

**МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования  
«Воронежский государственный технический университет»

УТВЕРЖДАЮ

Декан строительного факультета

Панфилов Д.В.

«31» августа 2021 г.

**РАБОЧАЯ ПРОГРАММА  
дисциплины**

«Основы инвестиционно-строительной деятельности»

**Направление подготовки** 08.03.01 Строительство

**Профиль** Промышленное и гражданское строительство

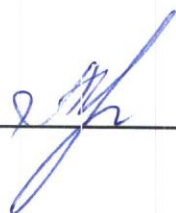
**Квалификация выпускника** бакалавр

**Нормативный период обучения** 4 года / 4 года и 11 м.

**Форма обучения** очная / заочная

**Год начала подготовки** 2021

Автор программы

 / Чеснокова Е.А. /

Заведующий кафедрой  
Технологии, организации  
строительства, экспертизы и  
управления недвижимостью

 / Мищенко В.Я. /

Руководитель ОПОП

 / Понявина Н.А. /

Воронеж 2021

## **1. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ДИСЦИПЛИНЫ**

### **1.1. Цели дисциплины**

Сформировать у студентов представление об экономических основах функционирования строительства как одной из базовых отраслей материального производства, научить оценивать состояние строительного комплекса, его инвестиционную привлекательность, дать представление о механизме ценообразования и анализе влияния стоимостных показателей на продукцию строительной отрасли, изучить основные экономические показатели для анализа деятельности строительного предприятия.

### **1.2. Задачи освоения дисциплины**

- знать технико-экономические особенности строительства и форм его организации;
- изучить систему сметных нормативов, методы определения стоимости строительной продукции;
- усвоить теоретические основы ценообразования на строительную продукцию с учетом отраслевых особенностей и региональных характеристик;
- уметь составлять сметную документацию;
- изучить экономическую эффективность инвестиций;
- иметь понятие об основных производственных фондах в строительстве, методах амортизации, лизинге; оборотных средствах предприятия и эффективности их использования.
- усвоить понятия и виды себестоимости, прибыли, рентабельности в строительстве, производительности труда;
- иметь понятие о структуре и назначении бизнес-плана, планировании деятельности строительного предприятия.

## **2. МЕСТО ДИСЦИПЛИНЫ В СТРУКТУРЕ ОПОП**

Дисциплина «Основы инвестиционно-строительной деятельности» относится к дисциплинам части, формируемой участниками образовательных отношений блока Б1.

## **3. ПЕРЕЧЕНЬ ПЛАНИРУЕМЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ ОБУЧЕНИЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ**

Процесс изучения дисциплины «Основы инвестиционно-строительной деятельности» направлен на формирование следующих компетенций:

ПК-10 - Способен формировать итоговый комплект итоговой документации.

<b>Компетенция</b>	<b>Результаты обучения, характеризующие сформированность компетенции</b>
ПК-10	Знать требования к подготовке документации для сдачи объектов в эксплуатацию и для приемки СМР, предусмотренных рабочей и проектной документацией
	Уметь анализировать и составлять проектно-сметную, техническую и исполнительную документацию
	Владеть знаниями для формирования отчетов о выполнении СМР согласно проектной документации

#### **4. ОБЪЕМ ДИСЦИПЛИНЫ**

Общая трудоемкость дисциплины «Основы инвестиционно-строительной деятельности» составляет 4 з.е.

Распределение трудоемкости дисциплины по видам занятий

##### **очная форма обучения**

Виды учебной работы	Всего часов	Семестры
		8
<b>Аудиторные занятия (всего)</b>	40	40
В том числе:		
Лекции	10	10
Практические занятия (ПЗ)	20	20
Лабораторные работы (ЛР)	10	10
<b>Самостоятельная работа</b>	104	104
Виды промежуточной аттестации - зачет	+	+
Общая трудоемкость:		
академические часы	144	144
зач.ед.	4	4

##### **заочная форма обучения**

Виды учебной работы	Всего часов	Семестры
		10
<b>Аудиторные занятия (всего)</b>	12	12
В том числе:		
Лекции	4	4
Практические занятия (ПЗ)	4	4
Лабораторные работы (ЛР)	4	4
<b>Самостоятельная работа</b>	128	128
Часы на контроль	4	4
Виды промежуточной аттестации - зачет	+	+

Общая трудоемкость: академические часы зач.ед.	144 4	144 4
--	----------	----------

## 5. СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

### 5.1 Содержание разделов дисциплины и распределение трудоемкости по видам занятий

#### очная форма обучения

№ п/п	Наименование темы	Содержание раздела	Лекц	Прак зан.	Лаб. зан.	СРС	Всего, час
1	Понятие инвестиционная деятельность. Субъекты и объекты инвестиционной деятельности	Введение. Характеристика капитального строительства Основные понятия инвестиционно-строительной деятельности. Организационные формы капитального строительства	1	2	-	16	19
2	Строительство и рыночное хозяйство	Сущность саморегулируемой организации. Тендерные торги в строительстве. Открытые и закрытые тендеры. Лизинг в строительстве	1	2	2	16	21
3	Издержки производства и прибыль строительной организации	Особенности определения себестоимости строительно-монтажных работ. Способы и методы формирования затрат. Прибыль и рентабельность строительных организаций. Факторы, влияющие на прибыль	2	4	2	18	26
4	Основные понятия ценообразования. Нормативная база ценообразования в строительстве	Виды цен, основные подходы к установлению цен. Способы ценообразования, факторы его выбора. Обзор нормативных документов: государственные элементные сметные нормы, федеральные (территориальные) единичные расценки, методическая документация в строительстве	2	4	2	18	26
5	Ценообразование и определение сметной стоимости строительства	Методы расчета сметной документации. Структура сметной стоимости: прямые и накладные расходы, сметная прибыль. Виды сметной документации: локальные, объектные сметы, сводный сметный расчет. Порядок расчетов за выполненные работы. Утверждение проектно-сметной документации	2	4	2	18	26
6	Оценка инвестиционной привлекательности объекта недвижимости	Определение основных показателей инвестиционной привлекательности объектов недвижимости: период окупаемости, чистая текущая стоимость дохода, индекс доходности проекта, внутренняя норма доходности проекта, модифицированная ставка доходности, ставка доходности финансового менеджмента	2	4	2	18	26
<b>Итого</b>			<b>10</b>	<b>20</b>	<b>10</b>	<b>104</b>	<b>144</b>

