

**Федеральное государственное бюджетное образовательное
учреждение высшего образования
«РОССИЙСКАЯ АКАДЕМИЯ НАРОДНОГО ХОЗЯЙСТВА
И ГОСУДАРСТВЕННОЙ СЛУЖБЫ
ПРИ ПРЕЗИДЕНТЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ»**

**Институт отраслевого менеджмента
Факультет экономики недвижимости
Кафедра Управления недвижимостью, проблем землепользования и
ЖКХ**

УТВЕРЖДЕНА

решением кафедры управления
недвижимостью, проблем
землепользования и ЖКХ

Протокол от «4» сентября 2017 г.

№ 1

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ
Б1.В.ДВ.3.2 ИНВЕСТИЦИОННЫЙ МЕНЕДЖМЕНТ

по направлению подготовки

38.04.02 Менеджмент

Направленность (профиль): Девелопмент недвижимости

Квалификация: Магистр

Форма обучения

Очно-заочная

Год набора - 2018

Москва, 2017г.

Автор(ы)–составитель(и): К.э.н. Степнов А.М.

Заведующий кафедрой д.э.н. Богомольный Е.И.

СОДЕРЖАНИЕ

1. Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине, соотнесенных с планируемыми результатами освоения образовательной программы
2. Объем и место дисциплины в структуре образовательной программы
3. Содержание и структура дисциплины
4. Материалы текущего контроля успеваемости обучающихся и фонд оценочных средств промежуточной аттестации по дисциплине (модулю)
5. Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины
6. Учебная литература и ресурсы информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", учебно-методическое обеспечение самостоятельной работы обучающихся по дисциплине
 - 6.1. Основная литература
 - 6.2. Дополнительная литература
 - 6.3. Учебно-методическое обеспечение самостоятельной работы
 - 6.4. Нормативные правовые документы
 - 6.5. Интернет-ресурсы
 - 6.6. Иные источники
7. Материально-техническая база, информационные технологии, программное обеспечение и информационные справочные системы

**1. Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине,
соотнесенных с планируемыми результатами освоения программы**

1.1. Дисциплина Б1.В.ДВ.3.2 «ИНВЕСТИЦИОННЫЙ МЕНЕДЖМЕНТ»
обеспечивает овладение следующими профессиональными компетенциями с учетом этапа:

Код компетенции	Наименование компетенции	Код этапа освоения компетенции	Наименование этапа освоения компетенции
ПК-2	Способность разрабатывать корпоративную стратегию, программы организационного развития и изменений и обеспечивать их реализацию	ПК-2.2	Способность понимать теоретические и практические аспекты системы маркетинга объектов недвижимости, практического применения методов, инструментов и стратегий маркетинга объектов недвижимости.
ПК-3	Способность использовать современные методы управления корпоративными финансами для решения стратегических задач	ПК-3.2	Способность понимать особенности отдельных аспектов финансов компаний, работающих на рынке недвижимости, при формировании инвестиционной и маркетинговой стратегии.
ПК-4	Способность использовать количественные и качественные методы для проведения прикладных исследований и управления бизнес-процессами, готовить аналитические материалы по результатам их применения	ПК-4.3	Способность применять современные методы исследований отдельных аспектов бизнес-процессов в организациях сферы недвижимости в целях развития управления бизнес-процессами, а также при формировании инвестиционной и маркетинговой стратегии компании

1.2. В результате освоения дисциплины у студентов должны быть сформированы:

ОТФ/ТФ	Код этапа	Результаты обучения
--------	-----------	---------------------

(при наличии профстандарта)/ профессиональные действия	освоения компетенции	
ПС-16.009	ПК-2.2	<p>на уровне знаний: состояния рынка строительных услуг и тенденции его развития; видов предпринимательских и производственных рисков и их особенности в строительстве, методов оценки рисков; основных видов ресурсов деятельности строительной организации, методов их оценки; способов и методов взаимодействия с собственниками имущества строительной организации; целей и задач инвестирования, основных методов управления инвестициями</p> <p>на уровне умений: выделять отличительные особенности строительной организации и производить оценку ее конкурентной позиции; оценивать предпринимательские и производственные риски строительной организации; определять причины возникновения и предотвращения проблем экономического развития; оценивать влияние инвестиционных решений и решений по финансированию на рост ценности;</p> <p>на уровне навыков: использования информации о рынке недвижимости для анализа процессов на рынке; применения системы знаний о рынке недвижимости, необходимых при разработке корпоративной стратегии; количественного и качественного анализа для принятия управленческих решений; построения организационно-управленческих моделей; принятия финансовых решений.; навыками планирования инвестиций; способами разработки и выбора оптимальных организационно-управленческих моделей роста</p>
	ПК-3.2	<p>на уровне знаний: требований законодательных и иных нормативных правовых актов, регулирующих порядок ведения хозяйственной и финансово-экономической деятельности строительных организаций; методов оценки коммерческих рисков; методики составления бизнес-планов; методов проектного финансирования; критериев оценки и методов повышения эффективности использования</p>

		<p>материально-технических и финансовых ресурсов; методики и технологии мониторинга, анализа и прогнозирования рынка объектов недвижимости</p> <p>на уровне умений: разрабатывать перспективные и текущие финансовые планы, прогнозные балансы и бюджеты, планы ресурсного обеспечения деятельности строительной организации; осуществлять анализ и разработку стратегии организации на основе современных методов и передовых научных достижений; обрабатывать эмпирические и экспериментальные данные; проводить количественное прогнозирование и моделирование управления бизнес-процессами; принимать отдельные решения, связанные с разработкой проекта создания объекта недвижимости; анализировать состояние и тенденции развития инвестиций на рынок недвижимости</p> <p>на уровне навыков: применения методов анализа результатов финансово-хозяйственной и производственной деятельности строительной организации; методикой оценки экономических и социальных условий осуществления предпринимательской деятельности, анализа инвестиционных возможностей предприятия и потребностей рынка; техникой принятия инвестиционных решений и решений по финансированию на обеспечение роста ценности</p>
	ПК-4.3	<p>на уровне знаний: современного состояния, передовые достижения и тенденции организационного и технологического развития строительного производства; основных понятий, методов и инструментов количественного и качественного анализа процессов управления; основных принципов, моделей и стратегии управления инвестициями в недвижимость; основных методов финансового менеджмента, управления оборотным капиталом, формирования дивидендной политики; принципов принятия финансовых решений; основных методов оценки эффективности инвестиций и инвестиционных рисков при инвестировании в объекты недвижимости; методов принятия инвестиционных решений и реализации инвестиционных проектов в</p>

		<p>недвижимости; структуры инвестиционных рисков, методов оценки рыночных и статистических рисков</p> <p>на уровне умений: анализировать нормативно-техническую документацию, научно-технические и информационные материалы в области строительного производства; организовать поиск и сбор информации для формирования инвестиционного бизнес-плана; применять методику количественной оценки статистических и рыночных рисков; производить расчеты дисконтированных показателей эффективности инвестиций в объекты недвижимости; применять методику оценки инвестиционных проектов при различных условиях финансирования; планировать инвестиции; применять методику анализа и оценки эффективности инвестиционных проектов, выбора оптимальных инвестиционных решений</p> <p>на уровне навыков: анализа компаний рынка недвижимости и представления результатов на обсуждение; разработки экономических, финансовых и организационно-управленческих моделей; владение анализом рыночных и специфических рисков для принятия управленческих решений</p>
--	--	---

2. Объем и место дисциплины в структуре ОП ВО

Дисциплина «Инвестиционный менеджмент» является одной из важных дисциплин в подготовке менеджеров, входит в дисциплины вариативной части (дисциплины по выбору), индекс дисциплины **Б1.В.ДВ.3.2.**

Глубокое усвоение материала обеспечивается сочетанием аудиторных занятий и самостоятельной работы студентов с литературой и нормативными документами. Основным видом учебных занятий по данной дисциплине являются практические занятия. Практические занятия проводятся в виде дискуссий, семинаров, решения разноуровневых задач, индивидуальных творческих заданий, а также использования кейсов и деловых игр. Изучение дисциплины осуществляется в течение одного семестра - в 3 семестре.

По дисциплине осуществляется текущий контроль в форме тестовых заданий на дневном обучении. Итоговый контроль в форме зачета предусмотрен в 3 семестре.

Общая трудоемкость дисциплины в зачетных единицах – 2, количество академических часов – 72 часа.

