



МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

**ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«ДОНСКОЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»
(ДГТУ)**

Факультет «Инновационный бизнес и менеджмент»

Кафедра «Бухгалтерский учёт, анализ и аудит»

Контрольная работа

по дисциплине

«Инвестирование и финансирование недвижимости»

Задание выполнил _____ Группа _____

Направление:

профиль «_____»

Руководитель _____ ст. преподаватель Чантурия К.П.

Ростов-на-Дону, 2024

Оформляется контрольная работа согласно требованиям по выполнению и оформлению письменных работ в Университете.

В связи с большим объёмом работы, скреплять работу надо в папке (скоросшивателе).

Контрольная работа состоит из двух частей. В первой раскрываются теоретические вопросы по выбранной теме. Во второй проводится оценка эффективности и необходимости инвестиций в недвижимость, использования инструментов и управления процессом инвестирования в недвижимость.

ПЕРВАЯ ЧАСТЬ КОНТРОЛЬНОЙ РАБОТЫ (ТЕОРЕТИЧЕСКАЯ)

Контрольная работа является одной из важных форм работы обучающегося заочной формы обучения. Ее выполнение организует работу обучающегося по изучению тем учебного курса, вырабатывает навыки самостоятельной работы, учит вдумчиво, обстоятельно и творчески подходить к рассмотрению теоретических и практических задач. Тщательное изучение отдельной темы в рамках контрольной работы заставляет обучающегося ознакомиться с общей структурой курса, выявить логику изложения отдельных вопросов. Привлечение дополнительного научного, нормативно-законодательного, статистического и практического материала расширяет кругозор, знакомит с современными проблемами в рамках темы работы, заставляет обучающегося сравнивать, сопоставлять, обобщать, делать самостоятельные выводы, способствует выработке собственной точки зрения.

Вариант контрольной работы обучающийся выбирает в соответствии с перечнем предлагаемых вариантов контрольных работ. Он определяется по последней цифре номера зачетной книжки.

Разработка обучающимися выбранной темы происходит на основе детального изучения финансового законодательства, учебников, справочников, статистических сборников, монографий и периодической печати. Необходимо учитывать, что экономическая и финансовая информация постоянно меняется. Поэтому следует пользоваться нормативными и литературными источниками последних лет. В ходе изучения литературных источников необходимо составить развернутое содержание контрольной работы.

Объем контрольной работы лимитируется в пределах 15-20 страниц.

Текстовый документ должен быть переплетен и иметь обложку, которая выполняется на плотной белой бумаге формата А4 и совмещается с титульным листом.

Контрольная работа обязательно предполагает:

- титульный лист;
- содержание;

- введение, где обосновывается актуальность темы, цель и задачи исследования (1 лист);
- основную часть, которая должна содержать 3-4 пункта;
- заключение, где приводятся основные выводы по контрольной работе(1 лист);
- список использованных источников (не менее 5);
- приложения (если это необходимо).

После выполнения контрольная работа сдается на проверку. Сроки проверки работы до 7 дней. Если контрольная работа не соответствует предъявляемым к ней требованиям (не раскрыта тема, приведены устаревшие сведения, работа неправильно оформлена и др.), то она не допускается к собеседованию и должна быть выполнена заново. После исправления работа вновь сдается на проверку. На собеседовании при сдаче экзамена обучающийся должен ответить на все вопросы преподавателя по данной теме.

ТЕМАТИКА КОНТРОЛЬНЫХ РАБОТ ПО КУРСУ «ИНВЕСТИРОВАНИЕ И ФИНАНСИРОВАНИЕ НЕДВИЖИМОСТИ»

- 1.Ипотечное кредитование: актуальное состояние и перспективы развития
- 2.Региональные особенности ипотечного кредитования
- 3.Секьюритизация ипотечных кредитов: актуальное состояние и перспективы развития
- 4.Первичный и вторичный ипотечные рынки: актуальное состояние и перспективы развития
- 5.Институциональные инвесторы и их роль на вторичном ипотечном рынке
- 6.Особенности финансирования инфраструктуры в условиях современной экономики
- 7.Проектное финансирование и его роль в современных экономических условиях
- 8.ЗПИФ недвижимости: актуальное состояние и перспективы развития
- 9.Строительные кредиты коммерческих банков: актуальное состояние и оценка эффективности
- 10.Роль и значение ипотечных агентов на вторичном ипотечном рынке
- 11.Влияние кредитного финансирования строительства на динамику ключевых региональных экономических показателей
- 12.Роль региональных банков в финансирование субъектов и объектов рынка недвижимости
- 13.Влияние региональных банков на динамику цен региональных (локальных) рынков недвижимости
- 14.Реализация инфраструктурных проектов государственно-частного партнерства и региональная экономика: проблемы взаимодействия

15. Риски инвестирования и финансирования недвижимости
16. Институты финансирования недвижимости: законодательное регулирование деятельности и критерии эффективности
17. Небанковские источники кредитования субъектов строительного сектора
18. Пузыри рынка недвижимости и их источники
19. Влияние банковских источников на финансирование пузырей рынка недвижимости
20. Риски банковского финансирования субъектов строительного сектора
21. Банковское кредитование и циклы недвижимости
22. Государственно-частное партнерство как метод финансирования инфраструктурных проектов
23. Рыночные источники финансирования энергоэффективных проектов
24. Риски финансирования энергоэффективных проектов в жилищном секторе
25. Риск-менеджмент строительного кредитования
26. Источники финансирования недвижимости: региональный уровень
27. Проблемы институализации инвестирования недвижимости
28. Влияние агентских проблем на эффективность строительного кредитования
29. Критерии отбора финансовыми институтами проектов недвижимости
30. Критерии отбора заемщиков строительного сектора банковскими институтами

ВТОРАЯ ЧАСТЬ КОНТРОЛЬНОЙ РАБОТЫ (ПРАКТИЧЕСКАЯ)

Вариант 1

Вопрос 1. Какие процессы используются для приведения стоимости денег к одному временному периоду?

