

БЕЛОРУССКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ

УТВЕРЖАЮ

Проректор по учебной работе

В. Данильченко
" 5 г.

Регистрационный № Д-1805/уч.



ИНВЕСТИЦИИ И РАЗВИТИЕ В СФЕРЕ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Учебная программа учреждения высшего образования

по учебной дисциплине для специальности:

1-26 02 02 Менеджмент (по направлениям)

направление специальности

1-26 02 02-04 Менеджмент (недвижимости)

2015 г.

Учебная программа составлена на основе образовательного стандарта ОСВО 1-26 02 02-2013 и учебных планов УВО: № Е26-246/уч. 2013 г., №Е26з-251/уч. 2013 г.

СОСТАВИТЕЛИ:

Т.В. Максименко-Новохрост, доцент кафедры управления финансами УО
ГИУСТ БГУ, кандидат экономических, доцент

(И.О.Фамилия, должность, ученая степень, ученое звание)

РЕКОМЕНДОВАНА К УТВЕРЖДЕНИЮ:

Кафедрой управления финансами Государственного института управления и социальных технологий БГУ
(протокол № 11 от 05.06.2015 г.)

Учебно-методической комиссией Государственного института управления и социальных технологий БГУ
(протокол № 4 от 29.06.2015 г.)

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Учебная программа по курсу «Инвестиции и развитие в сфере недвижимого имущества» разработана для студентов 1 ступени высшего образования специальности 1-26 02 02 «Менеджмент» направление специальности 1-26 02 02-04 Менеджмент (недвижимости) в соответствии с требованиями образовательного стандарта Республики Беларусь ОСВО 1-26 02 02-2013. Дисциплина относится к циклу специальных дисциплин, является дисциплиной по выбору.

Целью курса «Инвестиции и развитие в сфере недвижимого имущества» является формирование у студентов системного представления о сущности инвестиций, возможности применения в практике управления и оценки недвижимости основных инструментов инвестиционного анализа, а также рассмотрение аспектов принятия инвестиционных решений, методов управления инвестициями.

Основными задачами курса являются:

- изучение исторической ретроспективы, понятия и значения инвестиций;
- изучение принципов организации инвестиционного процесса;
- анализ практики функционирования национального и международного финансовых рынков;
- усвоение навыков применения методов инвестиционного анализа, организации инвестиционной деятельности компании в целях максимизации богатства ее собственников;
- изучение принципов управления инвестициями, методов определения стоимости и доходности финансовых инструментов, оценки эффективности инвестиционных проектов, моделей принятия инвестиционных решений;
- изучение теоретических основ инвестиционного проектирования и возможностей его прикладного использования;
- овладение умением прогнозирования экономической ситуации и формирования инвестиционной политики в условиях неопределенности и риска;
- изучение основ инвестиционной оценки недвижимости.

Освоение программы по дисциплине «Инвестиции и развитие в сфере недвижимого имущества» по специальности 1-26 02 02 «Менеджмент (по направлениям)» направление специальности 1-26 02 02-04 «Менеджмент (недвижимости)» должно обеспечить формирование следующих групп компетенций:

Требования к академическим компетенциям специалиста

Специалист должен:

- владеть и применять базовые научно-теоретические знания для решения теоретических и практических задач;
- владеть системным и практическим анализом;
- владеть исследовательскими навыками;
- уметь работать самостоятельно;
- быть способным генерировать новые идеи (обладать креативностью);
- владеть междисциплинарным подходом при решении проблем;

- иметь навыки, связанные с использованием технических устройств, управлением информацией и работой с компьютером;
- обладать навыками устной и письменной коммуникации.

Требования к социально-личностным компетенциям специалиста

Специалист должен:

- иметь высокую гражданственность и патриотизм, знать права и соблюдать обязанности гражданина;
- иметь навыки социального взаимодействия;
- обладать способностью к межличностным коммуникациям;
- уметь критиковать и быть самокритичным;
- уметь работать в команде.

Требования к профессиональным компетенциям специалиста:

Специалист должен быть способен:

Организационно-управленческая деятельность

- принимать эффективные управленческие решения в экономической сфере

Оценочно-аналитическая деятельность

- проводить аналитические исследования

В результате изучения дисциплины «Инвестиции и развитие в сфере недвижимого имущества» студенты должны

знать:

- категориальный аппарат, концептуальные идеи современной инвестиционной теории;
- основные этапы инвестиционного процесса;
- совокупность методов учета фактора времени в финансовых операциях наращивания и дисконтирования и опосредующих их денежных потоках;
- количественные и качественные характеристики финансовых активов, различные виды стоимости и понятие доходности;
- специфику и механизмы перелива капитала на различных сегментах финансовых рынков, источники информации о курсах ценных бумаг и наиболее известные рыночные индикаторы и индексы;
- понятие инвестиционного портфеля, методы оценки доходности инвестиционного портфеля с учетом факторов риска и рыночной ситуации; понятие эффективности портфеля.
- основы инвестиционного анализа, методы оценки эффективности инвестиционных проектов, понимать их назначение, преимущества и недостатки каждого метода с точки зрения интересов инвесторов;
- способы оценки недвижимого имущества и уметь их применить к возможному объекту вложения инвестиций;
- особенности организации и технологии управления инвестиционными проектами.