#### заочная форма обучения

№ п/п	Наименование темы	Содержание раздела	Лекц	Прак зан.	Лаб. зан.	СРС	Всего, час
1	Понятие инвестиционная деятельность. Субъекты и объекты инвестиционной деятельности	Введение. Характеристика капитального строительства Основные понятия инвестиционно-строительной деятельности. Организационные	1	-	-	20	21

		формы капитального строительства					
2	Строительство и рыночное хозяйство	Сущность саморегулируемой организации. Тендерные торги в строительстве. Открытые и закрытые тендеры. Лизинг в строительстве	-	-	1	20	21
3	Издержки производства и прибыль строительной организации	Особенности определения себестоимости строительно-монтажных работ. Способы и методы формирования затрат. Прибыль и рентабельность строительных организаций. Факторы, влияющие на прибыль	-	-	1	22	23
4	Основные понятия ценообразования Нормативная база ценообразования в строительстве	Виды цен, основные подходы к установлению цен. Способы ценообразования, факторы его выбора. Обзор нормативных документов: государственные элементные сметные нормы, федеральные (территориальные) единичные расценки, методическая документация в строительстве	1	-	1	22	24
5	Ценообразование и определение сметной стоимости строительства	Методы расчета сметной документации. Структура сметной стоимости: прямые и накладные расходы, сметная прибыль. Виды сметной документации: локальные, объектные сметы, сводный сметный расчет. Порядок расчетов за выполненные работы. Утверждение проектно-сметной документации	1	2	-	22	25
6	Оценка инвестиционной привлекательности объекта недвижимости	Определение основных показателей инвестиционной привлекательности объектов недвижимости: период окупаемости, чистая текущая стоимость дохода, индекс доходности проекта, внутренняя норма доходности проекта, модифицированная ставка доходности, ставка доходности финансового менеджмента	1	2	1	22	26
<b>Итого</b>			<b>4</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>128</b>	<b>140</b>

## 5.2 Перечень лабораторных работ

1. Расчет лизинговых платежей.
2. Определение себестоимости работ, прибыли и рентабельности.
3. Работа со сметными нормами и расценками на виды работ. Порядок составления локальных и объектных смет. Порядок составления сводного сметного расчета стоимости строительства.
4. Утверждение проектно-сметной документации.
5. Определение основных показателей инвестиционной привлекательности объектов недвижимости.

## 6. ПРИМЕРНАЯ ТЕМАТИКА КУРСОВЫХ ПРОЕКТОВ (РАБОТ) И КОНТРОЛЬНЫХ РАБОТ

В соответствии с учебным планом освоение дисциплины не предусматривает выполнение курсового проекта (работы) или контрольной работы.

## 7. ОЦЕНОЧНЫЕ МАТЕРИАЛЫ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ

### 7.1. Описание показателей и критериев оценивания компетенций на различных этапах их формирования, описание шкал оценивания

#### 7.1.1 Этап текущего контроля

Результаты текущего контроля знаний и межсессионной аттестации оцениваются по следующей системе:

«аттестован»;

«не аттестован».

Компетенция	Результаты обучения, характеризующие сформированность компетенции	Критерии оценивания	Аттестован	Не аттестован
ПК-10	Знать требования к подготовке документации для сдачи объектов в эксплуатацию и для приемки СМР, предусмотренных рабочей и проектной документацией	Активная работа на практических и лабораторных занятиях, отвечает на теоретические вопросы	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
	Уметь анализировать и составлять проектно-сметную, техническую и исполнительную документацию	Решение стандартных практических задач	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
	Владеть знаниями для формирования отчетов о выполнении СМР согласно проектной документации	Решение прикладных задач в конкретной предметной области	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах

#### 7.1.2 Этап промежуточного контроля знаний

Результаты промежуточного контроля знаний оцениваются в 8 семестре для очной формы обучения, 10 семестре для заочной формы обучения по двухбалльной системе:

«зачтено»

«не зачтено»

Компетенция	Результаты обучения, характеризующие сформированность компетенции	Критерии оценивания	Зачтено	Не зачтено
ПК-10	Знать требования к подготовке документации для сдачи объектов в эксплуатацию и для приемки СМР, предусмотренных рабочей и проектной документацией	Тест	Выполнение теста на 70-100%	Выполнение менее 70%
	Уметь анализировать и составлять проектно-сметную, техническую и исполнительную документацию	Решение стандартных практических задач	Продемонстрирован верный ход решения в большинстве задач	Задачи не решены
	Владеть знаниями для формирования отчетов о выполнении СМР согласно проектной документации	Решение прикладных задач в конкретной предметной области	Продемонстрирован верный ход решения в большинстве задач	Задачи не решены

**7.2 Примерный перечень оценочных средств ( типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности)**

**7.2.1 Примерный перечень заданий для подготовки к тестированию**

**1. В состав капитального строительства включаются строительные:**

- а. частные фирмы и организации;
- б. организации любых форм собственности;
- в. акционерные общества;
- г. некоммерческие организации.

**2. Незавершенное строительство – это стоимость незаконченных и несданных в эксплуатацию зданий, сооружений, видов работ:**

- а. оплаченные заказчиком;
- б. неоплаченные заказчиком;
- в. оплаченные подрядчиком;
- г. оплаченные субподрядчиком.

**3. Заказчик отвечает за:**

- а. проектно-изыскательские работы;
- б. опытно-конструкторские работы;
- в. организацию, управление финансами и сдачу объекта;
- г. выполнение субподрядных работ.