Вопрос 2. Что такое денежный поток и какие виды потоков существуют?

Тест:

1. Инвестиционный процесс состоит из четырех фаз, осуществляемых в следующей последовательности:

а) накопление капитала, поиск направлений вложения средств, формирование в экономике высокоэффективных направлений, создание государством соответствующих условий;

б) формирование в экономике высокоэффективных направлений, создание государством соответствующих условий, накопление капитала, поиск направлений вложения средств;

в) формирование в экономике высокоэффективных направлений, создание государством соответствующих условий, накопление капитала, поиск направлений вложения средств.

2. Аннуитет – это:

- а) процесс определения будущей стоимости денег;
- б) схема начисления процентов;
- в) денежный поток с равными поступлениями.

3. Внутренняя норма рентабельности должна быть:

- а) не выше ставки процентов за кредит;
- б) не ниже ставки процентов за кредит;
- в) может быть как выше, так и ниже ставки процентов за кредит.

4. Выберите наиболее правильный с позиции теории финансового менеджмента

ответ (DPP – дисконтированный срок окупаемости, PP – срок окупаемости инвестиций):

- а) DPP всегда больше чем PP;
- б) DPP, как правило, больше или равно PP;
- в) DPP всегда меньше чем PP;
- г) DPP, как правило, меньше или равно PP.

5. Идея о том, что текущая цена ценной бумаги аккумулирует в себе всю

информацию, лежит в основе:

- а) фундаментального анализа;
- б) технического анализа;
- в) интуитивного подхода к анализу.

6. Поиск недооцененных и переоцененных акций является целью:

- а) фундаментального анализа;
- б) технического анализа;
- в) интуитивного подхода к анализу.

7. К внутренним источникам финансирования НЕ относится:

- а) чистая прибыль общества;
- б) амортизационный фонд;
- в) займы учредителей;
- г) кредиторскую задолженность.

8. К условно бесплатным источникам можно отнести:

- а) чистую прибыль;
- б) амортизацию;
- в) займы учредителей;
- г) кредиторскую задолженность.

9. Государственные субсидии относятся к следующим источникам финансирования:

- а) внутренним;

- б) внешним;
- в) собственным;
- г) заемным.

10. Капитал, привлекаемый за счет выпуска привилегированных акций, относится к группе следующих источников финансирования:

- а) внутренние;
- б) внешние;
- в) собственные;
- г) заемные.
- г) заемные.

Задачи:

1. Организация выплатила 100 млн. руб. дивидендов. Рыночная стоимость акций составляет 4 млрд. руб. Определить текущую дивидендную доходность акций (в обращении находится 40 тыс. акций).

2. По какой цене целесообразно приобрести облигацию номинальной стоимостью 100 ден. ед. с купонной ставкой 5 % годовых и сроком погашения 5 лет, если после срока эмиссии прошёл один год, а уровень инфляции в момент приобретения составляет 20 %?

3. Определить внутреннюю стоимость и доходность акции и сделать вывод о целесообразности ее приобретения сроком на 3 года, если номинальная стоимость акции 300 руб., по ней ожидаются дивиденды в 1-й год владения 15%, во второй – 20, в третий – 25% к номиналу. Текущая рыночная стоимость акции 1000 руб., ожидаемый темп прироста стоимости акции к моменту окончания срока инвестирования составляет 15%. Приемлемая норма доходности инвестора 30% годовых.

4. Последний дивиденд, выплаченный по акции, составляет 500 руб. Желаемая норма доходности для акций данного типа - 18% годовых. Компания постоянно увеличивает дивиденд на 3%. Определить внутреннюю стоимость и доходность акции и сделать вывод о целесообразности приобретения акции, если ее рыночная цена составляет 3000 руб.

5. Облигация сроком обращения 5 лет выпускается с условием ее возможного досрочного выкупа. Купонная ставка по облигации фиксированная – 10% годовых, номинальная стоимость 10000 руб., премия за досрочный выкуп облигации определяется в размере 1/3 от суммы годового купонного дохода. Определите внутреннюю стоимость и доходность облигации при условии, что приемлемая норма доходности для инвестора составляет 12%, а отзыв облигации планируется через 3 года после выпуска облигации в обращение. Текущая рыночная цена облигации 8500 руб.

Вариант 2

Вопрос 1. Какие инвестиции относятся к капиталобразующим?

Вопрос 2. Какие подходы используются при формировании бюджета капиталовложений?

Тест:

1. Инвестиционный механизм включает в себя следующие составляющие (блоки):

- а) управленческий, информационный и организационный блоки;
- б) мотивационный и организационные блоки, ресурсное и информационное обеспечение;
- в) мотивационный блок, ресурсное обеспечение, правовое и методическое обеспечение, организационное обеспечение.

2. Объектами инвестирования не могут быть:

- а) основные фонды государственных предприятий;
- б) оборотные средства предприятия;
- в) права на интеллектуальную собственность;
- г) инвестиции, которые могут нанести ущерб интересам граждан

3. Дисконтирование - это:

- а) процесс определения будущей стоимости денег;
- б) процесс приведения будущей стоимости денег к их настоящей (сегодняшней) стоимости;
- в) процесс начисления процентов.

4. Если договором о банковском вкладе сроком на 2 года предусматриваются внутригодовые начисления процентов, то:

- а) сумма начисленных процентов будет больше в случае применения схемы простых процентов;
- б) сумма процентов будет одинаковой как при сложном, так и при простом проценте;
- в) сумма начисленных процентов будет больше в случае применения схемы сложных процентов.

5. Если значение критерия «Внутренняя норма прибыли» (IRR) больше стоимости источника финансирования, это означает, что:

- а) проект требует дополнительного финансирования;
- б) проект может быть реализован с меньшими капиталовложениями;
- в) проект рекомендуется к принятию;
- г) проект следует отвергнуть.