уметь:

- использовать инвестиции как инструмент экономического стимулирования;
- разрабатывать инвестиционную стратегию субъекта хозяйствования;
- использовать прогнозно-аналитические методы и приемы при управлении инвестициями;
- производить оценку дисконтированных и наращенных денежных потоков, аннуитетов и бессрочных платежей;
- подготовить прогноз денежного потока инвестиционного проекта;
- определять приоритетные инвестиционные проекты на основе использования чистой приведенной стоимости, сроков окупаемости, внутренней нормы прибыльности и рентабельности инвестиций;
- определять критерий инвестиционной привлекательности финансовых активов на основе оптимального сочетания параметров доходности и риска;
- оценивать инвестиционные решения в условиях инфляции и других неблагоприятных условиях;
- производить оценку ожидаемой доходности от инвестиций в недвижимость.

В соответствии с учебным планом по специальности 1-26 02 02 «Менеджмент (по направлениям)», направление специальности 1-26 02 02-04 Менеджмент (недвижимости) дисциплина «Менеджмент недвижимости» изучается на **3 курсе в 6 семестре** для студентов очной формы получения образования и рассчитана всего на **120** часов, из них для дневной формы обучения **74** часа аудиторной работы представлены: 40 часов – лекций, 34 часа – практических занятий. Итоговая форма контроля **зачет в 6 семестре**. Для заочной формы обучения предусмотрено в 8-м семестре всего часов аудиторных - 20, в том числе лекций - 12 часов, семинарских занятий - 8 часов, итоговая форма отчетности – зачет в 9 семестре. Методическое сопровождение курса представлено электронным конспектом лекций и компьютерных презентаций, обеспечивая при этом преподавание всех тем дисциплины. На практические занятия выносятся темы, требующие творческого осмысления и исследования возможностей прикладного использования в практике коммерческой деятельности субъектов хозяйствования.

Для проверки степени усвоения учебного материала предусматривается текущий и итоговый контроль. Текущий контроль включает проверку усвоения студентами материала (в процессе проведения практических занятий). Итоговый контроль осуществляется на зачете, проводимом в конце семестра.

СОДЕРЖАНИЕ УЧЕБНОГО МАТЕРИАЛА

ТЕМА 1. Введение в современную теорию инвестиций.

Инвестиционная среда: рынки и инструменты

Понятие инвестиций. Реальные и финансовые инвестиции. Прямые и косвенные инвестиции. Долгосрочные инвестиции и краткосрочные финансовые активы. Инвестиции с высокой и низкой степенью риска. Виды финансовых активов. Финансовые инструменты с фиксированным доходом. Долевые ценные бумаги: рынок акций. Рынки производных финансовых инструментов. Инвестиционный процесс. Участники инвестиционного процесса. Финансовый рынок. Современные тенденции на финансовых рынках. Источники и использование информации об инвестициях. Индикаторы и индексы финансового рынка. Понятие инвестиционной маржи. Стоимость финансовых ресурсов: процентные ставки. Факторы, определяющие процентные ставки. Рынок недвижимости.

ТЕМА 2. Финансовые инвестиции. Принципы оценки основных финансовых инструментов

Доходность инвестиций и ставка доходности за период владения. Средневзвешенная доходность.

Оценка безрисковых ценных бумаг. Безрисковая ставка доходности. Номинальная и реальная ставка доходности. Доходность к погашению ценной бумаги с фиксированным доходом, спот-ставки, форвардные ставки, банковская учетная ставка.

Инвестиции в обыкновенные акции. Котировки акций. Виды стоимости обыкновенных акций и измерение стоимости акций. Доходность акций.

Ценные бумаги с фиксированным доходом, их виды. Облигации как инвестиционный инструмент. Измерение стоимости облигаций. Доходность облигаций. Управление ценными бумагами с фиксированным доходом; процентный риск; процентные свопы.

ТЕМА 3. Риск и доходность в управлении инвестиционным портфелем

Оценка рискованных ценных бумаг. Определение риска. Ожидаемая доходность и стандартное отклонение. Источники риска. Компоненты риска: диверсифицируемый и недиверсифицируемый риск. Понятие фактора «бета». Модель оценки доходности активов CAPM. График зависимости «риск - доходность». Понятие приемлемого уровня риска.

Определение инвестиционного портфеля. Состав портфеля. Распределение портфельных активов. Рискованные активы. Безрисковые активы. Определение уровня доходности портфеля. Кривые безразличия. Ожидаемая доходность и стандартное отклонение портфеля. Теорема эффективного множества. Диверси-

фикация и риск портфеля; премия за риск портфеля. Портфель, содержащий два вида ценных бумаг. Оптимальный рискованный портфель.

