

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации  
ФГБОУ ВО «БАЙКАЛЬСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

УТВЕРЖДАЮ  
Проректор по учебной работе  
к.э.н., доцент Измestьев А.А



17.06.2019г.

**Рабочая программа дисциплины**  
**Б1.Э.1. Инвестиционный анализ**

Направление подготовки: 08.03.01 Строительство  
Направленность (профиль): Организация инвестиционно-строительной  
деятельности  
Квалификация выпускника: бакалавр  
Форма обучения: заочная

Курс	4
Семестр	41
Лекции (час)	4
Практические (сем, лаб.) занятия (час)	6
Самостоятельная работа, включая подготовку к экзаменам и зачетам (час)	206
Курсовая работа (час)	
Всего часов	216
Зачет (семестр)	
Экзамен (семестр)	41

Иркутск 2019

Программа составлена в соответствии с ФГОС ВО по направлению 08.03.01  
Строительство.

Автор Н.Ю. Ковалевская

Рабочая программа обсуждена и утверждена на заседании кафедры  
экономики строительства и управления недвижимостью

Заведующий кафедрой С.А. Астафьев

Дата актуализации рабочей программы: 30.06.2020

Дата актуализации рабочей программы: 30.06.2021

Дата актуализации рабочей программы: 30.06.2022

### 1. Цели изучения дисциплины

Формирование у студентов навыков проведения инвестиционного анализа и организации привлечения и использования инвестиций.

### 2. Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине (модулю), соотнесенных с планируемыми результатами освоения образовательной программы

#### Компетенции обучающегося, формируемые в результате освоения дисциплины

Код компетенции по ФГОС ВО	Компетенция
ПК-2	Способен осуществлять мероприятия по повышению эффективности производственно-хозяйственной деятельности при строительстве объекта капитального строительства

#### Структура компетенции

Компетенция	Формируемые ЗУНы
ПК-2 Способен осуществлять мероприятия по повышению эффективности производственно-хозяйственной деятельности при строительстве объекта капитального строительства	З. Знать основы осуществления мероприятий по повышению эффективности производственно-хозяйственной деятельности при строительстве объекта капитального строительства У. Уметь осуществлять мероприятия по повышению эффективности производственно-хозяйственной деятельности при строительстве объекта капитального строительства Н. Владеть навыками осуществления мероприятий по повышению эффективности производственно-хозяйственной деятельности при строительстве объекта капитального строительства

### 3. Место дисциплины (модуля) в структуре образовательной программы

Принадлежность дисциплины - БЛОК 1 ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛИ): Элективная дисциплина.

### 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

Общая трудоемкость дисциплины составляет 6 зач. ед., 216 часов.

Вид учебной работы	Количество часов
Контактная(аудиторная) работа	
Лекции	4
Практические (сем, лаб.) занятия	6
Самостоятельная работа, включая подготовку к экзаменам и зачетам	206
Всего часов	216

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

**5.1. Содержание разделов дисциплины**

№ п/п	Раздел и тема дисциплины	Семестр	Лекции	Семинар Лаборат. Практич.	Самостоят. раб.	В интерактивной форме	Формы текущего контроля успеваемости
1	Роль инвестиционного анализа в принятии экономических и управленческих решений	41	1	2	30		Тест по теме 1
2	Анализ денежных потоков проекта.	41	1	2	32		Тест по теме 2
3	Методы оценки и анализа эффективности инвестиций: статические методы	41	2	2	32		Тест по теме 3
4	Методы оценки и анализа эффективности инвестиций: динамические методы	41	2	4	32		Контрольная работа по теме 4
5	Анализ рисков реализации проекта	41	2	4	32		Тест по теме 5
6	Инвестиционный анализ в принятии финансовых решений	41	2	2	32		Тест по теме 6
	ИТОГО		10	16	190		

**5.2. Лекционные занятия, их содержание**

№ п/п	Наименование разделов и тем	Содержание
1	Роль инвестиционного анализа в принятии экономических и управленческих решений	Инвестиции как объект экономического управления. Роль инвестиций в функционировании экономики. Финансовые и реальные инвестиции. Инвестиционный анализ как самостоятельное направление экономического анализа. Цели и задачи анализа. Уровни проведения инвестиционного анализа. Анализ инвестиционного проекта.
2	Анализ денежных потоков проекта.	Денежные потоки проекта от инвестиционной, операционной, финансовой деятельности. Разработка плана денежных потоков проекта. Выбор нормы дисконта для расчета денежных потоков проекта. Учет инфляции при расчетах денежных потоков проекта.
3	Методы оценки и анализа эффективности инвестиций: статические методы	Виды эффективности проекта. Уровни расчета эффективности. Статические методы оценки инвестиций: расчет простого срока окупаемости; расчет простой нормы прибыли. Преимущества и недостатки статических методов.
4	Методы оценки и	Динамические методы оценки инвестиций: метод чистого