**4. Застройщик по отношению к участку под застройку:**

- а. землевладелец на праве личной собственности;
- б. арендатор, на условиях длительной аренды;
- в. арендатор, на условиях аренды на короткий срок;
- г. арендатор, независимо от сроков аренды.

**5. Девелопер это:**

- а. инвестор и приобретатель земли под застройку;
- б. наниматель заказчика, генподрядчика, риэлтора;
- в. проектная организация;
- г. субподрядная организация.

**6. Генеральный подрядчик отвечает за строительство перед:**

- а. субподрядными организациями;
- б. заказчиком;
- в. налоговой инспекцией;
- г. правоохранительным органам.

**7. Субподрядные организации выполняют работы:**

- а. проектно-изыскательские;
- б. специализированные строительные;
- в. по проведению торгов;
- г. по оформлению строительной документации.

**8. При подрядном способе строительство осуществляется:**

- а. застройщиками;

- б. постоянно действующими строительными организациями;
- в. застройщиками и подрядчиками;
- г. собственными силами.

**9. Право на выполнение строительной деятельности, проектирование и инженерные изыскания имеют организации с наличием:**

- а. строительной лицензии;
- б. с допуском саморегулируемой организации;
- в. с разрешением местных органов власти;
- г. с разрешением специалистов соответствующего профиля работ.

**10. Особенность рынка в строительстве:**

- а. короткие сроки строительства;
- б. сезонность работ;
- в. мелкомасштабность объектов;
- г. отсутствие подвижности

**11. Рынок строительной продукции делится на:**

- а. первичный и вторичный;
- б. первичный;
- в. вторичный;
- г. финансовый.

**12. Цены на строительную продукцию определяется в уровнях:**

- а. базисном;
- б. текущем;
- в. базисном, текущем;
- г. прогнозном.

**13. На региональном уровне корректирующие коэффициенты цен рассчитывает:**

- а. бюджетный комитет;
- б. областная комиссия;
- в. комитет по ценообразованию;
- г. статистическое управление.

**14. Сметная стоимость в строительстве рассчитывается по:**

- а. государственным элементным сметным нормативам (ГЭСН);
- б. территориальным сметным нормативам (ТСН);
- в. распоряжениям Министерства финансов;
- г. постановлению Государственной Думы.

**15. Сметные нормативы делятся:**

- а. элементные и укрупненные;
- б. элементные;
- в. укрупненные;
- г. отдельные.

**16. Укрупненные нормативы выражаются в:**

- а. рублях;
- б. процентах;
- в. рублях и процентах;



г. квадратных метрах.

**17. Элементные нормативы делятся по:**

- а. видам ресурсов;
- б. по видам работ;
- в. источникам финансирования;
- г. участникам строительства.

**18. Калькулирование затрат в текущих ценах осуществляется в методе:**

- а. базисно-компенсационном;
- б. ресурсном;
- в. ресурсно-индексном;
- г. базисно-индексном.

**19. Выбор метода составления сметной документации:**

- а. законодательством не регламентируется;
- б. определен федеральным законодательством;
- в. определен региональным законодательством;
- г. определен местным законодательством.

**20. Структура сметной стоимости это:**

- а. сумма прямых и накладных расходов;
- б. сумма прямых расходов и сметной прибыли;
- в. сумма прямых, накладных расходов и сметной прибыли;
- г. сумма накладных расходов и сметной прибыли.

**21. Нормативной частью стоимости строительной продукции является:**

- а. накладные расходы;
- б. прямые затраты;
- в. сметная прибыль;
- г. накладные, прямые затраты и сметная прибыль.

**22. Составление сметной документации :**

- а. зависит от способа строительства;
- б. не зависит от способа строительства;
- в. зависит от установленного порядка;
- г. не зависит от установленного порядка.

**23. Первичным сметным документом является:**

- а. объектная смета;
- б. локальная смета;
- в. сводный сметный расчет;
- г. сводка смет.

**24. Сумма НДС отражается в :**

- а. локальной смете;
- б. ресурсной смете;
- в. сводке затрат;
- г. сводном сметном расчете.

**25. В смете отражается:**

- а. налог на имущество организации;

- б. взносы во внебюджетные фонды;
- в. земельный налог;
- г. налог на прибыль.

**26. Сметная документация:**

- а. подлежит экспертизе;
- б. не подлежит экспертизе;
- в. подлежит утверждению;
- г. не подлежит утверждению.

**27. Затраты, связанные с созданием общих условий строительства отражаются:**

- а. сметной прибыли;
- б. накладных расходах;
- в. прямых затратах;
- г. прямых и накладных расходах.

**28. Ставка налога на добавленную стоимость в сметной стоимости:**

- а. 20 %;
- б. 18 %;
- в. 26 %;
- г. 24 %.

**29. В лимитированные затраты включается:**

- а. зимние удорожания;
- б. временные здания и сооружения;
- в. величина материальных ресурсов;
- г. заработная плата.

**30. Базой для исчисления сметной прибыли является:**

- а. величина средств на оплату труда рабочих ( строителей и механизаторов);
- б. величина средств на оплату труда административно-управленческого аппарата;
- в. величина средств уплачиваемых в виде налогов;
- г. величина начисляемой амортизации.

**31. Инвестиции, направленные на новое строительство это:**

- а. портфельные;
- б. финансовые;
- в. валовые;
- г. реальные.

**32. Рентабельность капитальных вложений определяется:**

- а. разницей затрат и результата;
- б. отношением затрат и результата;
- в. разницей результата и затрат;
- г. отношением результата и затрат.

**33. Не является элементами привлекательности инвестиционного процесса:**

- а. потенциальные выгоды в виде денежных поступлений;
- б. заказчики проекта;

- в. объем инвестиций;
- г. ликвидационная стоимость.

**34. Затраты, связанные с выходом на новые рынки, классифицируют инвестиции по признаку:**

- а. масштаб проекта;
- б. предназначение инвестиций;
- в. тип предполагаемого эффекта;
- г. тип отношений.