ТЕМА 4. Производные финансовые инструменты

Понятие опциона. Опционы «колл» и опционы «пут». Стоимость опциона. Понятие инвестиционной премии. Модели оценки опциона: биномиальная модель и модель Блэка-Шоулса. Уравнение паритета опционов «пут» и «колл». Варрант как вид опциона. Сущность хеджирования. Страхование портфеля.

Понятия фьючерсного контракта; цена фьючерса; понятия «длинной» и «короткой» позиции. Типы фьючерсных контрактов: товарные и финансовые фьючерсы. Форвардный контракт как средство хеджирования инвестиций. Механизм торговли на фьючерсных рынках. Хеджеры и спекулянты. Доходность фьючерсных контрактов. Стратегии и цели использования финансовых и товарных фьючерсов.

ТЕМА 5. Оценка эффективности управления портфелем

Цели портфельного управления. Диверсифицированный и недиверсифицированный портфель. Функции инвестиционного управления: выработка инвестиционной политики; финансовый анализ и формирование портфеля; пересмотр портфеля; оценка эффективности портфеля. Принципы управления портфелем: пассивное и активное управление. Оценка эффективности индивидуальных инвестиций. Оценка доходности инвестиционного портфеля. Виды и способы снижения рисков портфельных инвестиций. Мониторинг инвестиционного портфеля.

ТЕМА 6. Планирование долгосрочных инвестиций и оценка денежных потоков.

Реальные инвестиции, понятие и характеристика капиталовложений. Принципы принятия долгосрочных инвестиционных решений. Решения по отбору и реализации инвестиционных проектов. Важность подготовки капитального бюджета. Форма сводного инвестиционного плана (бюджета) компании. Информационное обеспечение инвестиционных решений. Классификация проектов: замена оборудования; модернизация; расширение и реорганизация; выход на новые рынки; исследования и разработки; долгосрочные контракты и другое. Процесс принятия решения о капиталовложениях.

Понятие и структура денежного потока: первоначальные инвестиции, операционные потоки, терминальные потоки (потоки по завершению проекта). Релевантный денежный поток. Влияние фактора налогообложения: учет амортизации, срок налоговой амортизации, налоговая база актива. Учет фактора инфляции.

ТЕМА 7. Методы оценки эффективности инвестиционных проектов

Критерии эффективности инвестиционных проектов. Показатели эффективности инвестиционного проекта: общественная и экономическая эффективность. Правила инвестирования. Принципы оценки инвестиционных проектов. Релевантные затраты и затраты упущенных возможностей. Финансовые методы оценки инвестиций. Учетная (бухгалтерская) норма доходности. Период окупаемости капиталовложений. Чистая приведенная стоимость. Внутренняя норма доходности. Сравнительный анализ эффективности инвестиционных проектов. Критерии принятия инвестиционных решений.

ТЕМА 8. Оценка стоимости капитала для инвестиционных решений

Общие принципы оценки стоимости капитала. Составляющие капитала и их цена. Средняя и предельная стоимость капитала. Требуемая доходность по инвестиционным решениям. Стоимость элементов капитала для компании, использующей финансовый рычаг. Стоимость нераспределенной прибыли. Стоимость капитала, представленного привилегированными акциями

Стоимость дополнительной эмиссии акций (внешнего собственного капитала). Средневзвешенная стоимость капитала. График предельной цены капитала.

ТЕМА 9. Оценка инвестиций в недвижимость

Понятие и цели инвестиций в недвижимое имущество. Факторы, определяющие стоимость недвижимости. Оценка рыночной стоимости недвижимости: затратный подход; метод рыночных сравнений, доходный подход. Ожидаемая доходность инвестиционных вложений в недвижимость. Анализа доходности недвижимости, акций и облигаций. Прогнозирование доходов от инвестиций. Спекулятивные инвестиции в недвижимость. Оценка видов бизнеса в сфере недвижимости.

ТЕМА 10. Риск в планировании долгосрочных инвестиций

Понятие и типы риска в зависимости от инвестиционных решений и количества проектов. Показатели анализа риска инвестиционного проекта. Методы измерения и управления риском проекта. Анализ чувствительности инвестиций. Сценарный анализ. Алгоритм имитационного моделирования. Анализ дерева решений. Анализ рискованных проектов, основанный на распределении вероятностей. Принципы принятия инвестиционных решений рискованного проекта. Опционный подход к инвестиционным проектам. Риски инвестиций в недвижимость.

ТЕМА 11. Управление инвестиционными проектами

Управление разработкой инвестиционного проекта. Объекты и формы инвестиций. Инвестиционный процесс и этапы разработки проекта. Роль бизнес-плана и порядок его составления. Методы оценки эффективности и риска проекта. Принятие решения об источниках финансирования. Планирование проекта.

Управление реализацией проекта. Формы управления проектом. Сетевые методы управления и контроля исполнения. Управление изменениями. Стадия завершения проекта. Роль человеческого фактора. Информационное обеспечение инвестиционных решений.

УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКАЯ КАРТА ДИСЦИПЛИНЫ
(дневная форма получения образования)

Номер раздела, темы	Название раздела, темы	Количество аудиторных часов					Количество часов УСР	Форма контроля знаний
		Лекции	Практические занятия	Семинарские занятия	Лабораторные занятия	Иное		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
	Инвестиции и развитие в сфере недвижимого имущества	40	34					зачет
1	Введение в современную теорию инвестиций. Инвестиционная среда: рынки и инструменты.	2	2					
2	Финансовые инвестиции. Принципы оценки основных финансовых инструментов	4	4					тестирование
3	Риск и доходность в управлении инвестиционным портфелем	4	4					тестирование
4	Производные финансовые инструменты	4	2					тестирование
5	Оценка эффективности управления портфелем	2	2					Рефераты
6	Планирование долгосрочных инвестиций и оценка денежных потоков.	4	4					тестирование
7	Методы оценки эффективности инвестиционных проектов	4	4					опрос
8	Оценка стоимости капитала для инвестиционных решений	4	4					Разбор ситуаций защита презентаций
9	Оценка инвестиций в	4	4					тестиро-

	недвижимость							вание
10	Риск в планировании долгосрочных инвестиций	4	2					Рефераты
11	Управление инвестиционными проектами	4	2					тестирование

УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКАЯ КАРТА ДИСЦИПЛИНЫ
(заочная форма получения образования)

Номер раздела, темы	Название раздела, темы	Количество аудиторных часов					Количество часов УСР	Форма контроля знаний
		Лекции	Практические занятия	Семинарские занятия	Лабораторные занятия	Иное		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
	Инвестиции и развитие в сфере недвижимого имущества	12	8					зачет
1	Введение в современную теорию инвестиций. Инвестиционная среда: рынки и инструменты.	1						
2	Финансовые инвестиции. Принципы оценки основных финансовых инструментов	2	1					тестирование
3	Риск и доходность в управлении инвестиционным портфелем	2	1					тестирование
4	Производные финансовые инструменты		1					тестирование
5	Оценка эффективности управления портфелем							Рефераты
6	Планирование долгосрочных инвестиций и оценка денежных потоков.	2	1					тестирование
7	Методы оценки эффективности инвестиционных проектов	2	2					опрос
8	Оценка стоимости капитала для инвестиционных решений		1					тестирование
9	Оценка инвестиций в недвижимость	2	1					тестирование

10	Риск в планировании долгосрочных инвестиций	1						Рефераты
11	Управление инвестиционными проектами							

ИНФОРМАЦИОННО-МЕТОДИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

ЛИТЕРАТУРА

Основная литература

1. Бланк И.А. Основы финансового менеджмента. Т. 1, 2. – К., 2004.
2. БодиЗви, Кейн Алекс, Маркус Алан. Принципы инвестиций. М.: Издательский дом «Вильямс», 2002. – 984 с.
3. Бочаров В.В. Инвестиционный менеджмент. С-Пб.: Питер, 2000. – 160с.
4. Брейли Р, Майерс С. Принципы корпоративных финансов/ Пер. с англ. – М., 1997.
5. Бригхем Ю., Гапенски Л. Финансовый менеджмент: полный курс. В 2-х т./ Пер. с англ. – СПб., 1997.
6. Ван Хорн Дж., Вахович Дж. Основы финансового менеджмента/ Пер. с англ. – М., 2001.
7. Гарнер Д., Оуэн Р., Конвей Р. Привлечение капитала.– М.: «Джон Уайли энд Сайз», 1995.
8. ГитманЛ.Дж., Майкл Д. Джонк. Основы инвестирования. М., 1999. – 1008 с.
9. ДамодаранАсват. Инвестиционная оценка. М.: Альпина Бизнес Букс, 2008. – 1340 с.
10. Инвестиции: Учебник. /Под ред. В.В. Ковалева. – М.: ТК Велби, 2004.
11. Кидуэлл Д.С., Петерсон Р.Л., Блэкуэлл Д.У. Финансовые институты, рынки и деньги. – СПб.: Питер, 2000.
12. Ковалев В.В. Введение в финансовый менеджмент. – М., 2002.
13. Ли Ч. Ф., Финнерти Дж. И. Финансы корпораций: теория, методы и практика/ Пер. с англ. – М., 2001.
14. Максименко-Новохрост, Т.В. Управление инвестициями: учебно-методический комплекс по учебной дисциплине «Управление инвестициями» для специальностей : 1-26 02 02 «Менеджмент (по направлениям)», / автор-составитель: Т.В. Максименко-Новохрост. Депонировано в журнале «Вестник БГУ. Серия 1. 2014, №1, С. 94» , №000417012014 от 17.01.2014.
15. Маршалл Д.Ф., Бансал В.К. Финансовая инженерия: Полное руководство по финансовым нововведениям: Пер. с англ. М.,1998.
16. Мертенс А. Инвестиции: Курс лекций по современной финансовой теории. Киев.,1997.
17. Росс С., Вестерфилд Р., Джордан Б. Основы корпоративных финансов/ Пер с англ. – М., 2000.
18. Финансы: Оксфордский толковый словарь. М., 1996.
19. Шарп У., Александер Г., Бейли Дж. Инвестиции. М.: ИНФРА-М, 2003. – 1028 с.