6. Значение критерия оценки инвестиционного проекта «Индекс рентабельности» (PI) рассчитывается как частное от деления:

- а) суммы элементов возвратного потока к исходной инвестиции;
- б) суммы наращенных элементов возвратного потока к величине исходной инвестиции;
- в) суммы дисконтированных элементов возвратного потока к наращенной величине исходной инвестиции;
- г) суммы дисконтированных элементов возвратного потока к величине исходной инвестиции.

7. С целью осуществления долгосрочных инвестиций целесообразно применять методы:

- а) фундаментального анализа;
- б) технического анализа;
- в) интуитивного подхода к анализу.

8. Какой из указанных методов проведения инвестиционного анализа является наиболее затратным с точки зрения сбора и обработки информации:

- а) фундаментальный анализ;
- б) технический анализ;
- в) интуитивный анализ.

9. Вид кредита, при котором банк покупает у компании ее дебиторскую задолженность и сам взыскивает долг, называется:

- а) срочным;
- б) контокоррентным;
- в) факторингом;
- г) онкольным.

10. Заключение договора страхования имущества является обязательным условием заключения договора:

- а) срочного кредита;
- б) ипотечного кредита;
- в) лизинга;
- г) аренды.

Задачи:

1. Облигации с нулевым купоном номинальной стоимостью 100 руб. и сроком погашения 2 года продаются за 75 руб. Определить внутреннюю стоимость и доходность облигации. Сделать вывод о целесообразности ее приобретения, если имеется возможность альтернативного вложения с нормой прибыли – 12%.

2. Определить ориентировочную цену реализации облигации (в процентах к номиналу), если известно, что купон по облигации выплачивается 1 раз в полугодие и равен 14 % годовых. Облигация продается через 200 дней после выпуска ее в обращение. Номинальная стоимость облигации 5000 руб. (продолжительность года принять за 360 дней)

3. Инвестор приобретает опцион Call на 500 акций по цене 200 руб. с премией 1.5 руб. за акцию и одновременно приобретает опцион Put на те же 500 акций по цене 180 руб. с премией 1,5 руб. за акцию. Определите: какой опцион реализуется в случае изменения курсовой стоимости акций до 150 руб., размер дохода и доходность инвестора.

4. Определить средневзвешенную стоимость капитала фирмы по следующим данным. Стоимость проекта 50 тыс. долларов, стоимость заемных средств 10%, стоимость собственного капитала 20%, отношение заемного капитала к собственному - 1/3, ставка налога на прибыль 20%.

5. Определите значение средневзвешенной стоимости капитала, если стоимость собственного капитала равна 18%, процентная ставка по долгосрочному кредиту равна 14%, средняя ставка налогообложения – 20%, а соотношение собственного капитала с заемным равно 4:1.

Вариант 3

Вопрос 1. Перечислите основные особенности осуществления реальных инвестиций.

Вопрос 2. Перечислите основные этапы разработки политики управления реальными инвестициями.

Тест:

1. К реальным инвестициям не относятся инвестиции, направленные на приобретение:

- а) земельных участков;
- б) прав пользования земельными участками;
- в) основных фондов;
- г) оборотных фондов.

2. К финансовым инвестициям не относятся инвестиции:

- а) портфельные;
- б) капитальные;
- в) косвенные;
- г) прямые.

3. Могут ли совпадать будущая (FV) и дисконтированная (PV) стоимости некоторой исходной величины (CF):

- а) $CF=FV$ – если поступления осуществляются в текущий год;

- б) $CV = PV$ - если поступления осуществляются в текущий (настоящий) год;
- в) FV всегда равно PV .

4. Может ли величина исходного капитала (PV) быть больше соответствующей ей наращенной стоимости (FV):

- а) да, если ставка наращения выше темпа инфляции;
- б) да, если ставка наращения ниже темпа инфляции;
- в) да, если ставка наращения равна нулю;
- г) нет, ни при каких обстоятельствах.

5. Информацию о «резерве безопасности проекта» дают критерии:

- а) чистая дисконтированная стоимость (NPV);
- б) внутренняя норма прибыли (IRR);
- в) чистая терминальная стоимость (NTV);
- г) срок окупаемости инвестиции (PP).

6. Критерий «внутренняя норма прибыли» (IRR) означает:

- а) минимальную ставку доходности инвестиционного проекта;
- б) максимально возможный размер доходов по данному инвестиционному проекту;
- в) процентную ставку, при которой чистая текущая стоимость равна нулю.

7. В отношении акций, не котирующихся на фондовых площадках, не может быть применен следующий метод анализа:

- а) фундаментальный анализ;
- б) технический анализ;
- в) интуитивный анализ.

8. В оценке стоимости акций дисконтированию подлежит:

- а) свободный денежный поток;
- б) чистый денежный поток;
- в) дивидендные выплаты.

9. Наиболее выгодно использование привлеченных источников для формирования оборотных активов, когда:

- а) текущее значение нормы прибыли на вложенный капитал превышает процентную ставку по заемному капиталу;
- б) цена заемного капитала (процентная ставка по нему) выше нормы прибыли на вложенный капитал;
- в) когда заемные средства привлекаются на короткое время.

10. Финансовый левередж представляет собой:

- а) степень бизнес-риска, олицетворяемого с данной фирмой;
- б) степень финансового риска, олицетворяемого с данной фирмой;
- в) уровень финансовой рентабельности компании.

Задачи:

1. Определить цену капитала организации с учетом эффекта «налогового щита», если известно, что цена собственного капитала составляет 10% годовых, цена долгосрочного заемного капитала составляет 12% годовых, средняя ставка налогообложения равна 30%, а соотношение собственного капитала к заёмному равно 2:3.