**35. Финансовые последствия для инвестора в результате выполнения инвестиционного проекта оценивают показатели:**

- а. экономической эффективности;
- б. социальной эффективности;
- в. бюджетной эффективности;
- г. финансовой эффективности.

**36. Пороговое значение рентабельности для оценки эффективности инвестиционного проекта определяет показатель:**

- а. чистая текущая стоимость проекта;
- б. точка безубыточности;
- в. внутренний коэффициент эффективности;
- г. рентабельность инвестиций.

**37. Наибольшая норма прибыли возможна при капитальных вложениях с целью:**

- а. приобретения и обновления ОПФ;
- б. увеличения доходов;
- в. сохранения позиций на рынке;
- г. осуществления нового строительства.

**38. Наименьшая степень риска вложений инвестиций:**

- а. в расширение производства;
- б. в повышение эффективности;
- в. в создание новых производств;
- г. в исследования и инновациях.

**39. К производственным фондам относятся:**

- а. объекты коммунального хозяйства;
- б. жилые дома;
- в. транспортные средства;
- г. производственные здания и сооружения.

**40. Первоначальная стоимость основных фондов это:**

- а. фактические затраты на приобретение;
- б. планируемые затраты на приобретение;
- в. планируемые затраты на приобретение, доставку, монтаж;
- г. фактические затраты на приобретение, доставку, монтаж.

**7.2.2 Примерный перечень заданий для решения стандартных задач**  
**1. В состав себестоимости строительно-монтажных работ входят:**

- а. амортизация основных фондов;
- б. прибыль;
- в. материальные затраты;
- г. налог на имущество.

**2. Себестоимость бывает:**

- а. сметная;
- б. фактическая;
- в. юридическая;
- г. статистическая.

**3. Валовая прибыль включает в себя:**

- а. налог на добавленную стоимость;
- б. прибыль от продаж основных фондов;
- в. прибыль (убыток) от реализации работ, услуг;
- г. себестоимость строительно-монтажных работ.

**4. Рентабельность организации это отношение:**

- а. себестоимость к прибыли;
- б. прибыли к себестоимости;
- в. стоимости основных фондов к объему строительно-монтажных работ
- г. объема строительно-монтажных работ к стоимости основных фондов.

**5. Лизинг – это форма организационно-экономических отношений:**

- а. арендных;
- б. кредитных;
- в. производственных;
- г. административных.

**6. В состав лизинговых платежей включаются:**

- а. налог на прибыль;
- б. налог на добавленную стоимость;
- в. налог на землю;
- г. Взносы во внебюджетные фонды.

**7. Налог на прибыль равен в процентах:**

- а. 24;
- б. 22;
- в. 20;
- г. 18.

**8. Налог на имущество равен в процентах:**

- а. 3,2 ;
- б. 4;
- в. 18;
- г. 2,2.

**9. Тендерные торги бывают:**

- а. открытые;
- б. смешанные;
- в. закрытые;
- г комбинированные.

**10. В тендерах используется метод оценки участников:**

- а. ресурсный;
- б. балльный;
- в. математический;
- г. статический.

**11. Оферта в тендерах это:**

- а. расчет;
- б. договор;
- в. предложение;
- г. отказ.

**12. Цена оценки инвестиционного проекта состоит в обеспечении:**

- а) окупаемости;
- б) целесообразности проекта;
- в) его стоимости, окупаемости
- г) все вышеперечисленное

**13. Частные инвестиции в недвижимость направлены на:**

- а) получение прибыли;
- б) регулирование экономики;
- в) создание новых и реконструкцию действующих производственных мощностей
- г) все вышеперечисленное

**14. Метод прямой капитализации это:**

- а) расчет коэффициента капитализации, преобразующего будущий чистый доход в стоимость объекта;
- б) расчет будущей стоимости аннуитета;
- в) расчет стоимости реверсии
- г) нет правильного ответа

**15. Чистый операционный доход это:**

- а) рассчитанная устойчивая величина ожидаемого чистого дохода;
- б) потенциально валовый доход;
- в) эффективный валовый доход
- г) нет правильного ответа

**16. Как определяется чистый операционный доход:**

- а) вычитанием операционных расходов из величины действительного валового дохода;
- б) вычитанием операционных расходов из величины потенциального валового дохода;
- в) суммированием операционных расходов с потенциальным валовым доходом;
- г) суммированием операционных расходов с действительным валовым доходом

**17. Как называется коэффициент, который используется при пересчете будущих денежных потоков в текущую стоимость:**

- а) коэффициент покрытия долга;

- б) коэффициент капитализации;
- в) ставка дисконтирования;
- г) коэффициент ипотечной задолженности.

**18. При методе дисконтирования денежных потоков производится:**

- а) расчет срока выполнения инвестиционного проекта;
- б) расчет дисконтированных денежных потоков;
- в) расчет ставки дисконтирования для будущих денежных потоков
- г) все вышеперечисленное

**19. Чистая текущая стоимость положительна если:**

- а) ставка дисконтирования меньше внутренней ставки дохода;
- б) ставка дисконтирования больше внутренней ставки дохода;
- в) ставка дисконтирования равна 1
- г) нет правильного ответа

**20. Ставка капитализации собственного капитала состоит:**

- а) из ставки ипотечного кредита;
- б) из нормы прибыли и нормы возврата собственного капитала;
- в) из нормы возврата собственного капитала
- г) нет правильного ответа

### **7.2.3 Примерный перечень заданий для решения прикладных задач**

**Задание 1.** Оценить недвижимость, если ЧОД в течение 12 лет составит 200 д. е. В конце 12-го года может быть реализован за 1500 д.е.

Инвестор получит ипотечный кредит в сумме 1000 д.е. на 30 лет под 10% с ежемесячным погашением, требуемая инвестором ставка дохода на собственный капитал 14%.