Дополнительная литература

Интернет – ресурсы:

www.Cfin.ru
www.Securities.com.ru
www.Rbc.ru
www.carana.ru
www.Akdi.ru
www.Finmarket.ru
www.Ptpu.ru
www.Iet.ru
www.Devbusiness.ru
www.Vestona.ru
www.Consulting.ru

www.Gaap.ru
www.Trainings.ru
www.Vmgroup.ru
www.Expert.ru
www.Prime-tass.ru
www.Vedi.ru
www.Ivr.ru

ЗАДАНИЯ ДЛЯ ПРАКТИЧЕСКИХ ЗАНЯТИЙ

ВАРИАНТ 1

1. Облигация с купонным доходом 5% годовых куплена по курсу 70. Какова финансовая эффективность этой операции, если купоны выплачиваются ежеквартально.

2. Какую цену заплатит инвестор за бескупонную облигацию с номиналом в 100,00 и погашением через 90 дней, если требуемая норма доходности равна 12%?

3. Рассматриваются два альтернативных проекта:

А	-100	90	45	9
Б	-100	10	50	100

Требуется: а) найти точку Фишера; б) сделать выбор при $r = 8\%$ и при $r = 15\%$.

4. Анализируются четыре проекта, причем А и В, а также Б и Г взаимоисключающиеся проекты. Составьте возможные комбинации проектов и выберите оптимальную.

	IC	NPV	IRR
А	-600	65	25%
Б	-800	29	14%
В	-400	68	20%
Г	-280	30	9%

5. Какие ошибки могут допускаться в инвестиционном анализе? Каковы возможные причины низкой эффективности инвестиционного анализа?

ВАРИАНТ 2

1. Облигация со сроком погашения 5 лет проценты по купону (8%) выплачиваются ежегодно, была куплена по курсу 97. Рассчитайте текущую и полную доходность облигации.

2. Рассматривается возможность покупки восьмилетней бескупонной облигации с номиналом в 1000,00 и сроком погашения облигации 18/04/09. Курсовая стоимость облигации на дату 18/04/08 составляет 85,20. Доходность к погашению по

облигации из предыдущего примера на дату проведения операции составила 8,34%, при требуемой норме в 6%. По какой цене была приобретена облигация?

3. Рассматриваются два альтернативных проекта:

A:	-50000	15625	15625	15625	15625	15625
B:	-80000	-	-	-	-	140000

Найдите точку Фишера. Сделайте выбор при $r=5\%$ и при $r=10\%$.

4. Компания намерена инвестировать до 65 млн. руб. в следующем году. Подразделения компании предоставили свои предложения по возможному инвестированию (млн. руб.):

Проект	Размер инвестиции (IC)	IRR	NPV
A	50	15	12
B	35	19	15
C	30	28	42
D	25	26	1
E	15	20	10
F	10	37	11
G	10	25	13
H	1	18	0.1

Выберите наиболее приемлемую комбинацию проектов, если в качестве критерия используются: а) внутренняя норма прибыли (IRR); б) чистая текущая стоимость (NPV); в) индекс рентабельности (PI).

5. Какой критерий отбора инвестиционного проекта лучше отражает возможный финансовый результат и можно ли пользоваться одним критерием?

ВАРИАНТ 3

1. Бессрочная облигация, приносящая 4,5 % дохода куплена по курсу 90. Определите эффективность этой операции, если проценты выплачиваются поквартально.

2. Рассматривается возможность покупки восьмилетней бескупонной облигации с номиналом в 1000,00 и сроком погашения облигации 18/04/99. Курсовая стоимость облигации на дату 18/04/97 составляет 85,20. Требуемая норма доходности равна 6%. Определить целесообразность покупки облигации.

3. Проанализируйте два альтернативных проекта, если ставка дисконтирования 10%:

I		C1	C2	C3	C4
A:	-100	120	-	-	-
B:	-100	-	-	-	174

4. Объем инвестиционных возможностей компании ограничен 90000. Имеется возможность выбора из следующих шести проектов:

	IC	IRR	NPV
A	-30000	13,6%	2822
B	-20000	19,4%	2562
C	-50000	12,5%	3214
D	-10000	21,9%	2679
E	-20000	15,0%	909
F	-40000	15,6%	4509

Предполагаемая цена капитала 10%. Сформируйте оптимальный портфель по критериям: (а) NPV; (б) IRR; (в) PI.

5. Если темп инфляции существен, как учесть его при анализе инвестиционных проектов?

ВАРИАНТ 4

1. Купонные 10%-ные облигации, каждая номиналом 1000 д.е. и годовой внутренней доходностью 8%, имеют сроки до погашения 10 и 20 лет соответственно. Определить размер премии для каждой облигации в данный момент и через год при условии, что внутренняя доходность облигаций остается постоянной до их погашения. Сравнить изменения премий. Купонные платежи производятся ежегодно. Решение задачи показать на рисунке.