2. Рассчитайте величину средней взвешенной цены капитала хозяйствующего субъекта, используя следующую информацию: общая величина капитала 5 600 тыс. руб., в том числе уставный капитал - 1000 тыс. руб., нераспределенная прибыль - 900 тыс. руб. и долгосрочные обязательства - 3 700 тыс. руб.; доходность акций предприятия - 30%, цена нераспределенной прибыли - 34%; финансовые издержки по обслуживанию долгосрочных обязательств - 25%:

3. Определите цену собственного капитала организации, если известно, что норма доходности по реинвестированной прибыли равна 13%, цена акционерного капитала составляет 8%, а доля акционерного капитала в общем объеме собственного капитала организации составляет 40%, средняя ставка налогообложения прибыли принята на уровне 25%.

4. Рассчитать эффект финансового рычага по следующим данным. Ставка налога на прибыль 24%. Ставка процентов за кредит - 22%. Заемные средства - 50 тыс. рублей/ Собственные средства - 60 тыс. рублей. Прибыль до уплаты процентов и налогов (ЕВIT) - 250 тыс. рублей.

5. Как изменится рентабельность собственного капитала организации, если экономическая рентабельность возрастет на 2 % , годовая средняя расчетная ставка процента по кредитам снизится на 1% , соотношение заемного и собственного капитала составит 1 : 2, а коэффициент налогообложения прибыли составит 20%?

Вариант 4

Вопрос 1. Какие ценные бумаги относятся к капитальным финансовым активам?

Вопрос 2. В чем отличие фундаментального и технического анализа?

Тест:

1. Инновационная среда как составляющая инвестиционной сферы – это:

- а) сфера капитального строительства новых объектов;
- б) сфера инвестиций в инновационные инвестиционные продукты;
- в) сфера, где реализуются научно-техническая продукция и интеллектуальный потенциал;

г) сфера финансовых инвестиций, инвестиции в оборотные фонды.

2. Субъекты инвестиционной деятельности, осуществляющие вложение собственных, заемных или привлеченных средств в форме инвестиций – это:

- а) заказчики;
- б) подрядчики;
- в) инвесторы;
- г) финансовые посредники.

3. Инвесторы не могут выступать в роли:

- а) вкладчиков;
- б) кредиторов;
- в) покупателей;
- г) могут выполнять функции любого участника инвестиционной деятельности.

4. Объединение средств инвесторами для осуществления совместного инвестирования:

- а) допускается всегда;
- б) не допускается никогда;
- в) допускается с разрешения органов государственной власти;
- г) допускается только в случае осуществления капитальных инвестиций.

5. Может ли величина исходного капитала (PV) быть равной соответствующей ей наращенной стоимости (FV):

- а) да, если ставка наращения выше темпа инфляции;
- б) да, если ставка наращения ниже темпа инфляции;
- в) да, если ставка наращения равна нулю;
- г) нет, ни при каких обстоятельствах.

6. Может ли ожидаемая величина (FV) быть меньше соответствующей ей дисконтированной стоимости (PV):

- а) нет, ни при каких обстоятельствах;
- б) да, если ставка дисконтирования равна нулю;
- в) да, если ставка дисконтирования равна темпу инфляции;
- г) да, если ставка дисконтирования ниже темпа инфляции.

7. Может ли ожидаемая величина (FV) быть равной соответствующей ей дисконтированной стоимости (PV):

- а) нет, ни при каких обстоятельствах;
- б) да, если ставка дисконтирования равна нулю;

- в) да, если ставка дисконтирования равна темпу инфляции;
- г) да, если ставка дисконтирования ниже темпа инфляции.

8. Проект не является инвестиционно привлекательным, если:

- а) чистая дисконтированная стоимость (NPV) больше нуля;
- б) индекс рентабельности инвестиции (PI) больше двух;
- в) чистая дисконтированная стоимость (NPV) меньше нуля;
- б) индекс рентабельности инвестиций (PI) меньше двух.

9. Уровень доходов на единицу затрат, т. е. эффективность вложений, характеризует критерий:

- а) чистая дисконтированная стоимость (NPV);
- б) чистая терминальная стоимость (NTV);
- в) индекс рентабельности инвестиции (PI);
- г) внутренняя норма прибыли (IRR).

10. Выплата дивидендов для акционерного общества:

- а) является обязательством общества, обязательна при любом финансовом результате;
- б) является обязательной при получении прибыли;
- в) не является обязательством общества.

Задачи:

1. Определить внутреннюю стоимость и доходность акции и сделать вывод о целесообразности ее приобретения сроком на 3 года, если номинальная стоимость акции 300 руб., по ней ожидаются дивиденды в 1-й год владения 15%, во второй – 20, в третий – 25% к номиналу. Текущая рыночная стоимость акции 1000 руб., ожидаемый темп прироста стоимости акции к моменту окончания срока инвестирования составляет 15%. Приемлемая норма доходности инвестора 30% годовых.

2. Последний дивиденд, выплаченный по акции, составляет 500 руб. Желаемая норма доходности для акций данного типа – 18% годовых. Компания постоянно увеличивает дивиденд на 3%. Определить внутреннюю стоимость и доходность акции и сделать вывод о целесообразности приобретения акции, если ее рыночная цена составляет 3000 руб.

3. 100 тыс. руб. инвестированы на 2 года под 10% годовых. Определите сумму процентов, начисленных к концу срока, при условии полугодового начисления сложных процентов.

4. Банк предлагает 17% годовых за размещение денежных средств на открываемых им депозитных счетах. Используя формулу дисконтирования, рассчитайте размер первоначального вклада, чтобы через четыре года иметь на счете 180 тыс. руб.

5. В банк, выплачивающий 6% простых годовых, положили 6 000 руб. Через сколько лет на счете будет 6 540 руб.

Вариант 5

Вопрос 1. Каким образом инвестор может застраховать себя от неблагоприятного изменения цены с помощью фьючерсов и опционов?

Вопрос 2. Назовите основной принцип построения модели оценки капитальных финансовых активов (CAPM).

Тест:

1. По воспроизводственной направленности инвестиции подразделяются на:

- а) валовые, реновационные, чистые;
- б) внутренние, внешние;
- в) реальные, финансовые;
- г) прямые, портфельные косвенные.