**Задание 2.** Определить ЧОД владельца объекта недвижимости при наличии следующих исходных данных:

- общая площадь объекта 1300 м<sup>2</sup>;
- площадь, занятая собственником 90 м<sup>2</sup>;
- арендная площадь 1200 м<sup>2</sup>, из них 300 м<sup>2</sup> сданы в аренду на 10 лет по ставке 350 д.е. за м<sup>2</sup> (контрактная арендная плата);
- рыночная арендная ставка - 360 д.е. за м<sup>2</sup>;
- платежи по договору страхования 1950 д.е.;
- расходы на управление составляют 5% от действительного валового дохода;
- коммунальные платежи 7700 д.е.;
- расходы на уборку помещений 4500 д.е.;
- затраты на техническое обслуживание 3300 д.е.;
- стоимость очередной замены дверных проемов составляет 5000 д. е., замена необходима через 7 лет;
- депозитная ставка надежного банка 12%;
- норма потерь от недозагрузки 10%;
- норма потерь от неплатежей 3%;
- налоговые платежи - 4600 д. е.;

- доход от прачечной составляет 100 д. е. в год.

В расчете необходимо учитывать, что финансирование объекта осуществлялось с использованием заемных средств: кредит (самоамортизирующийся) на сумму - 80000 д.е. под 12% годовых на 20 лет. В случае расторжения договора аренды штраф составит 65000 д.е. Норма отдачи на капитал, необходимая для оценки выгод от расторжения договора аренды, равна 15%.

**Задание 3.** Чистый операционный доход 70 000 у.е., коэффициент капитализации для улучшений 20%, коэффициент капитализации для земли 17%, доля земли в стоимости объекта составляет 25 %. Определить стоимость земли и стоимость улучшений.

**Задание 4.** Рассчитать сметную стоимость земляных работ ресурсным, ресурсно-индексным и базисно-индексным методом. Разработки грунта 6 группы с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами одноковшовыми электрическими карьерными с ковшем вместимостью 8 (6,3-10) м<sup>3</sup> объемом 200 м<sup>3</sup>. Норма накладных расходов составляет 95% (зависит от вида работ, определяется по МДС 81-33.2004), норма прибыли сметной составляет 50% (зависит от вида работ, определяется по МДС 81-25.2001).

**Задание 5.** Определить ресурсно-индексным методом сметную стоимость устройства подстилающего слоя основания из песка в текущем уровне цен, если известно, что потребность по нормам на 100 м<sup>3</sup> следующая: затраты труда рабочих-строителей – 15,72 чел.-ч; затраты машинного времени автопогрузчика 5 т – 4,29 маш.-ч; затраты машинного времени автогрейдера среднего типа 99 кВт (135 л.с.) – 1,77 маш.-ч; затраты машинного времени катка на пневмоколесном ходу 30 т – 7,08 маш.-ч; машины поливомоечные 6000 л – 0,74 маш.-ч; песка для строительных работ природного – 110 м<sup>3</sup>; вода – 5 м<sup>3</sup>.

Сметная стоимость в ценах 2001 года: 1 чел.-ч (средний разряд работы 2,3) – 8,01 руб.; 1 маш.-ч автопогрузчика 5 т – 89,99 руб., в том числе за-работная плата машиниста – 10,06 руб.; 1 маш.-ч автогрейдера среднего типа 99 кВт (135 л.с.) – 123,00 руб., в т. ч. заработная плата машиниста – 13,5 руб.; затраты машинного времени катка на пневмоколесном ходу 30 т – 206,01 руб., в т. ч. заработная плата машиниста – 14,4 руб.; 1 маш.-ч машины поливомоечные 6000 л – 110,0 руб., в т. ч. заработная плата машиниста – 11,6 руб.; 1 м<sup>3</sup> щебня – 18,62 руб.

Норма накладных расходов – 142 %, норма сметной прибыли – 95 %. Объем работ составляет 850 м<sup>3</sup>.

**Задание 6.** Определить базисно-индексным методом сметную стоимость устройства однослойного оснований толщиной 17 см из щебня фракции 40-70 мм при укатке каменных материалов с пределом прочности на сжатие свыше 98,1 МПа ( $1000 \text{ кгс/см}^2$ ) в текущем уровне цен, если известно, что прямые затраты на  $1000 \text{ м}^2$  в ценах 2001 года на 15 см основания составляют 27014,97 руб., в т. ч. заработная плата рабочих-строителей – 304,29 руб., эксплуатация машин и механизмов – 5220,48 руб., в т. ч. заработная плата машинистов – 658,44 руб. Надбавка на каждый 1 см изменения толщины слоя на  $1000 \text{ м}^2$  в ценах 2001 года составляют 1536,21 руб., в т. ч. заработная плата рабочих-строителей – 0,0 руб., эксплуатация машин и механизмов – 238,41 руб., в т. ч. заработная плата машинистов – 30,15 руб.

Норма накладных расходов – 142 %, норма сметной прибыли – 95%. Объем работ составляет  $850 \text{ м}^2$ . Индекс изменения сметной стоимости СМР составляет 8,74.

**Задание 7.** Определить базисно-индексным методом сметную стоимость устройство покрытия толщиной 6 см из горячих асфальтобетонных смесей плотных мелкозернистых типа А, плотность каменных материалов  $2,5 \text{ т/м}^3$  в текущем уровне цен, если известно, что прямые затраты на 4 см покрытия на  $1000 \text{ м}^2$  в ценах 2001 года составляют 54732,40 руб., в т. ч. заработная плата рабочих-строителей – 368,45 руб., эксплуатация машин и механизмов – 2386,22 руб., в т. ч. заработная плата машинистов – 262,54 руб. Надбавка на каждые 0,5 см на  $1000 \text{ м}^2$  прямых затрат в ценах 2001 года составляют 6485,89 руб., в т. ч. заработная плата рабочих-строителей – 0,87 руб., эксплуатация машин и механизмов – 3,10 руб. Норма накладных расходов – 95 %, норма сметной прибыли – 50 %. Объем работ составляет  $650 \text{ м}^3$ .