2. По 6% купонной облигации номиналом 200 д.е. обещают производить каждый квартал купонные платежи. Определить цену облигации в момент, когда до погашения облигации остается: а) 16 месяцев; б) 15 месяцев.

3. Для каждого из нижеприведенных проектов рассчитайте NPV и IRR, если значение коэффициента дисконтирования равно 20%.

A	-370	-	-	-	-	1000
B	-240	60	60	60	60	-
C	-263.5	100	100	100	100	100

4. Величина инвестиции - 1 млн. руб.; прогнозная оценка генерируемого по годам дохода (тыс. руб.) 344; 395; 393; 322. Рассчитайте значения показателей IRR и MIRR, если ставка дисконтирования 10%.

5. В чем принципиальное различие между критериями IRR и MIRR? Какие преимущества перед IRR имеет MIRR?

ВАРИАНТ 5

1. Инвестор со сроком инвестиции 3 года рассматривает покупку 20-летней облигации, купонные платежи по которой выплачиваются каждые полгода. Номинал облигации 1000 д.е., годовая купонная ставка 8 %, доходность к погашению 10 % годовых. Инвестор ожидает, что он сможет реинвестировать купонные выплаты по годовой ставке 6 % и в конце планируемого срока инвестиции 17-летняя облигация будет продаваться с доходностью к погашению 7 % годовых. Определить годовую доходность инвестиции в эту облигацию на 3 года при этих условиях.

2. Облигация с купонным доходом 5% годовых куплена по курсу 70. Какова финансовая эффективность этой операции, если купоны выплачиваются ежемесячно.

3. Сравните по критериям NPV, IRR и PP два проекта, если цена капитала 13%:

А	-20000	7000	7000	7000	7000
Б	-25000	2500	5000	10000	20000

4. Предприятие имеет возможность инвестировать:

а) до 55 млн. руб.; б) до 90 млн. руб., при этом цена капитала составляет 10%.

Составьте оптимальный инвестиционный портфель из следующих альтернативных проектов (млн. руб.):

А	-30	6	11	13	12
Б	-20	4	8	12	5
В	-40	12	15	15	15
Г	-15	4	5	6	6

5. Какие из методов оценки инвестиционных проектов взаимосвязаны между собой и почему? Какие характеристики проекта выявляются только с помощью критерия PP и почему?

ТЕСТОВЫЕ ЗАДАНИЯ

Вариант 1

1. Какую рыночную доходность предполагают обыкновенные акции, которые в настоящее время продаются по 4000 руб. за акцию, ожидается, что темпы роста дивидендов, выплачиваемых на эти акции, составят 9% за год и что в следующем году дивиденды на одну акцию будут равны 240 руб.?
 - a. 15%
 - b. 25%
 - c. 3%
2. Держатели облигаций акционерного общества являются по отношению к этому акционерному обществу
 - a. кредиторами;
 - b. партнерами;
 - c. собственниками;
 - d. инвесторами.
3. Систематический риск – это
 - a. риск падения рынка ценных бумаг в целом или риск на все вложения в ценные бумаги,
 - b. риск того, что при высокой инфляции доходы, получаемые инвесторами от ценных бумаг, обесцениваются,
 - c. риск, связанный со спецификой отдельных отраслей,
 - d. риск потерь от вложений в ценные бумаги в связи с изменениями их курсовой стоимости, вызванный изменением законодательных норм.
4. Если принимаются проекты с отрицательным значением NPV, то:
 - a. рыночная оценка компании падает;
 - b. рыночная оценка компании растет;
 - c. балансовая оценка компании падает;
 - d. стоимость компании не меняется;
 - e. выгоды получают кредиторы.
5. Средняя степень эффективности рынка:
 - a. текущие цены полностью отражают прошлую информацию о ценах,
 - b. текущие цены полностью отражают всю общедоступную информацию,
 - c. текущие цены отражают всю информацию (общественную и частную).
6. Увеличение ставки рефинансирования обычно приводит к:
 - a. Росту цен на акции и облигации.
 - b. Росту цен на акции и снижению цен на облигации.
 - c. Снижению цен на акции и росту цен на облигации.
 - d. Снижению цен на акции и облигации.
7. Бета» инвестиционного портфеля определяется как

- a. среднее геометрическое значений «бета» - коэффициентов активов, входящих в состав портфеля;
 - b. среднее арифметическое значений «бета» - коэффициентов активов, входящих в состав портфеля;
 - c. средневзвешенное арифметическое значение.
8. Для определения IRR проекта используется метод
- a. цепных подстановок;
 - b. наименьших квадратов;
 - c. последовательных итераций;
 - d. критического пути.
9. Если инвестор располагает 25 акциями «ГАЗПРОМА», 10 векселями Сбербанка и 15 облигациями сберегательного займа, то утверждать, что он сформировал портфель ценных бумаг
- a. можно, если срок погашения этих ценных бумаг один и тот же;
 - b. нельзя, так как в портфель не могут входить и долговые, и долевого ценные бумаги;
 - c. можно, если совокупностью этих бумаг он управляет как единым целым;
 - d. можно, если на их приобретение он не использовал заемных средств.
10. Оценка экономической эффективности инвестиционного проекта проводится на
- a. ликвидационной стадии;
 - b. операционной стадии;
 - c. инвестиционной стадии;
 - d. прединвестиционной стадии.