№ п/п	Наименование разделов и тем	Содержание
	анализа эффективности инвестиций: динамические методы	дисконтированного дохода; метод дисконтированного срока окупаемости; метод индекса рентабельности; метод внутренней нормы рентабельности. Анализ альтернативных вариантов инвестиций.
5	Анализ рисков проекта	Влияние рисков на показатели эффективности долгосрочного инвестирования. Классификация проектных рисков. Анализ чувствительности проекта к факторам риска. Метод анализа сценариев проекта.
6	Инвестиционный анализ в принятии финансовых решений	Источники финансирования инвестиционных проектов. Принятие решений о финансировании инвестиционных проектов. Формы финансирования инвестиционных проектов. Социально-экономическая эффективность инвестиций.

### 5.3. Семинарские, практические, лабораторные занятия, их содержание

№ раздела и темы	Содержание и формы проведения
1	Занятие 1. Роль инвестиционного анализа в принятии экономических и управленческих решений. Проводится в форме практического занятия.. Инвестиции как объект экономического управления. Финансовые и реальные инвестиции. Инвестиционный анализ как самостоятельное направление экономического анализа. Цели и задачи анализа. Уровни проведения инвестиционного анализа. Анализ инвестиционного проекта.
2	Занятие 2. Анализ денежных потоков проекта. Проводится в форме практического занятия.. Денежные потоки проекта от инвестиционной, операционной, финансовой деятельности. Дисконтирование денежных потоков проекта.
3	Занятие 3. Методы оценки и анализа эффективности инвестиций: статические методы. Проводится в форме практического занятия.. Виды эффективности проекта. Уровни расчета эффективности. Статические методы оценки инвестиций: расчет простого срока окупаемости; расчет простой нормы прибыли.
4	Занятия 4–6. Методы оценки и анализа эффективности инвестиций: динамические методы. Проводится в форме практического занятия.. Динамические методы оценки инвестиций: метод чистого дисконтированного дохода; метод дисконтированного срока окупаемости; метод индекса рентабельности; метод внутренней нормы рентабельности. Анализ альтернативных вариантов инвестиций.
5	Занятие 7. Анализ рисков проекта. Проводится в форме практического занятия. Классификация проектных рисков. Анализ чувствительности проекта к факторам риска. Метод анализа сценариев проекта.
6	Занятия 8–10. Принятие решений о финансировании инвестиционных проектов. Проводится в форме практического занятия.. Принятие решений о финансировании инвестиционных проектов. Формы финансирования инвестиционных проектов. Социально-экономическая эффективность инвестиций.

**6. Фонд оценочных средств для проведения промежуточной аттестации по дисциплине (полный текст приведен в приложении к рабочей программе)**

**6.1. Текущий контроль**

№ п/п	Этапы формирования компетенций (Тема из рабочей программы дисциплины)	Перечень формируемых компетенций по ФГОС ВО	(ЗУНы: (З.1...З.п, У.1...У.п, Н.1...Н.п))	Контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций в процессе освоения образовательной программы (Наименование оценочного средства)	Описание показателей и критериев оценивания компетенций на различных этапах их формирования, описание шкал оценивания (по 100-балльной шкале)
1	1. Роль инвестиционного анализа в принятии экономических и управленческих решений	ПК-2	З.Знать основы осуществления мероприятий по повышению эффективности производственно-хозяйственной деятельности при строительстве объекта капитального строительства	Тест по теме 1	Тест из 5 вопросов; каждый правильный ответ на вопрос теста оценивается в 3 балла; итого - 15 баллов (15)
2	2. Анализ денежных потоков проекта.	ПК-2	З.Знать основы осуществления мероприятий по повышению эффективности производственно-хозяйственной деятельности при строительстве объекта капитального строительства У.Уметь осуществлять мероприятия по повышению эффективности производственно-хозяйственной деятельности при строительстве объекта капитального строительства	Тест по теме 2	каждый правильный ответ на вопрос теста оценивается в 3балла; итого- 15 баллов (15)
3	3. Методы оценки и анализа эффективности инвестиций: статические методы	ПК-2	З.Знать основы осуществления мероприятий по повышению эффективности производственно-хозяйственной деятельности при строительстве объекта капитального строительства У.Уметь осуществлять мероприятия по повышению эффективности	Тест по теме 3	1 правильно решенная задача - 10баллов (20)