2. По форме собственности капитала инвестиции подразделяются на:

- а) коммерческие, социальные;
- б) государственные, частные, смешанные;
- в) низкорисковые, среднерисковые, высокорисковые;
- г) прямые, портфельные косвенные.

3. Схема простых процентов в сравнении со схемой сложных процентов:

- а) предпочтительнее если срок ссуды менее одного года;
- б) менее выгодна, если срок ссуды меньше года;
- в) равноценна схеме сложных процентов при продолжительности периода один год.

4. Схема простых процентов:

- а) предполагает капитализацию процентов;
- б) предполагает капитализацию процентов лишь для краткосрочных финансовых операций;
- в) не предполагает капитализации процентов.

5. Схема сложных процентов:

- а) предполагает капитализацию процентов;
- б) предполагает капитализацию процентов лишь для краткосрочных финансовых операций;
- в) не предполагает капитализации процентов.

6. Чистая приведенная стоимость проекта представляет собой:

а) разность между дисконтированными притоками и оттоками денежных средств от реализации проекта;

б) рыночную оценку стоимости проекта;

в) расчетную величину расходов на осуществление проекта;

г) стоимость проекта за минусом прибыли инвесторов.

7. Критерий экономической эффективности инвестиций объективно отражает следующая экономическая категория:

а) чистый доход;

б) чистая прибыль;

в) валовой национальный продукт;

г) валовой внутренний продукт.

8. Под инвестициями в нематериальные активы понимаются:

а) денежные средства, вкладываемые в акции, облигации и другие ценные бумаги, выпущенные частными компаниями и государством;

б) денежные средства, связанные с приобретением материальных ценностей;

в) денежные средства, связанные с приобретением оборудования;

г) денежные средства, связанные с приобретением прав пользования природными ресурсами и объектами интеллектуальной собственности.

9. Отбор среди проектов, конкурирующих за стандартные условия финансирования, производится с использованием показателя:

а) внутренней нормы доходности проектов;

б) модифицированной нормы доходности;

в) рентабельности капитала; г) предельной стоимости капитала.

10. Формирование бюджета капиталовложений осуществляется на основе критерия:

а) IRR;

б) PI;

в) MIRR;

г) ARR.

Задачи:

1. В долг на три года получены 100 тыс. руб. по ставке сложных процентов 15% годовых. Определите сумму, подлежащую выплате через 3 года.

2. Вкладчик положил на депозитный вклад 100 тыс. руб. Через два года сумма составила 120 тыс. руб. Банк начисляет сложные проценты один раз в год. Определите годовую процентную ставку.

3. Выплаченная по 5-летнему депозиту сумма составила 30 тыс. руб. Определить первоначальную сумму вклада (тыс. руб.), если проценты начислялись по сложной ставке 18% годовых.

4. За какой срок вклад в 100 тыс.руб. увеличится в два раза при ежегодном начислении простых процентов по ставке 10% ?

5. Используя формулу простых процентов, определить сумму средств к погашению краткосрочного кредита в размере 100 млн.руб. через 30 дней. Годовая ставка - 60%.

Вариант 6

Вопрос 1. Инвестиционный рынок: понятие, основные элементы, анализ состояния.

Вопрос 2. Отбор инвестиционных проектов в портфель предприятия, ограничивающими свой бюджет.

Тест:

1. Инвестиционный процесс состоит из четырех фаз, осуществляемых в следующей последовательности:

а) накопление капитала, поиск направлений вложения средств, формирование в экономике высокоэффективных направлений, создание государством соответствующих условий;

б) формирование в экономике высокоэффективных направлений, создание государством соответствующих условий, накопление капитала, поиск направлений вложения средств;

в) формирование в экономике высокоэффективных направлений, создание государством соответствующих условий, накопление капитала, поиск направлений вложения средств.

2. Инвестиционный механизм включает в себя следующие составляющие (блоки):

а) управленческий, информационный и организационный блоки;

б) мотивационный и организационные блоки, ресурсное и информационное обеспечение;

в) мотивационный блок, ресурсное обеспечение, правовое и методическое обеспечение, организационное обеспечение.

3. Объектами инвестирования не могут быть:

а) основные фонды государственных предприятий;

б) оборотные средства предприятия;

в) права на интеллектуальную собственность;

г) инвестиции, которые могут нанести ущерб интересам граждан

4. Если договором о банковском вкладе сроком на 2 года предусматриваются внутригодовые начисления процентов, то:

а) сумма начисленных процентов будет больше в случае применения схемы простых процентов;

б) сумма процентов будет одинаковой как при сложном, так и при простом проценте;

в) сумма начисленных процентов будет больше в случае применения схемы сложных процентов.

5. Могут ли совпадать будущая (FV) и дисконтированная (PV) стоимости некоторой исходной величины (CF):

а) $CF=FV$ – если поступления осуществляются в текущий год;

б) $CV=PV$ - если поступления осуществляются в текущий (настоящий) год;

в) FV всегда равно PV.

6. Может ли величина исходного капитала (PV) быть больше соответствующей ей наращенной стоимости (FV):

а) да, если ставка наращения выше темпа инфляции;

б) да, если ставка наращения ниже темпа инфляции;

в) да, если ставка наращения равна нулю;

г) нет, ни при каких обстоятельствах.

7. Может ли величина исходного капитала (PV) быть равной соответствующей ей наращенной стоимости (FV):

а) да, если ставка наращения выше темпа инфляции;

б) да, если ставка наращения ниже темпа инфляции;

в) да, если ставка наращения равна нулю;

г) нет, ни при каких обстоятельствах.

8. При оценке эффективности инвестиционных решений в качестве ставки дисконтирования уместно использовать:

а) средневзвешенную цену капитала организации;

б) маржинальную цену капитала организации;

в) среднюю цену долгосрочных источников финансирования организации.