Вариант 2

1. Акция номинальной стоимостью 100 ден. ед. ежегодно приносит дивиденд в размере 12 долл., а уровень ссудного процента – 4%. По какому курсу эта акция будет котироваться на бирже?
 - a. 300 ден. ед.,
 - b. 400 ден. ед.,
 - c. 480 ден. ед.,
 - d. 130 ден. ед.
2. Показатель прибыль на акцию (EPS) это:
 - a. чистая прибыль в расчете на одну обыкновенную акцию;
 - b. начисленный, но не выплаченный дивиденд;
 - c. чистая прибыль в расчете на одну привилегированную акцию;
3. По мере снижения рисков, которые несет на себе ценная бумага
 - a. растет ее ликвидность и доходность,
 - b. падает ее ликвидность и доходность,
 - c. растет ее ликвидность и падает доходность,
 - d. падает ее ликвидность и растет доходность,
4. Если доходность инвестиций меньше WACC, то, как правило, снижается:

- a. ценность фирмы,
 - b. рентабельность продаж,
 - c. рентабельность активов,
 - d. чистая прибыль.
5. Если принимаются проекты с отрицательным значением NPV, то:
- a. рыночная оценка компании падает;
 - b. рыночная оценка компании растет;
 - c. балансовая оценка компании падает;
 - d. стоимость компании не меняется;
 - e. выгоды получают кредиторы.
6. История появления фьючерсных рынков демонстрирует, что они явились в ответ на:
- a. необходимость ликвидных рынков для спекулянтов,
 - b. необходимость для производителей и потребителей в защите цен,
 - c. государственное регулирование, запрещающее неорганизованную спекуляцию,
 - d. отказ банков в выдаче кредитов без обеспечения страхования цен.
7. Комбинация каких методов определения фондовых индексов используется чаще других? 1) арифметический, 2) геометрический, 3) невзвешенный, 4) взвешенный.
- a. 1 и 2,
 - b. 1 и 3,
 - c. 1 и 4,
 - d. 1, 2, и 4.
8. Эмитент ценной бумаги – это:
- a. лицо, хранящее ценную бумагу;
 - b. лицо, выпускающее ценную бумагу;
 - c. лицо, занимающееся дилерской деятельностью;
 - d. лицо, имеющее право на брокерскую деятельность.
9. В модели Марковица для оценки инвестором эффективности вложения денег в портфель акций используются
- a. ожидаемая доходность и темп инфляции;
 - b. ковариация и коэффициент корреляции доходности акций портфеля;
 - c. дисперсия доходности акций портфеля и темп инфляции;
 - d. ожидаемая доходность и дисперсия доходности акций портфеля.
10. На принятие решения об инвестировании не оказывает влияния
- a. ожидание инфляции;
 - b. цена потребительской корзины;
 - c. ожидаемый спрос на продукцию;
 - d. налоги предпринимательскую деятельность;
 - e. норма амортизации.

Перечень используемых средств диагностики результатов учебной деятельности

Для диагностики компетенций по дисциплине «Инвестиции и развитие в сфере недвижимого имущества» используются следующие формы:

- рефераты;
- опрос;
- тесты;
- оценивание на основе защиты презентаций.

ПРИМЕРНЫЕ ВОПРОСЫ ДЛЯ ПОДГОТОВКИ К ЗАЧЕТУ

1. Понятие и виды инвестиций. Инвестиционный процесс. Участники инвестиционного процесса.
2. Понятие финансового рынка. Современные тенденции на финансовых рынках.
3. Структура финансового рынка и его сегментация. Инструменты финансового рынка. Финансовые институты.
4. Источники и использование информации об инвестициях. Индикаторы и индексы финансового рынка.
5. Финансовые инвестиции. Принципы оценки основных финансовых инструментов.
6. Инвестиции в обыкновенные акции. Котировки акций. Виды стоимости обыкновенных акций и измерение стоимости акций. Доходность акций.
7. Ценные бумаги с фиксированным доходом, их виды. Облигации как инвестиционный инструмент. Измерение стоимости облигаций. Доходность облигаций.
8. Риск и доходность в управлении инвестиционным портфелем.
9. Оценка рискованных ценных бумаг. Определение риска. Ожидаемая доходность и стандартное отклонение.
10. Источники риска. Компоненты риска: диверсифицируемый и недиверсифицируемый риск. Понятие фактора «бета».
11. Модель оценки доходности активов CAPM. График зависимости «риск - доходность». Понятие приемлемого уровня риска.
12. Определение инвестиционного портфеля. Состав портфеля. Распределение портфельных активов.
13. Определение уровня доходности портфеля. Кривые безразличия.
14. Ожидаемая доходность и стандартное отклонение портфеля. Теорема эффективного множества.
15. Понятие опциона. Опционы «колл» и опционы «пут». Стоимость опциона.
16. Модели оценки опциона: биномиальная модель и модель Блэка-Шоулса.
17. Понятия фьючерсного контракта; цена фьючерса; понятия «длинной» и «короткой» позиции. Типы фьючерсных контрактов: товарные и финансовые фьючерсы.
18. Форвардный контракт как средство хеджирования инвестиций.