Объем дисциплины

Вид учебных занятий	Объем дисциплины (модуля), час.
---------------------	---------------------------------

и самостоятельная работа		Всего	Семестр (триместр), курс ³
			3
Контактная работа обучающихся с преподавателем, в том числе:		24	24
лекционного типа (Л)		8	8
лабораторные работы (практикумы) (ЛР)			
практического (семинарского) типа (ПЗ)		16	16
Самостоятельная работа обучающихся (СР)		48	48
Промежуточная аттестация	форма	3	3
	час.		
Общая трудоемкость (час. / з.е.)		72/2	72/2

3. Содержание и структура дисциплины

Структура дисциплины

№ п/п	Наименование тем (разделов)	Объем дисциплины (модуля), час.				СР	Форма текущего контроля успеваемости ⁴ , промежуточной аттестации
		Всего	Контактная работа обучающихся с преподавателем по видам учебных занятий				
			Л	ЛР	ПЗ		
Тема 1	Понятие, экономическая сущность и виды инвестиций	9	1		2	6	Вопросы к диспуту Групповой проект; Кейс – задача; Разноуровневая задача (задание); Вопросы к коллоквиуму Эссе
Тема 2	Содержание и основные этапы инвестиционного процесса	9	1		2	6	Вопросы к диспуту Групповой проект; Кейс – задача; Разноуровневая задача (задание); Вопросы к коллоквиуму Эссе
Тема 3	Финансовые рынки, инструменты и участники	9	1		2	6	Вопросы к диспуту Групповой проект; Кейс – задача; Разноуровневая задача (задание); Вопросы к коллоквиуму Эссе
Тема 4	Инвестиции в финансовые инструменты. Частная инвестиционная задача	9	1		2	6	Вопросы к диспуту Групповой проект; Кейс – задача; Разноуровневая задача (задание); Вопросы к коллоквиуму Эссе

Тема 5	Корпоративные инвестиции в недвижимость. Классификация инвестиционных проектов. Особенности и методы финансирования инвестиций в недвижимость	9	1		2	6	Вопросы к диспуту Групповой проект; Кейс – задача; Разноуровневая задача (задание); Вопросы к коллоквиуму Эссе
Тема 6	Оценка эффективности инвестиционных проектов	9	1		2	6	Вопросы к диспуту Групповой проект; Кейс – задача; Разноуровневая задача (задание); Вопросы к коллоквиуму Эссе
Тема 7	Инвестиционные риски. Оценка и методы хеджирования рисков инвестиций в объекты недвижимости	9	1		2	6	Вопросы к диспуту Групповой проект; Кейс – задача; Разноуровневая задача (задание); Вопросы к коллоквиуму Эссе
Тема 8	Бизнес-планирование и выбор эффективных инвестиционных решений	9	1		2	6	Вопросы к диспуту Групповой проект; Кейс – задача; Разноуровневая задача (задание); Вопросы к коллоквиуму Эссе
Промежуточная аттестация – зачет							
Всего:		72	8		16	48	

Содержание дисциплины

№ п/п	Наименование тем (разделов)	Содержание тем (разделов)
Тема 1	Понятие, экономическая сущность и виды инвестиций	<p>Понятие инвестиций: традиционное и современное понимание.</p> <p>Три цели инвестирования: сбережение, рост, доход. Взаимосвязь основных критериев оценки и качественных характеристик инвестирования: ликвидности, доходности, рисков.</p> <p>Факторы роста инвестиций.</p> <p>Виды инвестиций. Взаимосвязь финансовых и реальных инвестиций.</p>

№ п/п	Наименование тем (разделов)	Содержание тем (разделов)
Тема 2	Содержание и основные этапы инвестиционного процесса	Инвестиционный цикл: прединвестиционная, инвестиционная, производственная фазы. Анализ рынка и возможностей. Функциональные исследования.
Тема 3	Финансовые рынки, инструменты и участники	Структура финансовых рынков и особенности инвестирования в финансовые активы. Типы и виды финансовых инструментов. Ценные бумаги и производные финансовые инструменты. Виды и функции участников инвестиционного рынка. Регулирование российского и международного финансового рынка
Тема 4	Инвестиции в финансовые инструменты. Частная инвестиционная задача	Особенности частного инвестирования. Инвестиционные цели частного инвестора: формирование сбережений, инвестирование в рост и доход. Практические задачи частного инвестирования: накопления на приобретения недвижимости и образование, современные продукты страхования жизни и здоровья, международные программы пенсионного накопления. Особенности инвестирования в ценные бумаги. Цена, доходность и риски вложений в ЦБ. Доходность и риск инвестиционного портфеля. Хеджирование рисков. Модель Г. Марковица. Модель У. Шарпа. Планирование и управление частными накоплениями, страховыми и пенсионными программами.
Тема 5	Корпоративные инвестиции в недвижимость. Классификация инвестиционных проектов. Особенности и методы финансирования инвестиций в недвижимость	Иерархия инвестиционных целей корпорации. Понятие и классификация инвестиционного проекта. Логика и содержание инвестиционных решений. Особенности инвестирования и финансирование инвестиций в объект недвижимости. Инвестиционно-строительный комплекс. Подрядные отношения в строительстве. Источники финансирования капитальных вложений: собственные средства, привлеченные средства, бюджетные ассигнования. Методы финансирования инвестиционных проектов

№ п/п	Наименование тем (разделов)	Содержание тем (разделов)
Тема 6	Оценка эффективности инвестиционных проектов	<p>Теория временной стоимости денег. Дисконтирование стоимости активов.</p> <p>Основные дисконтированные критерии оценки эффективности инвестиционного проекта: NPV – чистая приведенная стоимость, PI – индекс рентабельности инвестиций, IRR – внутренняя норма доходности, DPP – дисконтированный срок окупаемости инвестиций.</p> <p>Учет инфляции. Формула Фишера.</p> <p>Анализ чувствительности проекта к внешним факторам.</p>
Тема 7	Инвестиционные риски. Оценка и методы хеджирования рисков инвестиций в объекты недвижимости	<p>Квалификация инвестиционных рисков.</p> <p>Критерии оценки рыночных и статистических рисков.</p> <p>Доходность с учетом риска.</p> <p>Финансовые и страновые риски при инвестировании в объекты недвижимости.</p> <p>Анализ факторов, влияющих на инвестиционные риски проекта.</p> <p>Учет и управление рисками при финансировании проекта.</p> <p>Эффективная диверсификация по Марковицу.</p>
Тема 8	Бизнес-планирование и выбор эффективных инвестиционных решений	<p>Назначение, требования и структура бизнес-плана.</p> <p>Резюме.</p> <p>Описание предприятия.</p> <p>Сущность инвестиционного проекта.</p> <p>Анализ рынка.</p> <p>План маркетинга.</p> <p>Инвестиционный план.</p> <p>Производственный план.</p> <p>Организационный план.</p>

4. Материалы текущего контроля успеваемости и фонд оценочных средств промежуточной аттестации по дисциплине

4.1. Формы и методы текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации.

4.1.1. В ходе реализации дисциплины Б1.В.ДВ.3.2 ИНВЕСТИЦИОННЫЙ МЕНЕДЖМЕНТ используются следующие методы текущего контроля успеваемости обучающихся:

при проведении занятий лекционного типа:

- лекция-визуализация, проблемная лекция;

при проведении занятий семинарского типа:

- практические задания;
- дискуссии;
- эссе;
- подготовка презентаций;
- подготовка докладов с использованием презентаций;

4.1.2. Зачет проводится в виде тестирования.

4.2. Материалы текущего контроля успеваемости обучающихся

Самостоятельное изучение разделов дисциплины

№ раздел а	Задача	Вопросы, выносимые на самостоятельное изучение
1	Знание сущности и определения инвестиций. Умение определять и квалифицировать цели и виды инвестиций, типы инвесторов.	Понятие инвестиций: традиционное и современное понимание. Три цели инвестирования: сбережение, рост, доход. Взаимосвязь основных критериев оценки и качественных характеристик инвестирования: ликвидности, доходности, рисков. Факторы роста инвестиций. Виды инвестиций. Взаимосвязь финансовых и реальных

2	Знание и понимание основных этапов и фаз развития инвестиционного процесса.	<p>Инвестиционный цикл: прединвестиционная, инвестиционная, производственная фазы.</p> <p>Анализ рынка и возможностей.</p> <p>Функциональные исследования.</p> <p>Уточнение цели и выбор направления инвестирования.</p> <p>Сбор и анализ исходных данных. Предварительные оценки.</p> <p>Определение потребности, формы, источников и условий финансирования. Оценка долей участников и определение структуры капитала.</p> <p>Технико-экономическое обоснование.</p> <p>Оценка эффективности и рисков проекта.</p> <p>Выбор эффективного варианта.</p>
3	Изучить структуру финансового рынка, виды ценных бумаг и производных финансовых инструментов, состав и функции участников рынка.	<p>Структура финансовых рынков и особенности инвестирования в финансовые активы.</p> <p>Типы и виды финансовых инструментов.</p> <p>Ценные бумаги и производные финансовые инструменты.</p> <p>Виды и функции участников инвестиционного рынка.</p> <p>Регулирование российского и международного финансового</p>
4	Ознакомление с целями и задачами частного инвестора, предлагаемыми инвестиционными продуктами, правилами планирования и управления частными инвестициями.	<p>Особенности частного инвестирования. Инвестиционные цели частного инвестора: формирование сбережений, инвестирование в рост и доход.</p> <p>Практические задачи частного инвестирования: накопления на приобретения недвижимости и образование, современные продукты страхования жизни и здоровья, международные программы пенсионного накопления.</p> <p>Особенности инвестирования в ценные бумаги. Цена, доходность и риски вложений в ЦБ. Доходность и риск инвестиционного портфеля. Хеджирование рисков. Модель Г. Марковица. Модель У. Шарпа.</p> <p>Планирование и управление частными накоплениями, страховыми и пенсионными программами.</p>

