300, 300, 400)$ , а также две структуры ставок процента по кредиту 1) 15, 7, 10% 2) 7, 12, 15% для кредитов сроком на 1, 2, 3 года необходимо определить прибыль нулевого года для каждого варианта ставок по кредиту, рассчитать коэффициенты дисконтирования для каждого периода, определить, что каждая дисконтированная сумма доходов по проекту совпадает с расчетной прибылью нулевого года.

#### 7.4.3. Примерные темы курсовой работы (проекта) (при наличии)

Курсовая работа не предусмотрена

#### 7.5. Методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний, умений, навыков и (или) опыта профессиональной деятельности, характеризующие этапы формирования компетенций

Процедура проведения промежуточной аттестации и текущего контроля успеваемости регламентируется локальным нормативным актом, определяющим порядок организации и проведения текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации обучающихся.

Процедура оценивания формирования компетенций при проведении текущего контроля приведена в п. 7.3.

Типовые контрольные задания или иные материалы текущего контроля приведены в п. 7.2.

Промежуточная аттестация проводится в форме зачета с оценкой.

Зачет с оценкой проводится в письменной форме. В билет включено два вопроса. Для подготовки по билету отводится 20 минут.

7.6. Критерии оценивания сформированности компетенций при проведении промежуточной аттестации

| Критерии оценивания | Уровень освоения и оценка  |  |  |  |
|---------------------|--|--|--|--|
|                     | Оценка «неудовлетворительно»   | Оценка «удовлетворительно»   | Оценка «хорошо»  | Оценка «отлично»   |
|                     | «не зачтено»   | «зачтено»  |  |  |
|                     | Уровень освоения компетенции «недостаточный». Компетенции не сформированы. Знания отсутствуют, умения и навыки не сформированы | Уровень освоения компетенции «пороговый». Компетенции сформированы. Сформированы базовые структуры знаний. Умения фрагментарны и носят репродуктивный характер. Демонстрируется низкий уровень самостоятельности практического навыка. | Уровень освоения компетенции «продвинутый». Компетенции сформированы. Знания обширные, системные. Умения носят репродуктивный характер, применяются к решению типовых заданий. Демонстрируется достаточный уровень самостоятельности устойчивого практического навыка. | Уровень освоения компетенции «высокий». Компетенции сформированы. Знания аргументированные, всесторонние. Умения успешно применяются к решению как типовых, так и нестандартных творческих заданий. Демонстрируется высокий уровень самостоятельности, высокая адаптивность практического навыка |



|               |   |  |   |   |
|---------------|---|--|---|---|
| <p>знания</p> | <p>Обучающийся демонстрирует:<br/>-существенные пробелы в знаниях учебного материала;<br/>-допускаются принципиальные ошибки при ответе на основные вопросы билета, отсутствует знание и понимание основных понятий и категорий;<br/>-непонимание сущности дополнительных вопросов в рамках заданий билета.</p> | <p>Обучающийся демонстрирует:<br/>-знания теоретического материала;<br/>-неполные ответы на основные вопросы, ошибки в ответе, недостаточное понимание сущности излагаемых вопросов;<br/>-неуверенные и неточные ответы на дополнительные вопросы.</p> | <p>Обучающийся демонстрирует:<br/>-знание и понимание основных вопросов контролируемого объема программного материала;<br/>- знания теоретического материала<br/>-способность устанавливать и объяснять связь практики и теории, выявлять противоречия, проблемы и тенденции развития;<br/>-правильные и конкретные, без грубых ошибок, ответы на поставленные вопросы.</p> | <p>Обучающийся демонстрирует:<br/>-глубокие, всесторонние и аргументированные знания программного материала;<br/>-полное понимание сущности и взаимосвязи рассматриваемых процессов и явлений, точное знание основных понятий, в рамках обсуждаемых заданий;<br/>-способность устанавливать и объяснять связь практики и теории,<br/>-логически последовательные, содержательные, конкретные и исчерпывающие ответы на все задания билета, а также дополнительные вопросы экзаменатора.</p> |
| <p>умения</p> | <p>При выполнении практического задания билета обучающийся продемонстрировал недостаточный уровень умений. Практические задания не выполнены<br/>Обучающийся не отвечает на вопросы билета при дополнительных наводящих вопросах преподавателя.</p>   | <p>Обучающийся выполнил практическое задание билета с существенными неточностями. Допускаются ошибки в содержании ответа и решении практических заданий.<br/>При ответах на дополнительные вопросы было допущено много неточностей.</p>                | <p>Обучающийся выполнил практическое задание билета с небольшими неточностями. Показал хорошие умения в рамках освоенного учебного материала. Предложенные практические задания решены с небольшими неточностями. Ответил на большинство дополнительных вопросов.</p>   | <p>Обучающийся правильно выполнил практическое задание билета. Показал отличные умения в рамках освоенного учебного материала. Решает предложенные практические задания без ошибок<br/>Ответил на все дополнительные вопросы.</p>   |