19. Механизм торговли на фьючерсных рынках. Хеджеры и спекулянты. Доходность фьючерсных контрактов.

20. Цели портфельного управления. Диверсифицированный и недиверсифицированный портфель.

21. Функции инвестиционного управления: выработка инвестиционной политики; финансовый анализ и формирование портфеля; пересмотр портфеля; оценка эффективности портфеля.

22. Принципы управления портфелем: пассивное и активное управление. Оценка эффективности индивидуальных инвестиций.

23. Оценка доходности инвестиционного портфеля. Виды и способы снижения рисков портфельных инвестиций. Мониторинг инвестиционного портфеля.

24. Реальные инвестиции, понятие и характеристика капиталовложений. Принципы принятия долгосрочных инвестиционных решений.

25. Понятие инвестиционного проекта. Классификация инвестиционных проектов.

26. Понятие и структура денежного потока. Релевантный денежный поток. Влияние фактора налогообложения: учет амортизации, срок налоговой амортизации, налоговая база актива. Учет фактора инфляции.

27. Критерии эффективности инвестиционных проектов. Показатели эффективности инвестиционного проекта: общественная и экономическая эффективность.

28. Правила инвестирования. Принципы оценки инвестиционных проектов. Релевантные затраты и затраты упущенных возможностей.

29. Финансовые методы оценки инвестиций. Сравнительный анализ эффективности инвестиционных проектов.

30. Методы оценки эффективности инвестиционных проектов для обычных денежных потоков.

31. Методы оценки эффективности инвестиционных проектов для неординарных денежных потоков.

32. Общие принципы оценки стоимости капитала. Составляющие капитала и их цена. Средняя и предельная стоимость капитала. Требуемая доходность по инвестиционным решениям.

33. Стоимость элементов капитала для компании, использующей финансовый рычаг. Стоимость нераспределенной прибыли. Стоимость капитала, представленного привилегированными акциями

34. Стоимость дополнительной эмиссии акций (внешнего собственного капитала). Средневзвешенная стоимость капитала. График предельной цены капитала.

35. Понятие и типы риска в зависимости от инвестиционных решений и количества проектов. Показатели анализа риска инвестиционного проекта.

36. Методы измерения и управления риском проекта. Анализ чувствительности инвестиций. Сценарный анализ. Алгоритм имитационного моделирования. Анализ дерева решений. Анализ рискованных проектов, основанный на распределении вероятностей.

37. Методы измерения и управления риском проекта. Анализ чувствительности инвестиций.

38. Методы измерения и управления риском проекта. Сценарный анализ.

39. Методы измерения и управления риском проекта. Алгоритм имитационного моделирования.

40. Методы измерения и управления риском проекта. Анализ дерева решений.

41. Методы измерения и управления риском проекта. Анализ рискованных проектов, основанный на распределении вероятностей.

42. Принципы принятия инвестиционных решений рискованного проекта. Опционный подход к инвестиционным проектам.

43. Управление разработкой инвестиционного проекта. Объекты и формы инвестиций.

44. Управление реализацией проекта. Сетевые методы управления и контроля исполнения. Управление изменениями.

**ПРОТОКОЛ
СОГЛАСОВАНИЯ УЧЕБНОЙ ПРОГРАММЫ ПО ИЗУЧАЕМОЙ
УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЕ С ДРУГИМИ ДИСЦИПЛИНАМИ
СПЕЦИАЛЬНОСТИ**

Название дисциплины, с которой требуется согласование	Название кафедры	Предложения об изменениях в содержании учебной программы по изучаемой учебной дисциплине	Решение, принятое кафедрой, разработавшей учебную программу (с указанием даты и номера протокола)
Экономика (организации) предприятия	Экономики и управления бизнесом	изменений в содержании учебной программы не требуется	28.05.2015 г., протокол № 9
Высшая математика	Управления финансами	изменений в содержании учебной программы не требуется	05.06.2015 г., протокол № 11
Финансы и финансовый менеджмент	Управления финансами	изменений в содержании учебной программы не требуется	05.06.2015 г., протокол № 11

**ДОПОЛНЕНИЯ И ИЗМЕНЕНИЯ
К УЧЕБНОЙ ПРОГРАММЕ ПО ИЗУЧАЕМОЙ УЧЕБНОЙ ДИСЦИ-
ПЛИНЕ**

на ____ / ____ учебный год

[illegible]

Учебная программа пересмотрена и одобрена на заседании кафедры
(протокол № _____ от _____ 201__ г.)

Заведующий кафедрой

(степень, звание) _____ (подпись) М.Л. Зеленкевич
(И.О.Фамилия)

УТВЕРЖДАЮ
Директор ГИУСТ БГУ

_____ П.И. Бригадин
(степень, звание) (подпись) (И.О.Фамилия)