5	<p>Изучение целей и задач корпоративного инвестирования, видов, особенностей, основных фаз и этапов инвестиционного проекта, выбора инвестиционной стратегии, особенностей инвестирования в объекты недвижимости, видов и форм</p>	<p>Иерархия инвестиционных целей корпорации.</p> <p>Понятие и классификация инвестиционного проекта.</p> <p>Логика и содержание инвестиционных решений.</p> <p>Особенности инвестирования и финансирование инвестиций в объект недвижимости.</p> <p>Инвестиционно-строительный комплекс. Подрядные отношения в строительстве.</p> <p>Источники финансирования капитальных вложений: собственные средства, привлеченные средства, бюджетные ассигнования.</p> <p>Методы финансирования инвестиционных проектов. Квалификация видов и форм финансирования. Венчурное финансирование. Облигационные займы. Лизинг. Бюджетное финансирование. Ипотека. Прямые иностранные</p>
6	<p>Изучение особенностей, главных принципов, логике и критериев оценки инвестиционных проектов; освоение оценки временной стоимости денег, стоимости капитала и ее роли в оценке; изучение основных критериев оценки эффективности и рисков проекта; отработка навыков расчета и анализа основных характеристик эффективности проекта, и обоснования выбора инвестиционного решения; решение практических задач, расчета показателей, оценки</p>	<p>Теория временной стоимости денег. Дисконтирование и наращение стоимости активов.</p> <p>Основные дисконтированные критерии оценки эффективности инвестиционного проекта: NPV – чистая приведенная стоимость, PI – индекс рентабельности инвестиций, IRR – внутренняя норма доходности, DPP – дисконтированный срок окупаемости инвестиций.</p> <p>Учет инфляции. Формула Фишера.</p> <p>Анализ чувствительности проекта к внешним факторам.</p>

7	Понимание природы инвестиционных рисков. Умение оценивать инвестиционные риски и принимать инвестиционные решения с учетом рисков.	<p>Квалификация инвестиционных рисков.</p> <p>Критерии оценки рыночных и статистических рисков.</p> <p>Доходность с учетом риска.</p> <p>Финансовые и страновые риски при инвестировании в объекты недвижимости.</p> <p>Анализ фактор, влияющих на инвестиционные риски проекта.</p> <p>Учет и управление рисками при финансировании проекта.</p>
8	Знание и умение читать, составлять, анализировать и оптимизировать бизнес-план.	<p>Назначение, требования и структура бизнес-плана.</p> <p>Резюме.</p> <p>Описание предприятия.</p> <p>Цели и сущность инвестиционного проекта.</p> <p>Анализ рынка.</p> <p>План маркетинга.</p> <p>Инвестиционный план.</p> <p>Производственный план.</p> <p>Организационный план.</p>

Вопросы для самопроверки

№ раздела	Вопросы для самопроверки
1	<ol style="list-style-type: none"> 1. Что является источником сбережений общества? 2. Что влияет на экономический рост? 3. Чем отличаются инвестиции от капиталовложений? 4. Определение инвестиций в нормативных документах РФ? 5. Выделить наиболее существенные признаки инвестиций? 6. По каким критериям можно квалифицировать инвесторов? 7. Дайте характеристику различных видов инвестиций. 8. Каковы различия между реальными и финансовыми инвестициями. 9. Три главные цели инвестирования. 10. Взаимосвязь ликвидности, доходности и рисков инвестиций.

2	<ol style="list-style-type: none"> 1. Иерархия целей инвестирования. 2. В чем особенности планирования инвестиций? 3. Различия инвестиционных моделей для совершенного рынка с фиксированным и переменным сроком эксплуатации инвестиционного проекта? 4. Основные этапы осуществления инвестиций. 5. Функциональное содержание прединвестиционного периода. 6. Назначение и содержание графика Ганта.
3	<ol style="list-style-type: none"> 1. В чем преимущества и недостатки прямого и опосредованного инвестирования? 2. Где граница и в чем разница между денежным рынком, рынком капитала и рынком спекуляций? 3. В чем экономическая роль брокеров, дилеров и инвестиционных банков? 4. В чем смысл выражения «Финансовые обязательства относятся одновременно к чьим-то активам и чьим-то пассивам»? 5. Каким образом рынок капитала повышает эффективность экономики? 6. Как повлияет ускорение информационных потоков на стабилизацию финансовых рынков? 7. Кем и как осуществляется регулирование финансовых рынков? 8. Какие инструменты являются основными на денежном рынке, и какие их свойства делают их денежными? 9. Чем обусловлена разница в цене продажи и покупки ценных бумаг инвестиционным банком? 10. Как государство влияет на функционирование ипотечного рынка? 11. Что обладает большими рисками фьючерсы или свопы? 12. В чем отличие между фьючерсным и форвардным рынками? 13. Каким образом сберегательное учреждение обеспечивает доход на привлеченные средства с помощью операций фьючерсного рынка? 14. В чем секрет популярности фьючерсов на биржевые индексы? 15. В чем отличие финансовых компаний от сберегательных учреждений? 16. Почему открытые инвестиционные фонды более популярны, чем закрытые и в чем их основные отличия? 17. В чем причины свертывания деятельности финансовых компаний в России? 18. Чековые инвестиционные фонды в России – это афера, или закономерный результат становления рынка? 19. В чем основные отличия акции от облигации? 20. Перспективы развития негосударственных пенсионных фондов. 21. Определение номинальной, эмиссионной и курсовой цены облигации. 22. Зависимость цены купонной облигации от ставки дисконта. 23. Как определяется цена и доходность сертификата? 24. Специфика определения цены и доходности векселя. 25. Как определяется цена привилегированной акции? 26. Влияние дивидендной политики на курсовую стоимость акции.

4	<ol style="list-style-type: none"> 1. Главные качественные характеристики инвестиционных стратегий частного инвестора, и взаимосвязь между них. 2. Какие основные цели ставит, и какие задачи решает на финансовом рынке частный инвестор? 3. Какими правилами полезно руководствоваться частному инвестору при выборе инвестиционного портфеля? В чем сильные стороны и опасности выбранной инвестиционной стратегии? 4. Какими критериями отбора руководствуется частный инвестор при выборе управляющей компании? 5. Приемы и правила снижения инвестиционных рисков частным инвестором. 6. Как частному инвестору правильно учесть потери от инфляции при долгосрочных инвестициях? 7. Основные приемы сопровождения личного инвестиционного плана. Какие действия частного инвестора наиболее уместны при повышенном росте и резком падении рынка? 8. Когда и почему осторожный инвестор меняет инвестиционную стратегию и требует переключения?
5	<ol style="list-style-type: none"> 1. Определения недвижимости, ипотеки, закладной, опциона на недвижимость, договора строительного подряда, инвестиционного проекта, источника финансирования, структуры капитала, капитальных вложений, амортизации, чистой прибыли, возвратной суммы, инфляционного дохода, бюджетных ассигнований. 2. Ключевые характеристики понятия инвестиции. 3. Особенности и различия между финансовыми и прямыми инвестициями. 4. Иерархия инвестиционных целей и развитие стратегии маркетинга корпорации. 5. Классификация инвестиционных проектов. 6. Основные этапы развития инвестиционного проекта, их особенности и содержание. 7. Какие основные цели преследует инвестор в недвижимость? 8. В чем отличие недвижимости как материального, правового и объекта экономических отношений? 9. Функции недвижимости в экономике. 10. Какой класс экономических активов представляет недвижимость? 11. Особенности недвижимости, как объекта инвестиций. 12. Сравнение основных инвестиционных качеств недвижимости и традиционных финансовых активов. 13. Формы и инструменты финансирования инвестиций в недвижимость. 14. Регулирование инвестиционной деятельности в России. 15. Отличие источников и методов финансирования. 16. Охарактеризовать систему источников финансирования капитальных вложений компании. 17. Как формируются амортизационные отчисления? 18. Что такое инвестиционный налоговый кредит? 19. Условия предоставления государственной поддержки инвестиционного проекта. 20. Отличие венчурного финансирования от обычного долевого проектного финансирования. 21. Суть проекта венчурного инвестора. 22. Преимущества облигационного займа по сравнению с традиционным способом банковского кредитования. 23. В чем суть проектного финансирования, и для каких проектов оно используется? 24. В чем различие заемного и проектного финансирования.