|                   |  |   |   |  |
|-------------------|--|---|---|--|
| владение навыками | <p>Не может выбрать методику выполнения заданий. Допускает грубые ошибки при выполнении заданий, нарушающие логику решения задач. Делает некорректные выводы. Не может обосновать алгоритм выполнения заданий.</p> | <p>Испытывает затруднения по выбору методики выполнения заданий. Допускает ошибки при выполнении заданий, нарушения логики решения задач. Испытывает затруднения с формулированием корректных выводов. Испытывает затруднения при обосновании алгоритма выполнения заданий.</p> | <p>Без затруднений выбирает стандартную методику выполнения заданий. Допускает ошибки при выполнении заданий, не нарушающие логику решения задач. Делает корректные выводы по результатам решения задачи. Обосновывает ход решения задач без затруднений.</p> | <p>Применяет теоретические знания для выбора методики выполнения заданий. Не допускает ошибок при выполнении заданий. Самостоятельно анализирует результаты выполнения заданий. Грамотно обосновывает ход решения задач.</p> |
|-------------------|--|---|---|--|

Оценка по дисциплине зависит от уровня сформированности компетенций, закрепленных за дисциплиной, и представляет собой среднее арифметическое от выставленных оценок по отдельным результатам обучения (знания, умения, владение навыками).

Оценка «отлично»/«зачтено» выставляется, если среднее арифметическое находится в интервале от 4,5 до 5,0.

Оценка «хорошо»/«зачтено» выставляется, если среднее арифметическое находится в интервале от 3,5 до 4,4.

Оценка «удовлетворительно»/«зачтено» выставляется, если среднее арифметическое находится в интервале от 2,5 до 3,4.

Оценка «неудовлетворительно»/«не зачтено» выставляется, если среднее арифметическое находится в интервале от 0 до 2,4.

## 8. Учебно-методическое и материально-техническое обеспечение дисциплины (модуля)

### 8.1. Перечень основной и дополнительной литературы, необходимой для освоения дисциплины (модуля)

| № п/п                                   | Автор, название, место издания, издательство, год издания учебной и учебно-методической литературы                                 | Количество экземпляров/электронный адрес ЭБС                              |
|---|--|---|
| <b><u>Основная литература</u></b>       |  |   |
| 1                                       | Воронцовский А. В., Управление инвестициями: инвестиции и инвестиционные риски в реальном секторе экономики, Москва: Юрайт, 2020   | <a href="https://urait.ru/bcode/458850">https://urait.ru/bcode/458850</a> |
| 2                                       | Борисова О. В., Малых Н. И., Овешникова Л. В., Инвестиции в 2 т. Т. 2. Инвестиционный менеджмент, Москва: Издательство Юрайт, 2019 | <a href="https://urait.ru/bcode/434137">https://urait.ru/bcode/434137</a> |
| <b><u>Дополнительная литература</u></b> |  |   |
| 1                                       | Теплова Т. В., Инвестиции в 2 ч. Часть 1, Москва: Издательство Юрайт, 2019   | <a href="https://urait.ru/bcode/434189">https://urait.ru/bcode/434189</a> |
| 2                                       | Аскинадзи В. М., Максимова В. Ф., Инвестиции, Москва: Юрайт, 2020  | <a href="https://urait.ru/bcode/466270">https://urait.ru/bcode/466270</a> |

Обучающиеся из числа инвалидов и лиц с ОВЗ обеспечиваются печатными и (или) электронными образовательными ресурсами в формах, адаптированных к ограничениям их здоровья.