9. При формировании инвестиционной программы наибольшая отдача на сделанные инвестиции достигается при отборе проектов с помощью критерия:

а) чистая дисконтированная стоимость (NPV);

б) индекс рентабельности инвестиции (PI);

в) внутренняя норма прибыли (IRR);

г) дисконтированный срок окупаемости инвестиции (DPP).

10. Проект, безусловно, рекомендуется к принятию, если значение индекса рентабельности (PI):

- а) не отрицательно;
- б) больше нуля;
- в) больше единицы;
- г) превышает темп инфляции.

Задачи:

1. Предприниматель покупает товар за 4 млн руб. и транспортирует его в другой район для продажи (транспортные расходы – 500 тыс. руб.). Определить доходность и целесообразность операции, если банковская ставка (без учета налога) составляет 16 %, а товар предполагается продать за 6 млн руб. в течение трёх месяцев.

2. Запланированная покупка и запуск заводской технологической линии, монтаж оборудования которой будет произведён за 2 месяца. Рассчитать доходность проекта (без учёта налогов) в первый год работы линии, если объём инвестиций составит 100 млн руб., а ожидаемый средний годовой доход – 40 млн руб.

3. Акционерное общество предполагает приобрести технологическую линию по производству молочных бутылок. При каком обороте это приобретение окупится, если переменные затраты в расчёте на бутылку составят 20 коп., а постоянные затраты – 20 млн руб. в месяц на весь объём производства. Цена одной бутылки 1 руб.

4. Бизнесмен предполагает закупить в течение года товар на сумму 20 млн руб. для реализации через магазин. Рассчитать минимальный годовой объём продаж (точку безубыточности), если фактический годовой объём продаж 30 млн руб., а ежегодные издержки обращения – 17 млн руб.

5. Текущая стоимость приобретаемого оборудования 10 млн руб., её оценка через 5 лет – 2 млн руб. Годовые затраты на оплату труда – 3 млн руб., материалы – 1 млн руб., административные расходы – 0,5 млн руб. Оборудование позволяет ежегодно получать 20 тыс. изделий. Ставка дисконта – 15 %. Определить точку безубыточности, при условии, что амортизация входит в состав постоянных затрат.

Вариант 7

Вопрос 1. Оценка и прогнозирование инвестиционной привлекательности отраслей экономики.

Вопрос 2. Стратегическое управление портфелем реальных инвестиционных проектов.

Тест:

1. Идея о том, что текущая цена ценной бумаги аккумулирует в себе всю информацию, лежит в основе:

- а) фундаментального анализа;
- б) технического анализа;
- в) интуитивного подхода к анализу.

2. Поиск недооцененных и переоцененных акций является целью:

- а) фундаментального анализа;
- б) технического анализа;
- в) интуитивного подхода к анализу.

3. С целью осуществления долгосрочных инвестиций целесообразно применять методы:

- а) фундаментального анализа;
- б) технического анализа;
- в) интуитивного подхода к анализу.

4. Капитал, привлекаемый за счет выпуска привилегированных акций, относится к группе следующих источников финансирования:

- а) внутренние;
- б) внешние;
- в) собственные;
- г) заемные.

5. Вид кредита, при котором банк покупает у компании ее дебиторскую задолженность и сам взыскивает долг, называется:

- а) срочным;
- б) контокоррентным;
- в) факторингом;
- г) онкольным.

6. Заключение договора страхования имущества является обязательным условием заключения договора:

- а) срочного кредита;
- б) ипотечного кредита;
- в) лизинга;
- г) аренды.

7. Средневзвешенная стоимость капитала (WACC) – это показатель:

- а) средних затрат на поддержание источников финансирования;

- б) средней рентабельности продаж;
- в) средней доходности капитала.

8. Финансовый левередж представляет собой:

- а) степень бизнес-риска, олицетворяемого с данной фирмой;
- б) степень финансового риска, олицетворяемого с данной фирмой;
- в) уровень финансовой рентабельности компании.

9. Стоимость вновь привлекаемого заемного капитала и уровень финансовой зависимости фирмы:

- а) связаны прямо пропорциональной зависимостью;
- б) связаны обратно пропорциональной зависимостью;
- в) связаны стохастической зависимостью;
- г) никак не связаны.

10. Показатель средневзвешенной цены (стоимости) совокупного капитала (WACC) рассчитывается как:

- а) средневзвешенная ставка по всем видам источников финансирования;
- б) средневзвешенная ставка по собственным источникам финансирования;
- в) средневзвешенная ставка по заемным источникам финансирования.

Задачи:

1. Определить, согласно принципу неравноценности будущих и нынешних благ, величину текущей стоимости и сумму дисконта через n лет, если инвестор заключил сделку на 50 млн руб. и компания с ним расплатилась сразу же. Затем эту сумму он положил на депозитный счёт в банк. Ставка банка по депозиту 15 % годовых.

2. Рассчитать современную и будущую (на конец n года) стоимость из 5 платежей, распределённых с интервалом 1 год и равных 100 млн руб. каждый. Процентная ставка банка (без учёта налогов и рисков) 14 % годовых.

3. Нефтяная организация предлагает на рынке микрозаводы по производству бензина. Стоимость одного завода 10 млн руб., монтаж его оборудования – 1 млн руб. Срок строительства, освоение производства, обучение работников – 1 год. Годовой объём продаж продукции завода – 20 млн. руб., текущие затраты – 13 млн руб., в том числе амортизационные исчисления – 1 млн руб. Определить рентабельность инвестиций (текущую годовую и через n лет), дисконтированный чистый доход и срок окупаемости.

4. Определить внутреннюю ставку доходности (условия задачи 3), предполагая, что сумма дисконтированных доходов по проекту равна сумме дисконтированных инвестиционных затрат.

5. Для проекта с начальными инвестициями в 250 млн руб., в котором предполагаются

равномерные ежегодные поступления в размере 90 млн руб. Определить срок окупаемости проекта, если ставка дисконтирования равна 10 %.

Вариант 8

Вопрос 1. Оценка и прогнозирование инвестиционной привлекательности регионов.