25	В чем особенности и как устанавливается процентная ставка кредитной линии?
26	Каковы различия между арендой и лизингом?
6	<ol style="list-style-type: none"> 1. Основные стадии и главные критерии оценки инвестиционных проектов. 2. Логика моделирования инвестиционного проекта. 3. Сбор и подготовка данных для оценки проекта. 4. Принципы оценки жизнеспособности инвестиционного проекта. 5. В чем смысл теории временной стоимости денег? 6. Вывести формулу компаундинга. 7. Что представляет собой ставка дисконтирования? 8. Учет инфляции и формула Фишера. 9. Прямая и обратная задачи оценки денежных потоков. 10. Оценка стоимости капитала. Какая стоимость капитала предпочтительнее? 11. Современные требования к уровню эффективности проекта в зависимости от целей инвестирования. 12. Методы оценки статистических и рыночных рисков. 13. Учет чувствительности к внешним факторам и рисков при оценке проекта. 14. Основные критерии выбора проекта в условиях их конкуренции. 15. Факторы, влияющие на риски компании. 16. Что такое «сложные риски» строительной компании. 17. Как рассчитывается совокупный риск. 18. Что такое хеджирование? 19. Методы страхования риска строительной компании.
7	<ol style="list-style-type: none"> 1. Общее понятие риска. 2. Связь неопределенности и риска. 3. Типы инвестиционных рисков и источники их происхождения. 4. Отличие статистического и рыночного подхода к оценке рисков. 5. Что такое вероятностное распределение? 6. В каких случаях для оценки степени риска применяется коэффициент вариации? 7. Взаимосвязь между уровнем доходности, степенью риска и ликвидностью инвестиций. 8. Рейтинг ценных бумаг. 9. Как определяется доходность инвестиционного портфеля? 10. Построить графики значений доходности портфеля из нескольких активов а) при положительной и б) при отрицательной корреляции. 11. В каких случаях риск портфеля будет меньше, чем средняя взвешенная стандартных отклонений, входящих в портфель акций? 12. Каким образом может быть снижена степень риска портфеля? 13. Эффективная граница Марковица? 14. Недостатки модели «доходность – риск» Марковица. 15. Определение эффективной структуры портфеля в условиях безрисковых займов и кредитов. 16. Отличие модели Шарпа от модели Марковица. 17. Какая часть рисков акции может быть устранена путем диверсификации портфеля? 18. Какие риски характеризуются коэффициентом Бета? 19. Как определяется коэффициент Бета акций? 20. Что представляет собой линия рынка ценных бумаг?

	21. Модель CAPM. 22. Современные регрессивные модели оценки рисков.
8	1. Основные документы, регулирующие инвестиционную деятельность компании. 2. Назначение и состав бизнес-плана. 3. Содержание прединвестиционных исследований. 4. Оценка жизнеспособности проекта. 5. Сущность и структура проектного анализа. 6. Структура и содержание ТЭО. 7. Исходная информация для составления бизнес-плана. 8. Содержание бизнес-плана.

4.3. Оценочные средства для промежуточной аттестации.

4.3.1. Формируемые компетенции

Код компетенции	Наименование компетенции	Код этапа освоения компетенции	Наименование этапа освоения компетенции
ПК-2	Способность разрабатывать корпоративную стратегию, программы организационного развития и изменений и обеспечивать их реализацию	ПК-2.2	Способность понимать теоретические и практические аспекты системы маркетинга объектов недвижимости, практического применения методов, инструментов и стратегий маркетинга объектов недвижимости.
ПК-3	Способность использовать современные методы управления корпоративными финансами для решения стратегических задач	ПК-3.2	Способность понимать особенности отдельных аспектов финансов компаний, работающих на рынке недвижимости, при формировании инвестиционной и маркетинговой стратегии.
ПК-4	Способность использовать количественные и качественные методы для проведения прикладных исследований и управления	ПК-4.3	Способность применять современные методы исследований отдельных аспектов бизнес-процессов в организациях сферы

	бизнес-процессами, готовить аналитические материалы по результатам их применения		недвижимости в целях развития управления бизнес-процессами, а также при формировании инвестиционной и маркетинговой стратегии компании
--	--	--	--

Этап освоения компетенции	Показатель оценивания	Критерий оценивания
2 этап. ПК-2.2	<p>Знает состояние рынка строительных услуг и тенденции его развития</p> <p>Знает виды предпринимательских и производственных рисков и их особенности в строительстве, методов оценки рисков</p> <p>Знает основные виды ресурсов деятельности строительной организации, методов их оценки</p> <p>Понимает способы и методы взаимодействия с собственниками имущества строительной организации</p> <p>Знает основные информационные технологии управления бизнес-процессами.</p> <p>Знает основные понятия маркетинга объектов недвижимости.</p> <p>Знает требования законодательных и иных нормативных правовых актов, нормативно-технических документов, регулирующих градостроительную деятельность</p> <p>Знает современные социальные технологии архитектурно-градостроительного развития городов</p>	<p>Умеет применять методы маркетинговых исследований</p> <p>Умеет выделять отличительные особенности строительной организации и производить оценку ее конкурентной позиции</p> <p>Умеет оценивать предпринимательские и производственные риски строительной организации</p> <p>Умеет проводить маркетинговые исследования объектов недвижимости, анализировать их результаты и принимать маркетинговые решения</p> <p>Умеет оценивать влияние инвестиционных решений и решений по финансированию на рост ценности объекта.</p> <p>Владеет навыками количественного и качественного анализа для принятия управленческих решений.</p> <p>Умеет применять положения и регламенты работы по переводу жилого помещения в нежилое помещение, нежилого помещения в жилое помещение, а также по переустройству и перепланировке жилых помещений</p>
2 этап. ПК-3.2	<p>Знает требования законодательных и иных нормативных правовых актов, регулирующих порядок ведения хозяйственной и финансово-</p>	<p>Умеет разрабатывать перспективные и текущие финансовые планы, прогнозные балансы и бюджеты, планы ресурсного обеспечения</p>

	<p>экономической деятельности строительных организаций</p> <p>Знает методы оценки коммерческих рисков</p> <p>Знает методику составления бизнес-планов</p> <p>Понимает методы проектного финансирования</p> <p>Знает основные методы финансового менеджмента, управления оборотным капиталом, формирования дивидендной политики</p> <p>Знает основные принципы анализа инвестиционных проектов, способы их применения и возможные ограничения</p> <p>Знает финансовые аспекты маркетинга недвижимости</p> <p>Знает основные подходы к оценке недвижимости</p>	<p>деятельности строительной организации</p> <p>Умеет разрабатывать локальные нормативные и организационно-распорядительные документы, регулирующие финансово-хозяйственную деятельность строительной организации</p> <p>Умеет осуществлять проверку комплектности и качества оформления, анализировать данные финансовой, бухгалтерской, статистической и иной отчетности</p> <p>Умеет подготавливать документацию для участия в торгах по размещению заказов на выполнение строительных работ, включая закупки для обеспечения государственных и муниципальных нужд</p> <p>Умеет осуществлять проверку комплектности и качества оформления документации, предоставляемой в органы по надзору за выполнением обязательств перед государственными бюджетами разного уровня, государственными внебюджетными фондами</p> <p>Владеет навыками построения модели денежных потоков, для анализа инвестиционной привлекательности проекта</p> <p>Умеет составлять бюджет маркетинга.</p> <p>Умеет оценивать факторы, влияющие на стоимость объекта.</p> <p>Владеет техникой принятия инвестиционных решений и решений по финансированию, нацеленных на обеспечение роста ценности</p>
--	--	---

<p>3 этап. ПК-4.3 Способность применять современные методы исследований отдельных аспектов бизнес-процессов в организациях сферы недвижимости в целях развития управления бизнес-процессами, а также при формировании инвестиционной и маркетинговой стратегии компании.</p>	<p>Знает современное состояние, передовых достижений и тенденций организационного и технологического развития строительного производства</p> <p>Знает методы выявления резервов повышения эффективности производственной деятельности строительной организации, методы определения экономической эффективности внедрения новых организационных и технологических решений в строительном производстве</p> <p>Знает основы гражданского права, требования законодательных и иных нормативных правовых актов, регулирующих деятельность коммерческих организаций</p> <p>Знает требования законодательных и иных нормативных правовых актов, регулирующих порядок ведения хозяйственной и финансово-экономической деятельности строительных организаций</p> <p>Знает законодательные акты, постановления, нормативно-технические документы всех уровней власти и местного самоуправления, регламентирующих требования к содержанию и использованию жилищного фонда и объектов коммунальной инфраструктуры</p> <p>Знает принципы оценки недвижимости</p> <p>Знает порядок и правила проведения работ по обслуживанию и ремонту зданий</p> <p>Знает основные методы оценки эффективности инвестиций и инвестиционных рисков при инвестировании в объекты недвижимости</p>	<p>Умеет анализировать нормативно-техническую документацию, научно-технические и информационные материалы в области строительного производства</p> <p>Умеет оформлять документы, необходимые для принятия решений о проведении конкурса по выбору организации для управления жилищным фондом</p> <p>Умеет планировать правовую деятельность</p> <p>Умеет разрабатывать и планировать работы и мероприятия по повышению эффективности финансово-хозяйственной и производственной деятельности строительной организации</p> <p>Умеет анализировать и прогнозировать ситуацию на рынке недвижимости</p> <p>Владеет практическими навыками оценки недвижимости основными методами</p> <p>Умеет определять наиболее эффективный вариант использования объекта недвижимости</p> <p>Умеет организовать поиск и сбор информации для формирования инвестиционного бизнес-плана</p> <p>Умеет применять методику анализа и оценки эффективности инвестиционных проектов, выбора оптимальных инвестиционных решений и оценивать риски</p> <p>Умеет анализировать основные</p>
--	---	---

	<p>Знает методы принятия инвестиционных решений и реализации инвестиционных проектов в недвижимости</p> <p>Знает структуру инвестиционных рисков, методы оценки рыночных и статистических рисков, основные принципы разработки, оформления и расчета</p> <p>Знает наилучшие средства продвижения на рынке для разных объектов недвижимости</p>	ценообразующие факторы на объекты недвижимости
--	--	--