Индексы изменения сметной стоимости применяется на основе индексов пересчета на текущий период.

**Задание 8.** Рассчитать величину балансовой, плановой прибыли, плановую себестоимость и сметный уровень рентабельности строительной организации, применяя следующие данные: прибыль от СМР, выполняемый собственными силами - 126 млн. р.; прибыль от реализации имущества - 1100 тыс. р.; прибыль от реализации продукции подсобных производств - 107 млн. р.; плановая экономия от снижения себестоимости - 400 тыс. р.; доходы от внереализационных операций - 2600 тыс. р.; расходы по внереализационным операциям - 2000 тыс. р.; материальные затраты - 500 тыс. р.; затраты на оплату труда - 800 тыс. р.; отчисления на социальные нужды - 150 тыс. р.; амортизация - 50 тыс. р.; прочие затраты - 105 тыс. р.; сметная



прибыль - 660 тыс. р.; компенсация полученная от заказчика - 28 тыс. р.; сметная стоимость объекта - 345 млн.р.

**Задание 9.** Определить годовую сумму и норму амортизации для автокрана при первоначальной стоимости 282 тыс.р.; ликвидационной стоимости 15,5 тыс.р. Нормативный срок службы автокрана 8 лет.

**Задание 10.** Определить выработку на одного рабочего в смену, если звено рабочих из 5-ти человек смонтировало 400 м<sup>3</sup> сборного железобетона за 8 смен.

#### **7.2.4 Примерный перечень вопросов для подготовки к зачету**

1. Характеристика капитального строительства.
2. Строительная продукция, ее технико-экономические особенности.
3. Классификация строительных организаций: их виды, формы.
4. Сущность подрядного способа строительства: достоинства и недостатки.
5. Сущность саморегулирования в строительстве.
6. Виды цен на строительную продукцию.
7. Способы ценообразования и факторы его выбора.
8. Элементные и укрупненные сметные нормативы: понятие, сущность.
9. Методы определения стоимости строительной продукции.
10. Сущность базисно-индексного и ресурсного методов.
11. Структура сметной стоимости строительства.
12. Локальная смета и локальный сметный расчет.
13. Объектная смета. Сводные сметные расчеты.
14. Порядок составления сметной документации и ее утверждение.
15. Лизинг как форма привлечений инвестиций в строительстве.
16. Инвестиционный рынок, структура и субъекты инвестиционного рынка.
17. Государственное регулирование инвестиционной деятельности.
18. Классификация инвестиций в строительстве.
19. Понятие эффекта и эффективности.
20. Показатели оценки эффективности инвестиционного проекта.
21. Коммерческая, бюджетная, экономическая, социальная эффективность и их оценка.
22. Классификация основных фондов в строительстве.
23. Виды стоимости основных фондов и показатели эффективности их использования.
24. Физический и моральный износ основных фондов.
25. Амортизация основных фондов. Расчет амортизационных отчислений. Износ.
26. Структура оборотных фондов и источники оборотных средств.
27. Величина оборотных средств и расчет эффективности их использования.
28. Производительность труда и методы ее измерения.

29. Себестоимость продукции строительной организации.  
Формирование по элементам и статьям затрат.
30. Формирование и распределение прибыли строительной организации.
31. Расчет рентабельности в строительстве.
32. Тендерные торги в строительстве.
33. Методы определения коэффициента капитализации
34. Метод дисконтированных денежных потоков
35. Понятие и расчет потенциального валового дохода и эффективного валового дохода
36. Понятие и расчет чистого операционного дохода
37. Экономические факторы при оценке инвестиционного проекта
38. Понятие кредит
39. Основные участники рынка ГЧП
40. Оценка эффективности привлечения заемных средств

### 7.2.5 Примерный перечень заданий для подготовки к экзамену

Не предусмотрено учебным планом

### 7.2.6. Методика выставления оценки при проведении промежуточной аттестации

Зачет проводится по тест-билетам, каждый из которых содержит 10 вопросов и задачу. Каждый правильный ответ на вопрос в тесте оценивается 1 баллом, задача оценивается в 10 баллов (5 баллов верное решение и 5 баллов за верный ответ). Максимальное количество набранных баллов – 20.

Оценка «Не зачтено» ставится в случае, если студент набрал менее 17 баллов.

Оценка «Зачтено» ставится в случае, если студент набрал от 17 до 20 баллов.

### 7.2.7 Паспорт оценочных материалов

№ п/п	Контролируемые разделы (темы) дисциплины	Код контролируемой компетенции	Наименование оценочного средства
1	Понятие инвестиционная деятельность. Субъекты и объекты инвестиционной деятельности	ПК-10	Тест, защита лабораторных работ, зачет
2	Строительство и рыночное хозяйство	ПК-10	Тест, защита лабораторных работ, зачет
3	Издержки производства и прибыль строительной организации	ПК-10	Тест, защита лабораторных работ, зачет
4	Основные понятия ценообразования Нормативная база	ПК-10	Тест, защита

	ценообразования в строительстве		лабораторных работ, зачет
5	Ценообразование и определение сметной стоимости строительства	ПК-10	Тест, защита лабораторных работ, зачет
6	Оценка инвестиционной привлекательности объекта недвижимости	ПК-10	Тест, защита лабораторных работ, зачет

### **7.3. Методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности**

Тестирование осуществляется, либо при помощи компьютерной системы тестирования, либо с использованием выданных тест-заданий на бумажном носителе. Время тестирования 30 мин. Затем осуществляется проверка теста экзаменатором и выставляется оценка согласно методике выставления оценки при проведении промежуточной аттестации.

Решение стандартных задач осуществляется, либо при помощи компьютерной системы тестирования, либо с использованием выданных задач на бумажном носителе. Время решения задач 30 мин. Затем осуществляется проверка решения задач экзаменатором и выставляется оценка, согласно методике выставления оценки при проведении промежуточной аттестации.