Вопрос 2. Календарный план реализации инвестиционного проекта, его значение и принципы разработки.

Тест:

1. В методике оценки финансового рычага одним из составляющих элементов, величина которого зависит от внешних условий, является:

- а) коэффициент оборачиваемости активов;
- б) коэффициент налоговой нагрузки (налоговый корректор);
- в) дифференциал финансового леввереджа;
- г) плечо финансового рычага.

2. Эффект финансового рычага определяет:

- а) рациональность привлечения заемного капитала;
- б) отношение оборотных активов к краткосрочным пассивам;
- в) структуру финансового результата.

3. Эффект финансового рычага способствует росту рентабельности собственного капитала, если:

- а) цена заемных средств выше рентабельности вложений капитала;
- б) цена заемных средств ниже рентабельности вложений капитала;
- в) цена заемных средств равна рентабельности вложений капитала.

4. Увеличение бета-коэффициента в динамике означает, что вложения в ценные бумаги данной компании становятся:

- а) более рисковыми;
- б) менее рисковыми;
- в) нейтральными к риску;
- г) более привлекательными для инвестирования.

5. Право продать актив по заранее определенной цене предоставляет?

- а) длинный фьючерс;
- б) короткий фьючерс;
- в) опцион Call;
- г) опцион Put.

6. Право купить актив по заранее определенной цене предоставляет:

- а) длинный фьючерс;
- б) короткий фьючерс;
- в) опцион Call;
- г) опцион Put.

7. Критерий экономической эффективности инвестиций объективно отражает следующая экономическая категория:

- а) чистый доход;
- б) чистая прибыль;
- в) валовой национальный продукт;
- г) валовой внутренний продукт.

8. Под инвестициями в нематериальные активы понимаются:

- а) денежные средства, вкладываемые в акции, облигации и другие ценные бумаги, выпущенные частными компаниями и государством;
- б) денежные средства, связанные с приобретением материальных ценностей;
- в) денежные средства, связанные с приобретением оборудования;
- г) денежные средства, связанные с приобретением прав пользования природными ресурсами и объектами интеллектуальной собственности.

9. Норма дисконта, определяемая с учетом альтернативной эффективности использования капитала, называется:

- а) социальной;
- б) коммерческой;
- в) нормой участника проекта;
- г) бюджетной.

10. Норма дисконта, отражающая альтернативную стоимость бюджетных средств, называется:

- а) социальной;
- б) коммерческой;
- в) нормой участника проекта;
- г) бюджетной.

Задачи:

1. Вы решили купить автомобиль в рассрочку (оплата 90 тыс. руб. в месяц в течение 2 лет). Определите сегодняшнюю ценность этой покупки (какова первоначальная стоимость автомобиля), если банк начисляет проценты ежемесячно из расчета 12 % годовых.

2. Рассчитайте текущую стоимость потока арендных платежей, возникающих в конце года, если годовой арендный платеж первые 4 года составляет 400 тыс. руб., затем он уменьшится на 150 тыс. руб. и сохранится в течение 3 лет, после чего возрастет на 350 тыс. рублей и будет поступать еще 2 года. Ставка дисконта 10 %.

3. Здание имеет срок жизни 35 лет. Конечная отдача для вложений в данный вид недвижимости составляет 8 % годовых. Определить коэффициент капитализации здания с учетом возврата капитала равными выплатами.

4. Объектом оценки является право аренды офисного центра. Предположим, ставка по государственным обязательствам составляет 8,4 %. Оценщик считает, что риск может быть оценен в 5 %, а привлечение дополнительных средств не потребуется. Продажа права аренды такого объекта занимает около 3 месяцев. Срок предполагаемого возврата капитал 10 лет. Определить значение коэффициента капитализации.

5. Ожидается, что объект недвижимости принесет чистый операционный доход в размере 120 тыс. долл. за первый год эксплуатации, после чего чистый операционный доход будет возрастать на 5 % ежегодно вплоть до момента продажи объекта на рынке за 1,5 млн дол. по завершении 5 года. Какова стоимость объекта при условии 12 % ставки дисконтирования.

Вариант 9

Вопрос 1. Основные принципы разработки стратегии и политики инвестирования в ценные бумаги

Вопрос 2. Методы и принципы управления инвестиционным портфелем

Тест:

1. Будущая стоимость потока пренумерандо:

а) всегда больше, чем будущая стоимость аналогичного потока постнумерандо;
б) всегда меньше, чем будущая стоимость аналогичного потока постнумерандо;
в) может быть как больше, так и меньше чем будущая стоимость аналогичного потока постнумерандо;

г) всегда равна будущей стоимости аналогичного потока постнумерандо;

2. Метод аннуитета применяется при расчете:

а) величины суммы процентов по депозиту;
б) суммы платежа по долгосрочным кредитам;
в) остатка долга по краткосрочным кредитам;
г) при оценке любых краткосрочных финансовых операций.

3. Оценка потока может осуществляться с помощью процесса:

- а) терминирование по схеме простых процентов;
- б) терминирование по схеме сложных процентов;
- в) дисконтирование по схеме простых процентов;
- г) дисконтирование по любой схеме начисления процентов.

4. Оценка бессрочного аннуитета может осуществляться с помощью процесса:

- а) наращивания;
- б) дисконтирования;
- в) кампаундинга;
- г) любого из ранее перечисленных методов.

5. Объединение средств инвесторами для осуществления совместного инвестирования:

- а) допускается всегда;
- б) не допускается никогда;
- в) допускается с разрешения органов государственной власти;
- г) допускается только в случае осуществления капитальных инвестиций.

6. По объектам инвестирования инвестиции подразделяются на:

- а) валовые, реновационные, чистые;
- б) внутренние, внешние;
- в) реальные, финансовые;
- г) прямые, портфельные косвенные.

7. По воспроизводственной направленности инвестиции подразделяются на:

- а) валовые, реновационные, чистые;
- б) внутренние, внешние;
- в) реальные, финансовые;
- г) прямые, портфельные косвенные.