4.3.2 Типовые оценочные средства

Вопросы теста к зачету с оценкой по дисциплине «Инвестиционный менеджмент»

1. Анализ инвестиционных возможностей компании.
2. Разработка и сопровождение инвестиционной стратегии компании.
3. Основные инструменты инвестиционного анализа компании.
4. Особенности инвестиционного менеджмента на рынке недвижимости.
5. Инструменты и методы диверсификации инвестиционных портфелей.
6. Разработка инвестиционной стратегии компании на рынке недвижимости.
7. Российская и зарубежная практика инвестиционного менеджмента в недвижимости.
8. Инвестиционный анализ потенциала компании.
9. Инвестиционное управление компанией на рынке недвижимости.
10. Понятие и сущность инвестиционного менеджмента.
11. SWOT - анализ, SNW - анализ, позиционирование угроз и возможностей.
12. Основные приемы портфельного анализа.
13. Цели и задачи частного инвестирования.
14. Планирование и управление частными инвестициями.
15. Взаимосвязь критериев оценки инвестиционного качества портфеля ценных бумаг.
16. Структура и инструменты рынка ценных бумаг.
17. Участники рынка ценных бумаг и их профессиональные функции.
18. Страхование инвестиций и регулирование рынка ценных бумаг.
19. Управление частными инвестиционными задачами.
20. Иерархия инвестиционных целей и стратегия инвестиционного маркетинга компании.
21. Инвестиционный цикл. Фазы и содержание прединвестиционного периода.
22. Назначение, структура и содержание бизнес-плана.
23. Источники финансирования проекта и структура капитала финансируемой компании.
24. Оценка эффективности инвестиционного проекта.
25. Оценка и анализ инвестиционных рисков проекта.
26. Риски неплатежеспособности и создание резервов денежных средств, обеспечивающих их снижение.
27. Классификация и управление инвестиционными рисками проекта.
28. Теория временной стоимости денег. Вывод формулы компаундинга.
29. Анализ чувствительности инвестиционного проекта и выбор оптимального решения.
30. Особенности инвестирования в объекты недвижимости.
31. Управление реализацией инвестиционного проекта.

Шкала оценивания

Оценка	Требования к знаниям
<i>зачтено</i>	<p>Оценка зачтено выставляется студенту, если он глубоко и прочно усвоил программный материал, исчерпывающе, последовательно, четко и логически стройно его излагает его на зачете, умеет тесно увязывать теорию с практикой, свободно справляется с задачами, вопросами и другими видами применения знаний, причем не затрудняется с ответом при видоизменении заданий, использует в ответе материал монографической литературы, правильно обосновывает принятое решение.</p> <p>Учебные достижения в семестровый период и результатами рубежного контроля демонстрируют высокую степень овладения программным материалом.</p> <p>Умеет анализировать нормативно-техническую документацию, научно-технические и информационные материалы в области строительного производства</p> <p>Умеет оформлять документы, необходимые для принятия решений о проведении конкурса по выбору организации для управления жилищным фондом</p> <p>Умеет планировать правовую деятельность</p> <p>Умеет разрабатывать и планировать работы и мероприятия по повышению эффективности финансово-хозяйственной и производственной деятельности строительной организации</p> <p>Умеет анализировать и прогнозировать ситуацию на рынке недвижимости</p> <p>Владеет практическими навыками оценки недвижимости основными методами</p> <p>Умеет определять наиболее эффективный вариант использования объекта недвижимости</p> <p>Умеет организовать поиск и сбор информации для формирования инвестиционного бизнес-плана</p> <p>Умеет применять методику анализа и оценки эффективности инвестиционных проектов, выбора оптимальных инвестиционных решений и оценивать риски</p> <p>Умеет анализировать основные ценообразующие факторы на объекты недвижимости</p>
<i>незачтено</i>	<p>Оценка незачтено выставляется студенту, который не знает значительной части программного материала, допускает существенные ошибки, неуверенно, с большими затруднениями выполняет практические работы. Как правило, оценка «неудовлетворительно» ставится студентам, которые не могут продолжить обучение без дополнительных занятий по соответствующей дисциплине.</p> <p>Учебные достижения в семестровый период и результатами рубежного контроля демонстрировали не высокую степень овладения программным материалом по минимальной планке.</p>

4.4. Методические материалы

Письменная работа (Эссе)

№	Содержание задания
1	<p><u>Разработка долгосрочного плана формирования личных накоплений.</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Оценить свои инвестиционные возможности и потребности на разных стадиях формирования накоплений. <p>Определить:</p> <ul style="list-style-type: none">- цели и задачи накопления,- источники, объемы и периодичность инвестиционных взносов,- этапность и критерии к переключениям портфелей,- требования к инвестиционным портфелям на каждом этапе инвестирования,- вероятную стоимость накопления и фиксированной ренты с учетом предполагаемой инфляции,- систему управления инвестициями. <p>Объем задания – 3-4 стр.</p>
2	<p><u>Формирование семейного траста.</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Определить источники финансирования траста.- Определить качество доходного инвестиционного портфеля.- Установить объем, порядок и периодичность распределения.- Обосновать целевые назначения трастовых выплат, требования к претендентам на поддержку, условия предоставления и порядок проведения конкурса, объемы трастовых выплат и ограничения.- Порядок и условия участия в развитии траста.- Условия и порядок внесения изменений и дополнений в меморандум траста. <p>Объем задания – 3-5 стр.</p>
3	<p><u>Разработка инвестиционной стратегии компании.</u></p> <ul style="list-style-type: none">- анализ возможностей и свободных ресурсов компании,- анализ развития рынка и продукта,

	<ul style="list-style-type: none"> - оценка конкурентоспособности и перспектив устойчивого долгосрочного развития компании, - анализ накопленного инвестиционного опыта и результатов реализации проектов развития, - уточнение стратегической программы маркетинга, - разработка концепции инвестиционного развития, - оценка финансовых рисков компании, - предложения по корректировке коммерческих целей и технологических задач компании, - планирование инвестиций. <p>Объем задания – 7-10 стр.</p>
4	<p><u>Разработка бизнес-плана инвестиционного проекта.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - определить цели и задачи инвестирования, сущность проекта, - собрать исходные данные и определить условия реализации проекта, - определить характеристики объектов и сооружений, мощности, технологические и строительные решения, место, обеспечение ресурсами, - анализ возможностей компании, обеспечение кадрами, - анализ и прогноз развития рынка и продукта, прогноз спроса на продукцию, - определение потребности и источников финансирования и структура капитала компании, - план реализации проекта, - управление проектом, - финансовый план, расчет денежных потоков, - оценка экономической эффективности проекта, - оценка чувствительности проекта и анализ рисков, - составление резюме проекта. <p>Объем задания -20-25 стр.</p>
ИТОГО	4 задания общим объемом 33-44 стр.

Самостоятельное решение задач

№ раздел а	Задача																						
4	<p>Задача 1. Молодой американский инвестор решил в течение всего 47 летнего трудового стажа формировать семейный капитал для себя и своих будущих потомков. С этой целью он инвестировал с первой своей зарплаты всего 5 долл. в агрессивный фонд Quantum 2 под управлением Джорджа Сороса со средней исторической доходностью 35% годовых, и затем регулярно пополнял свой инвестиционный счет на 1 доллар каждую неделю. Требуется рассчитать будущую стоимость сформированных инвестором накоплений, если предположить, что средние темпы инфляции за весь предстоящий инвестиционный период составят 3% в годовом исчислении.</p> <p>Задача 2. Инвестор решил сформировать накопления за счет ежегодных равновеликих взносов в размере 3 тыс. \$ в начале каждого года накоплений. При этом выбранный им агрессивный инвестиционный портфель обеспечивал среднюю доходность 26% годовых без учета инфляционных ожиданий. Через 15 лет инвестор рассчитывал заключить контракт с управляющим на немедленный 8 процентный вечный аннуитет.</p> <p>На самом деле денежный поток накопительных платежей получил следующее распределение:</p> <table border="1" data-bbox="363 1256 1214 1968"> <thead> <tr> <th>Момент очередного взноса</th><th>Сумма очередного взноса</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td>Начало 1 года</td><td>3000 \$</td></tr> <tr><td>Начало 2 года</td><td>3000 \$</td></tr> <tr><td>Начало 3 года</td><td>7000 \$</td></tr> <tr><td>Начало 5 года</td><td>2000 \$</td></tr> <tr><td>6 лет и 6 месяцев</td><td>6000 \$</td></tr> <tr><td>Начало 8 года</td><td>3000 \$</td></tr> <tr><td>Начало 9 года</td><td>3000 \$</td></tr> <tr><td>11 лет и 9 месяцев</td><td>2000 \$</td></tr> <tr><td>Начало 13 года</td><td>5000 \$</td></tr> <tr><td>13 лет и 10 месяцев</td><td>2000 \$</td></tr> </tbody> </table> <p>Фактические темпы инфляции в период формирования накоплений</p>	Момент очередного взноса	Сумма очередного взноса	Начало 1 года	3000 \$	Начало 2 года	3000 \$	Начало 3 года	7000 \$	Начало 5 года	2000 \$	6 лет и 6 месяцев	6000 \$	Начало 8 года	3000 \$	Начало 9 года	3000 \$	11 лет и 9 месяцев	2000 \$	Начало 13 года	5000 \$	13 лет и 10 месяцев	2000 \$
Момент очередного взноса	Сумма очередного взноса																						
Начало 1 года	3000 \$																						
Начало 2 года	3000 \$																						
Начало 3 года	7000 \$																						
Начало 5 года	2000 \$																						
6 лет и 6 месяцев	6000 \$																						
Начало 8 года	3000 \$																						
Начало 9 года	3000 \$																						
11 лет и 9 месяцев	2000 \$																						
Начало 13 года	5000 \$																						
13 лет и 10 месяцев	2000 \$																						