Решение прикладных задач осуществляется, либо при помощи компьютерной системы тестирования, либо с использованием выданных задач на бумажном носителе. Время решения задач 30 мин. Затем осуществляется проверка решения задач экзаменатором и выставляется оценка, согласно методике выставления оценки при проведении промежуточной аттестации.

## **8 УЧЕБНО МЕТОДИЧЕСКОЕ И ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ)**

### **8.1 Перечень учебной литературы, необходимой для освоения дисциплины**

1. Пермякова Л.В. Экономика строительства [Электронный ресурс] : практикум / Л.В. Пермякова, А.А. Крылова, Е.В. Мосеев. — Электрон. текстовые данные. — Йошкар-Ола: Марийский государственный технический университет, Поволжский государственный технологический университет, ЭБС АСВ, 2011. — 192 с. — 2227-8397. — Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/22605.html>
2. Мещерякова, Ольга Константиновна. Экономическое обоснование и ценообразование проектных решений в строительстве [Текст] : учебно-методическое пособие / Воронеж. гос. архит.-строит. ун-т. - Воронеж: [б. и.], 2013 (Воронеж: Отдел оперативной полиграфии ВГАСУ, 2013). - 72 с.
3. Александрова, Л. В. Экономика строительного производства

- [Электронный ресурс]: учебно-методическое пособие-практикум для самостоятельной работы студентов / Л. В. Александрова, Л. Н. Серков. — Электрон. текстовые данные. — Симферополь: Университет экономики и управления, 2018. — 208 с. — 2227-8397. — Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/86425.html>
4. Оценка и управление стоимостью собственности [Электронный ресурс]: методические указания к выполнению практических занятий и курсовых работ (проектов) по дисциплинам: «Экономическая теория стоимости и базовые концепции оценки», «Основы управления стоимостью при воспроизводстве объектов недвижимости», «Земельно-имущественные отношения и оценка рыночной стоимости земельно-имущественного комплекса» для студентов магистратуры всех форм обучения направления подготовки 08.04.01 Строительство / сост. П. Г. Грабовый [и др.]. — Электрон. текстовые данные. — М.: Московский государственный строительный университет, Ай Пи Эр Медиа, ЭБС АСВ, 2016. — 83 с. — 978-5-7264-1390-7. — Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/58238.html>
  5. Сироткин, С. А. Экономическая оценка инвестиционных проектов [Электронный ресурс] : учебник для студентов вузов, обучающихся по специальности «Экономика и управление на предприятиях (по отраслям)» / С. А. Сироткин, Н. Р. Кельчевская. — 3-е изд. — Электрон. текстовые данные. — М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2017. — 311 с. — 978-5-238-01944-4. — Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/71232.html>
  6. Асват, Дамодаран Инвестиционная оценка [Электронный ресурс]: инструменты и методы оценки любых активов / Дамодаран Асват. — Электрон. текстовые данные. — М.: Альпина Паблишер, 2017. — 1339 с. — 978-5-9614-0802-7. — Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/68013.html>
  7. Королева, М. А. Ценообразование и сметное нормирование в строительстве : учебное пособие / М. А. Королева. — Екатеринбург: Уральский федеральный университет, ЭБС АСВ, 2014. — 264 с. — ISBN 978-5-7996-1224-5. — Текст: электронный // Электронно-библиотечная система IPR BOOKS: [сайт]. — URL: <http://www.iprbookshop.ru/68518.html>
  8. **Королев, А. Г.**  
Экономическая оценка инвестиций : Учебное пособие / Королев А. Г. - Москва : Московский государственный строительный университет, ЭБС АСВ, 2013. - 144 с.  
URL: <http://www.iprbookshop.ru/19268>
  9. **Ширшиков, Борис Федорович.** Организация, планирование и управление строительством [Текст] : учебник. - Москва : АСВ, 2012 (Киров : ОАО "Дом печати - Вятка", 2012). - 528 с., [2] л. цв. ил. - Библиогр.: с. 528. - ISBN 978-5-93093-874-6 : 150-00
  10. **Плотников, А. Н.** Финансирование инновационной деятельности в строительстве : Учебное пособие / Плотников А. Н. - Саратов : Ай Пи Эр Медиа, 2011. - 118 с. - ISBN 978-5-904000-92-9.

URL: <http://www.iprbookshop.ru/910>

11. **Касьяненко, Татьяна Геннадьевна.** Экономическая оценка инвестиций [Текст] : учебник и практикум : допущено УМО. - Москва : Юрайт, 2015 (Казань : ОАО "ТАТМЕДИА" "ПИК "Идел-Пресс"). - 559 с. - (Бакалавр. Углубленный курс). - Библиогр.: с. 558-559 (24 назв.). - ISBN 978-5-9916-3661-2 : 651-00
12. **Зуева, Лидия Михайловна.** Экономическая оценка инвестиций [Текст] : учебное пособие / Воронеж. гос. архит.-строит. ун-т. - 2-е изд., перераб. и доп. - Воронеж : [б. и.], 2010 (Воронеж : Отдел оперативной полиграфии изд-ва учеб. лит. и учеб.-метод. пособий ВГАСУ, 2010). - 170 с. - ISBN 978-5-89040-290-5 : 32-50.
13. **Управление реализацией инвестиционного проекта строительства объекта недвижимости** [Текст]: учебно-методическое пособие для студентов бакалавриата и магистратуры всех форм обучения направления подготовки 270800 "Строительство" / Воронеж. гос. архитектур.-строит. ун-и ; сост. : Н. А. Понявина, Е. А. Чеснокова, Е. П. Горбанева, Д. И. Емельянов. - Воронеж: [б. и.], 2015 (Воронеж : Отдел оперативной полиграфии изд-ва учеб. лит. и учеб.-метод. пособий Воронежского ГАСУ, 2015). - 68 с. : ил. - Библиогр.: с. 61-64 (52 назв.). - ISBN 978-5-89040-525-8 : 29-65.