№ п/п	Этапы формирования компетенций (Тема из рабочей программы дисциплины)	Перечень формируемых компетенций по ФГОС ВО	(ЗУНы: (З.1...З.п, У.1...У.п, Н.1...Н.п)	Контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций в процессе освоения образовательной программы (Наименование оценочного средства)	Описание показателей и критериев оценивания компетенций на различных этапах их формирования, описание шкал оценивания (по 100- балльной шкале)
			производственно- хозяйственной деятельности при строительстве объекта капитального строительства Н. Владеть навыками осуществления мероприятий по повышению эффективности производственно- хозяйственной деятельности при строительстве объекта капитального строительства		
4	4. Методы оценки и анализа эффективности инвестиций: динамические методы	ПК-2	У. Уметь осуществлять мероприятия по повышению эффективности производственно- хозяйственной деятельности при строительстве объекта капитального строительства Н. Владеть навыками осуществления мероприятий по повышению эффективности производственно- хозяйственной деятельности при строительстве объекта капитального строительства	Контрольная работа по теме 4	1 правильно решенная задача - 10 баллов; итого - 20 баллов (20)
5	5. Анализ рисков реализации проекта	ПК-2	З. Знать основы осуществления мероприятий по повышению эффективности производственно- хозяйственной деятельности при строительстве объекта капитального строительства У. Уметь осуществлять мероприятия по повышению	Тест по теме 5	каждый правильный ответ на вопрос теста оценивается в 3 балла; итого - 15 баллов (15)

№ п/п	Этапы формирования компетенций (Тема из рабочей программы дисциплины)	Перечень формируемых компетенций по ФГОС ВО	(ЗУНы: (З.1...З.п, У.1...У.п, Н.1...Н.п)	Контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций в процессе освоения образовательной программы (Наименование оценочного средства)	Описание показателей и критериев оценивания компетенций на различных этапах их формирования, описание шкал оценивания (по 100-балльной шкале)
			эффективности производственно-хозяйственной деятельности при строительстве объекта капитального строительства		
6	6. Инвестиционный анализ в принятии финансовых решений	ПК-2	З.Знать основы осуществления мероприятий по повышению эффективности производственно-хозяйственной деятельности при строительстве объекта капитального строительства У.Уметь осуществлять мероприятия по повышению эффективности производственно-хозяйственной деятельности при строительстве объекта капитального строительства	Тест по теме 6	каждый правильный ответ на вопрос теста оценивается в 3 балла; итого - 15 баллов (15)
				<b>Итого</b>	<b>100</b>

## 6.2. Промежуточный контроль (зачет, экзамен)

Рабочим учебным планом предусмотрен Экзамен в семестре 41.

### ВОПРОСЫ ДЛЯ ПРОВЕРКИ ЗНАНИЙ:

1-й вопрос билета (40 баллов), вид вопроса: Тест/проверка знаний. Критерий: тест из 10 вопросов; каждый правильный ответ на вопрос теста оценивается в 4 балла; итого - до 40 баллов.

**Компетенция: ПК-2 Способен осуществлять мероприятия по повышению эффективности производственно-хозяйственной деятельности при строительстве объекта капитального строительства**

**Знание:** Знать основы осуществления мероприятий по повышению эффективности производственно-хозяйственной деятельности при строительстве объекта капитального строительства

1. В чем заключается проведение анализа чувствительности инвестиционного проекта?



2. Как влияют риски на привлекательность инвестиционного проекта?
3. Как используется анализ чувствительности для выбора наиболее привлекательных для инвестирования проектов?
4. Как используется понятие дисконтирование при расчете денежного потока?
5. Как отражается привлекательность инвестиций при разработке инвестиционного проекта?
6. Какие критерии используются для оценки инвестиционной привлекательности объекта инвестирования?
7. Какие критерии используются для принятия инвестиционных решений?
8. Какие проекты будут выбраны в качестве наиболее привлекательных для инвестирования?
9. Тождественны ли понятия «неопределенность» и «риск»?
10. Что понимается под денежными потоками инвестиционного проекта?
11. Что понимается под привлекательностью инвестиций?
12. Что понимается под риском инвестирования?
13. Что такое инвестиционный проект?
14. Что такое инвестиционный процесс?
15. Что является объектом инвестиций?
16. Что является субъектом инвестиций?

#### ТИПОВЫЕ ЗАДАНИЯ ДЛЯ ПРОВЕРКИ УМЕНИЙ:

2-й вопрос билета (30 баллов), вид вопроса: Задание на умение. Критерий: правильно выполненное задание до 30 баллов.