8.2. Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», необходимых для освоения дисциплины (модуля)

| Наименование ресурса сети «Интернет»                    | Электронный адрес ресурса   |
|---|---|
| Информационно-правовая система Гарант                   | <a href="https://www.garant.ru/">https://www.garant.ru/</a>           |
| Информационно-правовая система Консультант              | <a href="http://www.consultant.ru/">http://www.consultant.ru/</a>     |
| Электронно-библиотечная система издательства "IPRbooks" | <a href="https://www.iprbookshop.ru/">https://www.iprbookshop.ru/</a> |

8.3. Перечень современных профессиональных баз данных и информационных справочных систем

| Наименование  | Электронный адрес ресурса   |
|---|---|
| Научная электронная библиотека eLIBRARY.RU              | Научная электронная библиотека eLIBRARY.RU                                |
| Электронно-библиотечная система издательства "IPRbooks" | <a href="http://www.iprbookshop.ru/">http://www.iprbookshop.ru/</a>       |
| Электронно-библиотечная система издательства "ЮРАЙТ"    | <a href="https://www.biblio-online.ru/">https://www.biblio-online.ru/</a> |
| Электронно-библиотечная система издательства "Лань"     | <a href="https://e.lanbook.com/">https://e.lanbook.com/</a>               |
| Система дистанционного обучения СПбГАСУ Moodle          | <a href="https://moodle.spbgasu.ru/">https://moodle.spbgasu.ru/</a>       |
| Информационно-правовая система Гарант                   | \\law.lan.spbgasu.ru\GarantClient   |
| Информационно-правовая система Консультант              | \\law.lan.spbgasu.ru\ConsultantPlus ADM                                   |

8.4. Перечень информационных технологий, используемых при осуществлении образовательного процесса по дисциплине, включая перечень лицензионного и свободно распространяемого программного обеспечения

| Наименование             | Способ распространения (лицензионное или свободно распространяемое)   |
|--------------------------|---|
| Microsoft Windows 10 Pro | Договор № Д32009689201 от 18.12.2020г Программные продукты Майкрософт, договор № Д32009689201 от 18.12.2020 с АО "СофтЛайн Трейд": Windows 10, Project Professional 2016, Visio Professional 2016, Office 2016. |
| Microsoft Office 2016    | Договор № Д32009689201 от 18.12.2020г Программные продукты Майкрософт, договор № Д32009689201 от 18.12.2020 с АО "СофтЛайн Трейд": Windows 10, Project Professional 2016, Visio Professional 2016, Office 2016. |

8.5. Материально-техническое обеспечение дисциплины

Сведения об оснащённости учебных аудиторий и помещений для самостоятельной работы

| Наименование учебных аудиторий и помещений для самостоятельной работы | Оснащённость оборудованием и техническими средствами обучения |
|---|---|
|   |   |

|  |   |
|--|---|
| 45. Учебные аудитории для проведения практических занятий, курсового проектирования (выполнения курсовых работ), групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации | Комплект мультимедийного оборудования (персональный компьютер, мультимедийный проектор, экран, аудио-система), доска, комплект учебной мебели, подключение к компьютерной сети СПбГАСУ, выход в Интернет  |
| 45. Учебные аудитории для проведения лекционных занятий  | Учебная аудитория для проведения занятий лекционного типа, комплект мультимедийного оборудования (персональный компьютер, мультимедийный проектор, экран, аудио-система), доска, экран, комплект учебной мебели, подключение к компьютерной сети СПбГАСУ, выход в Интернет  |
| 45. Учебные аудитории для самостоятельной работы   | Помещение для самостоятельной работы (компьютерный класс): ПК-12 шт. (системный блок, монитор, клавиатура, мышь) с установленным мультимедийным оборудованием (проектор, экран, колонки) с доступом к сети «Интернет» и обеспечением доступа в электронную информационно-образовательную среду СПбГАСУ; доска маркерная; комплект учебной мебели на 12 посадочных мест. |

Для инвалидов и лиц с ОВЗ обеспечиваются специальные условия для получения образования в соответствии с требованиями нормативно-правовых документов.

Рабочая программа составлена на основе ФГОС ВО - магистратура по направлению подготовки 38.04.01 Экономика (приказ Минобрнауки России от 11.08.2020 № 939).

Программу составил:  
проф. ЭСиЖКХ, д.э.н. В.А. Кошечев

Программа обсуждена и рекомендована на заседании кафедры Экономики строительства и ЖКХ 25.05.2021, протокол № 12

Заведующий кафедрой д.э.н., профессор В.В. Асаул

Программа одобрена на заседании учебно-методической комиссии факультета 10.06.2021, протокол № 10.

Председатель УМК д.э.н., доцент Г.Ф. Токунова