**8.2 Перечень информационных технологий, используемых при осуществлении образовательного процесса по дисциплине, включая перечень лицензионного программного обеспечения, ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», современных профессиональных баз данных и информационных справочных систем:**

1. Microsoft Office Word 2013/2007
2. Microsoft Office Excel 2013/2007
3. Microsoft Office Power Point 2013/2007
4. Microsoft Office Outlook 2013/2007
5. Windows Professional 8.1 (7 и 8) Single Upgrade MVL A Each Academic (многопользовательская лицензия)
6. АБВУУ FineReader 9.0
7. ПО "Программная система для обнаружения текстовых заимствований в учебных и научных работах "Антиплагиат.ВУЗ" версии 3.3"
8. Модуль поиска текстовых заимствований по коллекции научной электронной библиотеки eLIBRARY.RU
9. Kaspersky Internet Security Multi-Device Russian Edition. 3-Device 1 year Base Box
10. СПС Консультант Бюджетные организации: Версия Проф Специальный\_выпуск

11. Гранд-Смета
12. 7zip
13. PDF24 Creator
14. Moodle
15. ProjectLibre-1.9.0
16. LibreOffice
17. <http://www.edu.ru/>
18. Образовательный портал ВГТУ
19. <http://window.edu.ru>
20. <https://wiki.cchgeu.ru/>
21. <https://smetnoedelo.ru/> - Сметное дело
22. <https://www.vrx.ru/statistic/> - Единая база данных о недвижимости
23. [https://www.cbr.ru/hd\\_base/KeyRate/](https://www.cbr.ru/hd_base/KeyRate/) - Центральный банк РФ

## **9 МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКАЯ БАЗА, НЕОБХОДИМАЯ ДЛЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО ПРОЦЕССА**

Наименование помещений для проведения всех видов учебной деятельности, предусмотренной учебным планом, в том числе помещения для самостоятельной работы, с указанием перечня основного оборудования, учебно-наглядных пособий	Адрес (местоположение) помещений для проведения всех видов учебной деятельности, предусмотренной учебным планом (в случае реализации образовательной программы в сетевой форме дополнительно указывается наименование организации, с которой заключен договор)
Ауд. 2204 Комплект учебной мебели: -рабочее место преподавателя (стол, стул); -рабочие места обучающихся (столы, стулья) на 54 человека проектор	394006, Воронежская область, г. Воронеж, ул. 20-летия Октября д. 84 (Здание – учебный корпус №2)
Ауд. 2209 Комплект учебной мебели: -рабочее место преподавателя (стол, стул); -рабочие места обучающихся (столы, стулья) на 42 человека	394006, Воронежская область, г. Воронеж, ул. 20-летия Октября д. 84 (Здание – учебный корпус №2)
Ауд. 2304а Комплект учебной мебели: -рабочее место преподавателя (стол, стул); -рабочие места обучающихся (столы, стулья) на 32 человек Персональные компьютеры с установленным ПО, подключенные к сети Интернет – 10 штук	394006, Воронежская область, г. Воронеж, ул. 20-летия Октября д. 84 (Здание – учебный корпус №2)

## **10. МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ДЛЯ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ОСВОЕНИЮ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)**

По дисциплине «Основы инвестиционно-строительной деятельности» читаются лекции, проводятся практические занятия и лабораторные работы.

Основой изучения дисциплины являются лекции, на которых излагаются наиболее существенные и трудные вопросы, а также вопросы, не нашедшие отражения в учебной литературе.

Практические занятия направлены на приобретение практических навыков в определении стоимости строительной продукции различными методами, а также в умение определять экономическую эффективность вложения инвестиций. Занятия проводятся путем решения конкретных задач в аудитории.

Лабораторные работы выполняются на лабораторном оборудовании в соответствии с методиками, приведенными в указаниях к выполнению работ.

Вид учебных занятий	Деятельность студента
Лекция	Написание конспекта лекций: кратко, схематично, последовательно фиксировать основные положения, выводы, формулировки, обобщения; помечать важные мысли, выделять ключевые слова, термины. Проверка терминов, понятий с помощью энциклопедий, словарей, справочников с выписыванием толкований в тетрадь. Обозначение вопросов, терминов, материала, которые вызывают трудности, поиск ответов в рекомендуемой литературе. Если самостоятельно не удастся разобраться в материале, необходимо сформулировать вопрос и задать преподавателю на лекции или на практическом занятии.
Практическое занятие	Конспектирование рекомендуемых источников. Работа с конспектом лекций, подготовка ответов к контрольным вопросам, просмотр рекомендуемой литературы. Прослушивание аудио- и видеозаписей по заданной теме, выполнение расчетно-графических заданий, решение задач по алгоритму.
Лабораторная работа	Лабораторные работы позволяют научиться применять теоретические знания, полученные на лекции при решении конкретных задач. Чтобы наиболее рационально и полно использовать все возможности лабораторных для подготовки к ним необходимо: следует разобрать лекцию по соответствующей теме, ознакомиться с соответствующим разделом учебника, проработать дополнительную литературу и источники, решить задачи и выполнить другие письменные задания.
Самостоятельная работа	Самостоятельная работа студентов способствует глубокому усвоению учебного материала и развитию навыков самообразования. Самостоятельная работа предполагает следующие составляющие: <ul style="list-style-type: none"> <li>- работа с текстами: учебниками, справочниками, дополнительной литературой, а также проработка конспектов лекций;</li> <li>- выполнение домашних заданий и расчетов;</li> <li>- работа над темами для самостоятельного изучения;</li> <li>- участие в работе студенческих научных конференций, олимпиад;</li> <li>- подготовка к промежуточной аттестации.</li> </ul>
Подготовка к промежуточной аттестации	Готовиться к промежуточной аттестации следует систематически, в течение всего семестра. Интенсивная подготовка должна начаться не позднее, чем за месяц-полтора до промежуточной аттестации. Данные перед зачетом три дня эффективнее всего использовать для повторения и систематизации материала.