	составили в среднем 3,5%, а реальная чистая доходность инвестиционного портфеля роста составила:	
	Инвестиционны й Год	Чистая доходность портфеля роста
	1 год	40%
	2 год	12%
	3 год	28%
	4 год	33%
	5 год	16%
	6 год	22%
	7 год	9%
	8 год	28%
	9 год	43%
	10 год	26%
	11 год	30%
	12 год	6%
	13 год	18%
	14 год	33%
	15 год	46%
6	Требуется рассчитать:	
	1. Планируемую сумму накоплений.	
	2. Фактическую сумму накоплений.	
	3. Величину и стоимость ежемесячной вечной немедленной ренты с учетом инфляции 2,5% годовых.	
	Задача 3. Построение и расчеты долгосрочного личного инвестиционного плана.	
	Задача 4. Корпорация инвестировала в строительство объекта недвижимости с целью извлечения дохода от его последующей эксплуатации. Согласно бизнес-плану на ввод объекта требуется 1,5 года и сумма привлеченных инвестиций 4 млн. \$. При условии, что риски невыхода на планируемые доходы минимальны, и с учетом реальной ситуации на рынке заимствований, кредитор согласился на дисконт в инвестиционный период 12% и в производственный период 10%, и установил каникулы на обслуживание процентов по кредиту в течение первых	

1,5 лет с начала финансирования, т.е. на срок планового ввода объекта. Планируемый поток чистой прибыли от эксплуатации объекта, в млн. долл. составляет:

Год эксплуатации	Чистая прибыль от эксплуатации, млн. долл.
1 год	0,5
2 год	1
3 год	1,5
4 год и далее	2

Требуется выбрать время жизни проекта T , и рассчитать его дисконтированные характеристики:

1. Срок окупаемости проекта.
2. Чистую приведенную стоимость проекта.
3. Рентабельность вложений.
4. Внутреннюю норму доходности проекта.

Задача 5. Корпорация объявила, что в течение ближайших 5 лет намерена сформировать пенсионный фонд для дополнительного обеспечения своих работников. С этой целью корпорация намерена ежегодно инвестировать в формируемый фонд в начале каждого календарного года сумму из расчета 10% чистой прибыли за предыдущий год работы, среднее историческое значение которой составляло 12,5 млн. долл. в год. Фактически за первые 5 лет программы поток чистой годовой прибыли корпорации за предыдущие годы составил:

Год	Поток чистой прибыли
1 год	10,3 млн
2 год	14,2 млн
3 год	15,0 млн
4 год	11,7 млн
5 год	12,5 млн

Денежные средства размещались в сбалансированном фонде роста со средней исторической доходностью 20% годовых. Результаты инвестиционной деятельности управляющей компании с учетом административных издержек оказались следующими:

Год	Чистая доходность сбалансированного фонда
1 год	26%

	2 год	13%
	3 год	18%
	4 год	32%
	5 год	11%

Средние темпы инфляции за период роста составили 3,2 %.

На втором этапе программы сформированная сумма была полностью инвестирована на покупку переменного аннуитета на портфеле S&P500, который обеспечил в первые 5 лет выплат следующую чистую доходность:

Год	Доходность рентного портфеля
1 год	15,5%
2 год	8,3%
3 год	19,1%
4 год	17,2%
5 год	9,7%

Требуется рассчитать:

1. Сумму планируемых накоплений в сбалансированном фонде.
2. Сумму фактически сформированных накоплений.
3. Величину планируемой ежегодной ренты.
4. Поток переменной ренты при средних темпах инфляции 2,5% годовых.

7

Задача 6. Инвестор решил сформировать накопления за счет разового взноса в портфель со среднегодовой доходностью 23%. С этой целью он разместил под управление сумму 10.000\$ на период 15 лет до наступления пенсионного возраста. Средние темпы инфляции период роста составили 4%.

Затем сформированная сумма была инвестирована на покупку переменного аннуитета на портфеле S&P500, который обеспечил следующую доходность на первые 15 лет рентной программы при средних темпах инфляции за данный период 2,5%:

Год	Доходность портфеля
1 год	20,9%
2 год	18,4%
3 год	12,1%
4 год	16,3%

5 год	7,5%
6 год	-3,1%
7 год	19,1%
8 год	28,1%
9 год	21,3%
10 год	15,9%
11 год	14,8%
12 год	7,2%
13 год	-2,6%
14 год	16,3%
15 год	15,7%

Требуется рассчитать:

1. Сформированную сумму накоплений с учетом инфляции.
2. Сумму расчетного аннуитета на портфеле S&P500 при условии среднеисторической доходности портфеля.
3. Реальный поток переменного аннуитета на 15 лет.
4. Оценить риски переменного аннуитета: дисперсию, стандартное отклонение, коэффициент вариации и коэффициент бета.
5. Оценить вероятность того, что колебания значений доходности рентного портфеля не превысят его волатильности.

Задача 7. Корпорация объявила, что в течение ближайших 5 лет намерена сформировать пенсионный фонд для дополнительного обеспечения своих работников. С этой целью корпорация ежегодно инвестировала в формируемый фонд десятую часть своей чистой годовой прибыли, среднее значение которой составило 15 M\$ в год. Инвестиционные средства размещались в агрессивном фонде роста со средней исторической доходностью 26% годовых. Результаты инвестиционной деятельности управляющей компании с учетом издержек за управление за первые 5 лет оказались следующими:

Год	Доходность накопительного портфеля
1 год	25%
2 год	14%
3 год	29%
4 год	27%
5 год	40%

	<p>Средние темпы инфляции за этот период составили 2,2 %.</p> <p>Сформированная в течение 5 лет сумма была инвестирована в программу дополнительного пенсионного обеспечения ветеранов компании. При этом корпорация заключила с управляющим контракт на немедленный фиксированный вечный аннуитет с доходностью 9% годовых.</p> <p>Требуется рассчитать:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Сумму планируемых накоплений. 2. Сумму фактически сформированных накоплений. 3. Величину стоимости ежегодной немедленной ренты, если среднегодовая инфляция сохранится на уровне 1,8%. 4. Оценить риски накопительного периода: дисперсию, стандартное отклонение и коэффициент бета. 5. Определить вероятность того, что колебания текущей доходности накопительного портфеля не превысят значения его волатильности. 	

5. Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины

Преподаватель информирует обучающихся о применяемой системе текущего контроля успеваемости на первом занятии, а также доводит до обучающихся информацию о результатах текущего контроля успеваемости во время аудиторных занятий и консультаций.

Текущий контроль успеваемости проводится в письменной и устной формах.

Практические занятия дисциплины предполагают их проведение в различных формах с целью выявления полученных знаний, умений, навыков и компетенций с проведением контрольных мероприятий. С целью обеспечения успешного обучения студент должен готовиться к лекции, поскольку она является важнейшей формой организации учебного процесса, поскольку:

- знакомит с новым учебным материалом;
- разъясняет учебные элементы, трудные для понимания;
- систематизирует учебный материал;
- ориентирует в учебном процессе.

Подготовка к лекции заключается в следующем:

- внимательно прочитайте материал предыдущей лекции;
- узнайте тему предстоящей лекции (по тематическому плану, по информации лектора);
- ознакомьтесь с учебным материалом по учебнику и учебным пособиям;
- постарайтесь уяснить место изучаемой темы в своей профессиональной подготовке;
- запишите возможные вопросы, которые вы зададите лектору на лекции.

Подготовка к практическим занятиям:

- внимательно прочитайте материал лекций, относящихся к данному семинарскому занятию, ознакомьтесь с учебным материалом по учебнику и учебным пособиям;
- выпишите основные термины;
- ответьте на контрольные вопросы по семинарским занятиям, готовьтесь дать развернутый ответ на каждый из вопросов;
- уясните, какие учебные элементы остались для вас неясными и постарайтесь получить на них ответ заранее (до семинарского занятия) во время текущих консультаций преподавателя;
- готовиться можно индивидуально, парами или в составе малой группы, последние являются эффективными формами работы;
- рабочая программа дисциплины в части целей, перечню знаний, умений, терминов и учебных вопросов может быть использована вами в качестве ориентира в организации обучения.

Подготовка к зачету. К зачету необходимо готовится целенаправленно, регулярно, систематически и с первых дней обучения по данной дисциплине. Попытки освоить дисциплину в период экзаменационной сессии, как правило, показывают не слишком удовлетворительные результаты. В самом начале изучения учебной дисциплины познакомьтесь со следующей учебно-методической документацией:

- программой дисциплины;
- перечнем формируемых знаний и умений, которыми студент должен овладеть;
- тематическими планами лекций, семинарских занятий;
- контрольными мероприятиями;
- учебником, учебными пособиями по дисциплине, а также электронными ресурсами;
- перечнем вопросов к зачету.