**Компетенция: ПК-2 Способен осуществлять мероприятия по повышению эффективности производственно-хозяйственной деятельности при строительстве объекта капитального строительства**

Умение: Уметь осуществлять мероприятия по повышению эффективности производственно-хозяйственной деятельности при строительстве объекта капитального строительства

Задача № 1. Оценить эффективность вложений в разработку мероприятий на основе расчета показателей эффективности инвестиций

Задача № 2. Рассчитать простой срок окупаемости инвестиций методом среднего и оценить на основе данного показателя предполагаемый риск вложений

#### ТИПОВЫЕ ЗАДАНИЯ ДЛЯ ПРОВЕРКИ НАВЫКОВ:

3-й вопрос билета (30 баллов), вид вопроса: Задание на навыки. Критерий: правильно выполненное задание до 30 баллов.

**Компетенция: ПК-2 Способен осуществлять мероприятия по повышению эффективности производственно-хозяйственной деятельности при строительстве объекта капитального строительства**

Навык: Владеть навыками осуществления мероприятий по повышению эффективности производственно-хозяйственной деятельности при строительстве объекта капитального строительства

Задание № 1. Дать заключение об эффективности проведения мероприятий, направленных на повышение инвестиционной привлекательности объекта

Задание № 2. Используя приведенные результаты расчета показателей экономической оценки инвестиций, сделать заключение об эффективности инвестиционных вложений

Министерство науки и высшего образования  
Российской Федерации  
Федеральное государственное бюджетное  
образовательное учреждение  
высшего образования  
**«БАЙКАЛЬСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ  
УНИВЕРСИТЕТ»**  
(ФГБОУ ВО «БГУ»)

Направление - 08.03.01 Строительство  
Профиль - Организация инвестиционно-  
строительной деятельности  
Кафедра экономики строительства и  
управления недвижимостью  
Дисциплина - Инвестиционный анализ

## ЭКЗАМЕНАЦИОННЫЙ БИЛЕТ № 1

1. Тест (40 баллов).
2. Рассчитать простой срок окупаемости инвестиций методом среднего и оценить на основе данного показателя предполагаемый риск вложений (30 баллов).
3. Дать заключение об эффективности проведения мероприятий, направленных на повышение инвестиционной привлекательности объекта (30 баллов).

Составитель \_\_\_\_\_ Н.Ю. Ковалевская

Заведующий кафедрой \_\_\_\_\_ С.А. Астафьев

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

#### а) основная литература:

1. Иванов В. В., Ковалев В. В., Лялин В. А. Инвестиции. учебник для бакалавров. 2-е изд., перераб. и доп.- М.: Проспект, 2015.-588 с.
2. Иванов В. В., Ковалев В. В., Лялин В. А. Инвестиции. учебник для бакалавров. 2-е изд., перераб. и доп.- М.: Проспект, 2016.-588 с.
3. [Инвестиционный анализ \[Электронный ресурс\] : учебное пособие / И.С. Межов \[и др.\]. — Электрон. текстовые данные. — Новосибирск: Новосибирский государственный технический университет, 2012. — 430 с. — 978-5-7782-1814-7. — Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/44923.html>](http://www.iprbookshop.ru/44923.html)
4. [Таскаева Н.Н. Инвестиционный анализ \[Электронный ресурс\] : курс лекций / Н.Н. Таскаева, Т.Н. Кисель. — Электрон. текстовые данные. — М. : Московский государственный строительный университет, Ай Пи Эр Медиа, ЭБС АСВ, 2016. — 100 с. — 978-5-7264-1261-0. — Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/46047.html>](http://www.iprbookshop.ru/46047.html)

#### б) дополнительная литература:

1. Корчагин Ю. А., Маличенко И. П. Инвестиции и инвестиционный анализ. учебник/ Ю. А. Корчагин, И. П. Маличенко.- Ростов н/Д: Феникс, 2010.-606 с.
2. Хомкалов Г. В., Ковалевская Н. Ю. Оценка эффективности инвестиционных проектов. учеб. пособие/ Г. В. Хомкалов, Н. Ю. Ковалевская.- Иркутск: Изд-во БГУЭП, 2012.-119 с.
3. [Иванов А.А. Риск-менеджмент \[Электронный ресурс\] : учебное пособие / А.А. Иванов, С.Я. Олейников, С.А. Бочаров. — Электрон. текстовые данные. — М. : Евразийский открытый институт, 2011. — 304 с. — 978-5-374-00013-6. — Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/10817.html>](http://www.iprbookshop.ru/10817.html)
4. [Трофимов И.В. Инвестиционный анализ \[Электронный ресурс\] : учебное пособие / И.В. Трофимов, Д.А. Старков, М.Д. Старков. — Электрон. текстовые данные. — Оренбург: Оренбургский государственный университет, ЭБС АСВ, 2015. — 111 с. — 978-5-7410-1366-3. — Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/61360.html>](http://www.iprbookshop.ru/61360.html)