8. По форме собственности капитала инвестиции подразделяются на:

- а) коммерческие, социальные;
- б) государственные, частные, смешанные;
- в) низкорисковые, среднерисковые, высокорисковые;
- г) прямые, портфельные косвенные.

9. Информацию о «резерве безопасности проекта» дают критерии:

- а) чистая дисконтированная стоимость (NPV);
- б) внутренняя норма прибыли (IRR);
- в) чистая терминальная стоимость (NTV);

г) срок окупаемости инвестиции (PP).

10. Критерий «внутренняя норма прибыли» (IRR) означает:

- а) минимальную ставку доходности инвестиционного проекта;
- б) максимально возможный размер доходов по данному инвестиционному проекту;
- в) процентную ставку, при которой чистая текущая стоимость равна нулю.

Задачи:

1. Бизнесмен имеет возможность вложить деньги в недвижимость, благодаря которой он в течение нескольких лет будет получать рентные платежи и пользоваться налоговыми льготами. Первоначальная сумма инвестиций 100 млн руб. Стоит ли инвестировать, если, в конце концов, для возврата долга придётся продать имущество?
2. Определить срок возврата инвестиций в размере 100 тыс. долл., если среднегодовая прибыль по проекту составляет 40 тыс. долл.
3. Необходимо определить срок возврата инвестиций в размере 100 тыс. евро, если прибыль по инвестиционному проекту составляет в 1-й год – 25 тыс. евро; 2-й год – 30 тыс. евро; 3-й год – 40 тыс. евро; 4-й год – 50 тыс. евро.
4. Определите текущую доходность облигации номинальной стоимостью 1000 руб., приобретаемой по цене 1200 руб., с годовым купоном 10 %. Что выгоднее: положить средства на депозит в банк или приобрести данную облигацию?
5. Организация приобрела в банке вексель за 8 млн руб., по которому через год должна получить 10 млн руб. Определить процентную и учетную ставки (дисконт).

Вариант 10

Вопрос 1. Сущность инвестирования и его виды

Вопрос 2. Методы анализа ценных бумаг для принятия инвестиционного решения

Тест:

1. Метод расчета внутренней нормы доходности проекта основан:

- а) на расчете рентабельности основного капитала;
- б) дисконтировании чистых денежных потоков;
- в) дисконтировании чистой прибыли от реализации проекта;
- г) расчете периода окупаемости собственного капитала.

2. При оценке эффективности инвестиционных решений в качестве ставки дисконтирования уместно использовать:

- а) средневзвешенную цену капитала организации;
- б) маржинальную цену капитала организации;

в) среднюю цену долгосрочных источников финансирования организации.

3. Выплата дивидендов для акционерного общества:

- а) является обязательством общества, обязательна при любом финансовом результате;
- б) является обязательной при получении прибыли;
- в) не является обязательством общества.

4. Выплата процентов по эмитированному фирмой облигационному займу:

- а) является обязательством общества, обязательна при любом финансовом результате;
- б) является обязательной при получении прибыли;
- в) не является обязательством общества.

5. К производным ценным бумагам относятся:

- а) казначейские обязательства;
- б) опционы; в) акции;
- г) облигации.

6. К условно бесплатным источникам можно отнести:

- а) чистую прибыль;
- б) амортизацию;
- в) займы учредителей;
- г) кредиторскую задолженность.

7. Государственные субсидии относятся к следующим источникам финансирования:

- а) внутренним;
- б) внешним;
- в) собственным;
- г) заемным.

8. Капитал, привлекаемый за счет выпуска привилегированных акций, относится к группе следующих источников финансирования:

- а) внутренние;
- б) внешние;
- в) собственные;
- г) заемные.

9. Вид кредита, при котором банк покупает у компании ее дебиторскую задолженность и сам взыскивает долг, называется:

- а) срочным;
- б) аккредитивным;
- в) факторингом;

г) онкольным.

10. Чистая приведенная стоимость проекта представляет собой:

- а) разность между дисконтированными притоками и оттоками денежных средств от реализации проекта;
- б) рыночную оценку стоимости проекта;
- в) расчетную величину расходов на осуществление проекта;
- г) стоимость проекта за минусом прибыли инвесторов.

Задачи:

1. Организация использует три единицы оборудования, стоимость каждой из которой 10 млн руб., износ – 70 %. Действующее оборудование можно заменить новым станком, который стоит 200 млн руб. и позволит сэкономить в течение 5 лет по 40 млн руб. в год в связи с сокращением затрат на оплату труда и техобслуживание. Следует ли проводить замену оборудования?

2. Компания стоит перед проблемой выбора между заводами различной проектной мощности. Какой завод следует выбрать, если завод с меньшей проектной мощностью обойдется компании в 10 млн руб. и обеспечит рентабельность 20 %, а более крупный завод обойдется компании в 25 млн руб. и обеспечит рентабельность 17 %.

3. Прогноз достижений научно-технического прогресса в области вычислительной техники показал, что компьютеры, предложенные компании, устареют через пять лет. Следует ли компании купить технику или арендовать её на условиях лизинга, если стоимость оборудования составляет 300 млн руб., а арендная плата – 10 млн руб. в месяц.

4. У инвесторов находятся облигации компании на сумму 10 млн руб., купонная ставка 15 %. Облигации выпущены с дисконтом, 500 тыс. руб. суммы дисконта не погашены средствами резервного фонда. Срок погашения облигаций наступит через 20 лет. В настоящий момент компания имеет возможность выпустить облигации под 13 %. Затраты на эмиссию составят 200 тыс. руб., а премия за отзыв старых облигаций – 300 тыс. руб. Следует ли рефинансировать облигации?

5. Организации требуется в год 1 млн шт. комплектующих. Она может купить комплектующие по долгосрочному контракту по 50 руб. за штуку или приобрести оборудование для их изготовления за 10 млн руб. Следует изготавливать или покупать комплектующие?