После этого у вас должно сформироваться четкое представление об объеме и характере знаний и умений, которыми надо будет овладеть по дисциплине. Систематическое выполнение учебной работы на лекциях и практических занятиях позволит успешно освоить дисциплину и создать хорошую базу для сдачи зачета.

Обучающиеся обязаны посещать все предусмотренные учебным планом занятия и присутствовать на всех мероприятиях текущего контроля успеваемости, предусмотренных рабочей программы дисциплины.

Обучение лиц с ограниченными возможностями здоровья осуществляется с учетом индивидуальных психофизических особенностей, а для инвалидов также в соответствии с индивидуальной программой реабилитации инвалида. Для лиц с нарушением слуха возможно предоставление информации визуально (краткий конспект лекций, основная и дополнительная литература), на лекционных и практических занятиях допускается присутствие ассистента.

Оценка знаний студентов на практических занятиях осуществляется на основе письменных конспектов ответов на вопросы, письменно выполненных практических заданий. Доклад так же может быть предоставлен в письменной форме (в виде реферата), при этом требования к содержанию остаются теми же, а требования к качеству изложения материала (понятность, качество речи, взаимодействие с аудиторией и т. д.) заменяются на

соответствующие требования, предъявляемые к письменным работам (качество оформления текста и списка литературы, грамотность, наличие иллюстрационных материалов и т.д.).

Промежуточная аттестация для лиц с нарушениями слуха проводится в письменной форме, при этом используются общие критерии оценивания. При необходимости, время подготовки на зачете может быть увеличено.

Для лиц с нарушением зрения допускается аудиальное предоставление информации, а также использование на лекциях звукозаписывающих устройств. Допускается присутствие на занятиях ассистента, оказывающего обучающимся необходимую техническую помощь. Оценка знаний студентов на семинарских занятиях осуществляется в устной форме (как ответы на вопросы, так и практические задания).

Промежуточная аттестация для лиц с нарушением зрения проводится устно, при этом текст заданий предоставляется в форме, адаптированной для лиц с нарушением зрения (укрупненный шрифт), при оценке используются общие критерии оценивания. При необходимости, время подготовки на зачете может быть увеличено.

Лица с нарушениями опорно-двигательного аппарата не нуждаются в особых формах предоставления учебных материалов. Однако, с учетом состояния здоровья часть занятий может быть реализована дистанционно (при помощи сети «Интернет»). Так, при невозможности посещения лекционного занятия студент может воспользоваться кратким конспектом лекции. При невозможности посещения практического занятия студент должен предоставить письменный конспект ответов на вопросы, письменно выполненное практическое задание. Доклад так же может быть предоставлен в письменной форме (в виде реферата), при этом требования к содержанию остаются теми же, а требования к качеству изложения материала (понятность, качество речи, взаимодействие с аудиторией и т. д) заменяются на соответствующие требования, предъявляемые к письменным работам (качество оформления текста и списка литературы, грамотность, наличие иллюстрационных материалов и т.д.).

Промежуточная аттестация для лиц с нарушениями опорно-двигательного аппарата проводится на общих основаниях, при необходимости процедура зачета может быть реализована дистанционно (например, при помощи программы Skype). Для этого по договоренности с преподавателем студент в определенное время выходит на связь для проведения процедуры зачета. В таком случае вопросы к зачету и практическое задание выбираются самим преподавателем.

6. Учебная литература и ресурсы информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", включая перечень учебно-методического обеспечения для самостоятельной работы обучающихся по дисциплине

6.1. Основная литература

1. Брынцев А.Н. Инвестиционный проект. Да или нет ИТКОР 2012
<http://www.iprbookshop.ru/8361>

2. Чижик В.П. Инвестиционный анализ и управление инвестиционным портфелем фирмы Омский государственный институт сервиса 2012
<http://www.iprbookshop.ru/12697>

6.2. Дополнительная литература

1. Стешин А.И. Инвестиционный анализ. Методические рекомендации по работе с программой Project Expert Вузовское образование 2013
<http://www.iprbookshop.ru/16342>
2. [Аналоуи Ф., Карами А. Инвестиционный менеджмент малых и средних предприятий: Учебник](#) - М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2012 г.
3. Анимиди П. Е. Налогообложение недвижимости: зарубежный опыт и российские перспективы. Финансы и кредит, 2012.
4. Долан Э.Дж., Кэмпбелл К.Д., Кэмпбелл Р.Дж. Деньги, банковское дело и денежно-кредитная политика / Пер. с англ. Л. 1991.
5. Дубровин И.А. [Бизнес-планирование на предприятии: Учебник](#) - М.: Дашков и К, 2011 г.
6. Зуб А. Т. Инвестиционный менеджмент. Теория и практика- М.:Аспект Пресс, 2004
7. Иванкина Е.В. Проблемы создания доступного жилья. М.: Механизация строительства, №6, 2012.
8. Иванкина Е.В. Коммерческая недвижимость г. Москвы. М.: Механизация строительства, №5, 2012
9. Иванкина Е.В., Косарева Е.Н., Федотов И.В. Мировой опыт создания и развития рынка доступного жилья и методов его экономического регулирования. М.: Механизация строительства, №5, 2013.
10. Ковалев В.В. Методы оценки инвестиционных проектов. М.: Финансы и статистика, 1998.
11. Ковалев В.В., Уланов В.А. Курс финансовых вычислений. М.: Финансы и статистика, 2002.
12. Ковалев В.В., Патров В.В. Как читать баланс. М.: Финансы и статистика, 2002.
13. Ковалев В.В., Ковалев Вит.В. Финансы предприятий: Учеб. Пособие М.: Проспект, 2002.
14. Крушвиц Л. Финансирование и инвестиции. Неоклассические основы теории финансов / Пер. с нем. / Под общей редакцией В.В. Ковалева и З.А. Сабова. СПб: изд. Питер, 2000.
15. Крушвиц Л. Инвестиционные расчеты. / Пер. с нем / Под общей редакцией В.В. Ковалева и З.А. Сабова. СПб: изд. Питер, 2001.
16. Кузнецов Б.Т. [Инвестиционный менеджмент: учебное пособие](#) - М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2012 г.
17. Ли Ч.Ф., Финнерти Дж.И. Финансы корпорации: теория, методы и практика. / Пер. с англ. М.:ИНФРФ-М, 2000
18. Липсиц И.В., Коссов В.В. Инвестиционный проект: методы подготовки и анализа. Учебно-справочное пособие. М., изд. БЕК, 1996.
19. Методические рекомендации по оценке эффективности инвестиционных проектов и их отбору для финансирования.Издание официальное. М.: Информэлектро, 1994.
20. Норткотт Д. Принятие инвестиционных решений М.: Банки и биржи, ЮНИТИ, 1997.
21. [Панов А.И., Коробейников И.О., Панов В.А.Инвестиционный менеджмент: учебное пособие](#) - М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2012 г.
22. Программный комплекс «Альт-Инвест». СПб.: НКФ Альт, 1996.
23. Порядок проведения государственной экспертизы строительства объектов с привлечением иностранного капитала в Российской Федерации. Утвержден постановлением Минстроя РФ от 16.02. 95 №18-18.
24. Практическое пособие по обоснованию инвестиций в строительство предприятий, зданий и сооружений. М.: Центринвестпроект, 1995.
25. В. П. Савчук Стратегия + Финансы. Базовые знания для руководителей -М.: Бином, 2009.
26. Сеницын О. Инвестиционный анализ. Теория выбора. / Инвестиции в России, 1994.
27. Сисыков В.И. Корреляционный анализ в экономических исследованиях. М.: Статистика, 1975.
28. Стерник Г.М. Анализ рынка недвижимости для профессионалов. М.: Экономика, 2009.