## **8. Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», необходимых для освоения дисциплины (модуля), включая профессиональные базы данных и информационно-справочные системы**

Для освоения дисциплины обучающемуся необходимы следующие ресурсы информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»:

- Сайт Байкальского государственного университета, адрес доступа: <http://bgu.ru/>, доступ круглосуточный неограниченный из любой точки Интернет
- База данных нормативных документов Министерства строительства российской федерации, адрес доступа: <http://www.minstroyrf.ru/docs/>. доступ неограниченный
- База нормативной документации в строительстве, адрес доступа: <https://files.stroyinf.ru/>. доступ неограниченный
- Библиотека строительства: типовые серии, нормативные документы (ГОСТЫ, СНИПы, СанПины), строительные программы, книги, статьи, адрес доступа: <http://www.zodchii.ws/>. доступ неограниченный
- Научная электронная библиотека eLIBRARY.RU, адрес доступа: <http://elibrary.ru/>. доступ к российским журналам, находящимся полностью или частично в открытом доступе при условии регистрации
- Техническая библиотека Строителя, адрес доступа: <https://allbeton.ru/library/>. доступ неограниченный
- Электронная библиотека Издательского дома "Гребенников", адрес доступа: <http://www.grebennikov.ru/>. доступ с компьютеров сети БГУ (по IP-адресам)
- Электронно-библиотечная система IPRbooks, адрес доступа: <http://www.iprbookshop.ru/>. доступ неограниченный

## **9. Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины (модуля)**

Изучать дисциплину рекомендуется в соответствии с той последовательностью, которая обозначена в ее содержании. Для успешного освоения курса обучающиеся должны иметь первоначальные знания в области финансового менеджмента.

На лекциях преподаватель озвучивает тему, знакомит с перечнем литературы по теме, обосновывает место и роль этой темы в данной дисциплине, раскрывает ее практическое значение. В ходе лекций студенту необходимо вести конспект, фиксируя основные понятия и проблемные вопросы.

Практические (семинарские) занятия по своему содержанию связаны с тематикой лекционных занятий. Начинать подготовку к занятию целесообразно с конспекта лекций. Задание на практическое (семинарское) занятие сообщается обучающимся до его проведения. На семинаре преподаватель организует обсуждение этой темы, выступая в качестве организатора, консультанта и эксперта учебно-познавательной деятельности обучающегося.

Изучение дисциплины (модуля) включает самостоятельную работу обучающегося.

Основными видами самостоятельной работы студентов с участием преподавателей являются:

- текущие консультации;
- прием и разбор домашних заданий (в часы практических занятий);
- выполнение курсовых работ в рамках дисциплин (руководство, консультирование и защита курсовых работ в часы, предусмотренные учебным планом) и др.

Основными видами самостоятельной работы студентов без участия преподавателей являются:

- формирование и усвоение содержания конспекта лекций на базе рекомендованной лектором учебной литературы, включая информационные образовательные ресурсы (электронные учебники, электронные библиотеки и др.);
- самостоятельное изучение отдельных тем или вопросов по учебникам или учебным пособиям;

- подготовка к семинарам;
- выполнение домашних заданий в виде решения отдельных задач..

#### **10. Перечень информационных технологий, используемых при осуществлении образовательного процесса по дисциплине (модулю), включая перечень программного обеспечения**

В учебном процессе используется следующее программное обеспечение:

- Гарант платформа F1 7.08.0.163 - информационная справочная система,
- MS Office,
- КонсультантПлюс: Версия Проф - информационная справочная система,

#### **11. Описание материально-технической базы, необходимой для осуществления образовательного процесса по дисциплине (модулю):**

В учебном процессе используется следующее оборудование:

- Помещения для самостоятельной работы, оснащенные компьютерной техникой с возможностью подключения к сети "Интернет" и обеспечением доступа в электронную информационно-образовательную среду вуза,
- Учебные аудитории для проведения: занятий лекционного типа, занятий семинарского типа, практических занятий, выполнения курсовых работ, групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации, укомплектованные специализированной мебелью и техническими средствами обучения,
- Наборы демонстрационного оборудования и учебно-наглядных пособий