29. Стратегия предотвращения несостоятельности (банкротства) фирмы // Экономическая стратегия: Учебное пособие / под ред. А.П. Градова. – 3-е изд., испр. – СПб., 2010. – С.487-582.
30. Тарасевич Е.И. Анализ инвестиций в недвижимость. СПб: МКС, 2000.
31. [Томпсон А.А., Стрикленд А.Дж. Инвестиционный менеджмент. Искусство разработки и реализации стратегии: Учебник для вузов](#) - М.: Банки и биржи; Издательское объединение «Юнити», 2012 г.
32. Тренеков Е.М. Диагностика в антикризисном управлении / Е.М. Тренеков, С.А. Дведенидова // Менеджмент в России и за рубежом. – 2012. - №1.-С.3-26.
33. Тьюлз Р., Брэдли Э., Тьюлз Т. Фондовый рынок / Пер. с англ. / М.: ИНФРА-М, 1997.
34. Управление рисками в недвижимости: Учебник \ Под общ. ред. Проф. П.Г. Гробовского. М.: Прооспект, 2012.
35. Фабозци Ф.Дж. Управление инвестициями / Пер с англ. / М.: ИНФРА-М, 2000.
36. Фридман Дж., Ордуэй Н, Анализ и оценка приносящей доход недвижимости / Пер. с англ. / М.: Дело, 1997.
37. К. Фляйшер, Б. Бенсуссан Инвестиционный и конкурентный анализ. Методы и средства конкурентного анализа в бизнесе - М.: Бином, 2009.
38. Фомин Я.А. Диагностика кризисного состояния предприятия: Учебное пособие для вузов / Я.А. Фомин. – М.: ЮНИТИ, 2013. – 349с.
39. [Фомичев А.Н. Инвестиционный менеджмент: Учебник для вузов](#) - М.: Дашков и К, 2010.
40. [Хангер Дж.Д., Уилен Т.Л. Основы стратегического менеджмента: учебник](#) - М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2011 г.
41. Хасси Д. Стратегическое планирование. - СПб.: Питер, 2001. – 384 с.
42. Харрисон Г.С. Оценка недвижимости: Учеб. Пособие / Пер. с англ. / М., 1994.
43. Четыркин Е.М. Финансовый анализ производственных инвестиций. М.: Дело, 1998.
44. Шарп У., Александер Б., Бейли Дж. Инвестиции. / Пер. с англ. / М.: ИНФА-М. 1997.
45. Эддоулс М., Стенсфилд Р. Методы принятия решений. / Пер с англ. / М., Аудит, ЮНИТИ, 1997.
46. Экономика и управление недвижимостью. Учебник. / Под общ. ред. проф. Грабового П.Г. – М., Проспект, 2012.
47. Юн Г.Б. Формирование механизма антикризисного управления в российской экономике / Г.Б. Юн // Финансы и кредит. – 2012. - №9. – С.5-23.
48. Brigham E.F. Fundamentals of Financial Management. NY, Dryden Press, 1992.
49. Project management Body of Knowledge (PM Bok)/ Project Management Institute, Drexel Hill, USA, 1992.
50. Haugen R.A. Modern Investment Theory. Prentice Hall, 1997.
51. Higgins R.C. Analysis for Financial management. Richard D. Irwin, Inc., 1989.
52. Levy H., Sarnat M. Capital Investment and Financial Decisions. Prentice Hall, 1986.

6.3. Нормативно-правовые документы:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации.
2. Бюджетный кодекс Российской Федерации.
3. Налоговый кодекс Российской Федерации.
4. Федеральный закон об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений.
5. Постановление Правительства РФ от 13 октября 1995 г. №1016 «О комплексной программе стимулирования отечественных и иностранных инвесторов в экономику Российской Федерации».
6. Постановление Правительства РФ от 26 июня 1999 г. № 696 «О внесении дополнения в положение о составе затрат по производству и реализации продукции (работ, услуг), включаемых в себестоимость продукции (работ, услуг), и о порядке формирования финансовых результатов, учитываемых при налогообложении прибыли».
7. Постановление Правительства РФ от 1 мая 1996 г. №534 « О дополнительном стимулировании частных инвестиций в Российской Федерации».

8. Постановление Правительства Российской Федерации от 2. 06. 95 №545 «О Федеральном центре проектного финансирования».
9. Постановление Правительства Российской Федерации от 01.05.96 №534 «О дополнительном стимулировании частных инвестиций в Российской Федерации».
10. Указ Президента Российской Федерации от 2 февраля 1993 г. №184 «О создании Государственной инвестиционной корпорации».
11. Указ Президента Российской Федерации от 15 марта 1993 г. №339 «О создании Государственной финансовой корпорации».
12. Указ Президента Российской Федерации от 17 сентября 1994 г. №1928 «О частных инвестициях в Российской Федерации».
13. Закон РСФСР от 26 июля 1991 г. «Об инвестиционной деятельности в РСФСР».

6.4. Рекомендуемые Интернет-ресурсы

1. Котировки мировых финансовых инструментов www.stockcharts.com , www.freestockcharts.com, www.rbc.ru, www.finam.ru
2. Важнейшие индикаторы рынка недвижимости <http://irn.ru>
3. Информационно-аналитический портал рынка недвижимости <http://www.rway.ru>
4. Бюллетень недвижимости Петербург недвижимость в Интернете <http://www.bn.ru>
5. Портал Консалтинговой компании Blackwood Real Estate www.blackwood.ru
6. Портал ведущей глобальной консалтинговой компании Knight Frank www.knightfrank.ru
7. Журнал «Эксперт», <http://www.expert.ru>
8. Журнал «Секрет фирмы», <http://www.sf-online.ru>
9. Журнал «Менеджмент в России и за рубежом», <http://dis.ru/manag>
10. Журнал «Top-Manager», <http://www.top-manager.ru>
11. Журнал «Директор-Инфо», <http://www.director-info.ru>
12. Журнал «Реальный бизнес», <http://www.real-business.ru>
13. E-xecutive – сообщество эффективных менеджеров, <http://e-xecutive.ru>
14. ITeam.Ru – технологии корпоративного управления, <http://www.iteam.ru>
15. AUP.Ru Административно-Управленческий Портал, <http://www.aup.ru>
16. <http://vestnik.uapa.ru/en/issue/2012/01/38/> - Вопросы управления
17. <http://www.uecs.ru/> - Управление экономическими системами
18. <http://lawfirm.ru/public/> - Корпоративный юрист
19. <http://www.zakon.ru/> – Законодательные акты
20. www.nnir.ru / - Российская национальная библиотека
21. www.nns.ru / -Национальная электронная библиотека
22. www.rsi.ru / - Российская государственная библиотека
23. www.biznes-karta.ru / -Агентство деловой информации «Бизнес-карта»
24. www.rbs.ru / - Информационное агентство «РосБизнесКонсалтинг»
25. www.aport.ru / - Поисковая система
26. www.rambler.ru / - Поисковая система
27. www.yandex.ru / - Поисковая система
28. www.busineslearning.ru / - Система дистанционного бизнес образования
29. www.test.specialist.ru / - Центр компьютерного обучения МГТУ им. Н. Э. Баумана
30. <http://www.consultant.ru/> - Консультант плюс
31. <http://www.garant.ru/> - Гарант

7. Материально-техническая база, информационные технологии, программное обеспечение и информационные справочные системы

Специальные помещения представляют собой учебные аудитории для проведения занятий лекционного типа, занятий семинарского типа, курсового проектирования (выполнения курсовых работ), групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации, а также помещения для самостоятельной работы и помещения

для хранения и профилактического обслуживания учебного оборудования. Специальные помещения укомплектованы специализированной мебелью и техническими средствами обучения, служащими для представления учебной информации большой аудитории.

Для проведения занятий лекционного типа предлагаются наборы демонстрационного оборудования и учебно-наглядных пособий, обеспечивающие тематические иллюстрации, соответствующие рабочим учебным программам дисциплин.

Помещения для самостоятельной работы обучающихся оснащены компьютерной техникой с возможностью подключения к сети "Интернет" и обеспечением доступа в электронную информационно-образовательную среду организации.

Академия проводит постоянную работу по созданию и системному улучшению условий получения образования людьми с ограниченными возможностями здоровья. В настоящее время здания и территории Академии оснащены лифтами для перевозки инвалидов в колясках, порядка 80% аудиторий и компьютерных классов имеют двери, соответствующие требованиям нормативов, оборудованы пандусы при входе в здания, а также внутри учебных корпусов и общежития, имеются специальные туалеты.

Каждый обучающийся в течение всего периода обучения обеспечен индивидуальным неограниченным доступом к нескольким электронно-библиотечным системам (электронным библиотекам) и к электронной информационно-образовательной среде организации. Электронно-библиотечная система (электронная библиотека) и электронная информационно-образовательная среда обеспечивают возможность доступа обучающегося из любой точки, в которой имеется доступ к информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», как на территории организации, так и вне ее.

Академия обеспечена необходимым комплектом лицензионного программного обеспечения.

Обучающимся обеспечен доступ (удаленный доступ), в том числе в случае применения электронного обучения, дистанционных образовательных технологий, к современным профессиональным базам данных и информационным справочным системам.

Обучающиеся из числа лиц с ограниченными возможностями здоровья обеспечены печатными и (или) электронными образовательными ресурсами в формах, адаптированных к ограничениям их здоровья.

Организован доступ к следующим электронным ресурсам:

[Bloomberg](#)

[EBSCO Publishing](#)

[eLIBRARY.RU](#)

[Emerging Markets Information Service](#)

[Google Scholar \(Google Академия\)](#)

[IMF eLibrary -](#)

[JSTOR](#)

[New Palgrave Dictionary of Economics - Электронный словарь.](#)

[OECD iLibrary](#)

[Oxford Handbooks Online](#)

[Polpred.com Обзор СМИ](#)

[Science Direct - Журналы издательства Elsevier по экономике и эконометрике, бизнесу и финансам, социальным наукам и психологии, математике и информатике;](#)

[SCOPUS](#)

[Web of Science](#)

[Wiley Online Library](#)

[World Bank Elibrary](#)

[Архивы научных журналов NEICON](#)

[Интернет-сервис «Антиплагиат»](#)

[Система Профессионального Анализа Рынков и Компаний «СПАРК»](#)

[ЭБС Издательства "Лань"](#)

[ЭБС Юрайт](#)

[Электронная библиотека Издательского дома «Гребенников»](#)