**Примерные оценочные материалы, применяемые при проведении**

**промежуточной аттестации по дисциплине**

**«**Инвестиционный анализ строительных проектов**»**

При проведении промежуточной аттестации обучающемуся предлагается дать ответы на 15 тестовых заданий из нижеприведенного списка.

Примерный перечень тестовых заданий

1) Что такое инвестиции?

* денежные средства
* банковский счет в банке
* вклады в Пифы
* деньги, которые хранятся дома

2) Назовите основную цель инвестиций?

* финансирование проекта
* кредитование
* расчет личных средств накопления
* получение добавленной стоимости (прибыли) на капитал

3) Субъект инвестиционной деятельности, это кто?

* инвесторы
* банковские работники
* инкассаторы
* кассиры

4) Что такое прямые инвестиции?

* помещение денег на депозит в банк
* вложения в уставный капитал хозяйственного субъекта с целью получения прибыли
* долг
* покупка квартиры для личного использования

5) Что такое портфельные инвестиции?

* помещение денег в портфель
* размещение денег у друзей в бизнесе
* совокупность собранных воедино различных инвестиционных ценностей
* покупка подарка

6) Что такое аннуитет?

* строительный план
* инвестиции, приносящие вкладчику определенный доход через регулярные промежутки времени
* выплаты по кредиту
* кредитная карта

7) Что относится к риску инвестиционного проекта?

* невозможность выполнить проект
* план строительного проекта
* земля под строительство объекта
* согласование процедур проекта

8) Какие факторы влияют на инвестиционный проект?

* химические
* общезаводские
* экономические
* общечеловеческие

9) Какие типы показателей относятся к эффективности инвестиционного проекта

* межстрановые
* коммерческие, бюджетные, экономические
* внутриотраслевые
* внутрикорпоративные

10) Что такое моделирование денежных потоков?

* открытие депозитного счета
* размещение средств под проценты
* денежные поступления и расходы за расчетный период
* формирование модели затрат по проекту

11) Что такое чистый дисконтированный доход

* сумма дохода разделенная на 10
* сумма дохода, которую можно получить, вложив инвестиции
* сумма дохода через 1 год
* сумма дисконтированных значений потока платежей, приведённых к сегодняшнему дню

12) Что такое внутренняя норма доходности

* доходность проекта за 1 год
* процентная ставка, при которой чистая приведённая стоимость (NPV) равна 0
* доходность на капитал
* затраты

13) Что такое маркетинговый анализ инвестиционного проекта?

* изучение рынка проекта
* изучение конкурентов
* изучение продукта проекта
* изучение цены продукта проекта

14) Что такое риск инвестиционного проекта?

* инвестиционные затраты
* влияние факторов в проекте
* сочетание вероятности и последствий наступления неблагоприятных событий в проекте
* сумма инвестиций

15) Какая финансовая форма инвестиционного проекта показывает результат доходности проекта?

* смета проекта
* интегральные показатели по проекту (NPV, IRR, T….)
* денежный поток
* процент возврата на капитал
  1. **Какой показатель отражает эффективность использования инвестированного капитала?**
* срок окупаемости проекта
* рентабельность инвестиций
* объем вложенных средств
* количество привлеченных инвесторов
  1. **Что является основным источником возврата инвестиций в проект?**
* амортизационные отчисления
* чистая прибыль проекта
* заемные средства
* государственные субсидии
  1. **Какой метод оценки инвестиций учитывает временную стоимость денег?**
* расчет простой нормы прибыли
* метод окупаемости
* дисконтирование денежных потоков
* расчет бухгалтерской прибыли
  1. **Что такое инвестиционный риск?**
* вероятность потери инвестиций
* возможность получения дополнительной прибыли
* срок реализации инвестиционного проекта
* размер налоговых отчислений
  1. **Какие факторы влияют на выбор метода финансирования проекта?**
* сезонность производства
* климатические условия
* экономическая ситуация и стоимость капитала
* политические предпочтения руководства
  1. **Что такое инвестиционный портфель?**
* набор инвестиционных проектов компании
* совокупность различных инвестиционных инструментов
* список потенциальных инвесторов
* перечень объектов недвижимости
  1. **Какой показатель характеризует ликвидность инвестиционного проекта?**
* скорость реализации проекта
* возможность быстрой конвертации инвестиций в денежные средства
* объем привлеченных инвестиций
* размер ожидаемой прибыли
  1. **Что такое инвестиционный климат региона?**
* погодные условия для строительства
* транспортная доступность
* совокупность условий для инвестиционной деятельности
* наличие природных ресурсов
  1. **Какие инвестиции считаются наиболее рискованными?**
* вложения в государственные облигации
* прямые инвестиции в новое производство
* депозитные вклады
* покупка недвижимости
  1. **Что такое инвестиционный цикл?**
* период строительства объекта
* время от начала инвестирования до завершения проекта
* срок окупаемости инвестиций
* период эксплуатации объекта
  1. **Какой фактор является определяющим при выборе объекта инвестирования?**
* расположение объекта
* ожидаемая доходность
* размер первоначального взноса
* количество конкурентов
  1. **Что такое инвестиционный потенциал проекта?**
* сумма привлеченных инвестиций
* способность генерировать прибыль
* наличие земельного участка
* количество рабочих мест
  1. **Какие инвестиции относятся к реальным?**
* покупка ценных бумаг
* вложения в основной капитал
* депозитные вклады
* покупка валюты

**29)Что такое инвестиционный леверидж?**

* соотношение собственных и заемных средств
* срок реализации проекта
* размер ожидаемой прибыли
* количество привлеченных инвесторов
  1. **Какой показатель характеризует финансовую устойчивость проекта?**
* чистая прибыль
* коэффициент автономии
* объем инвестиций
* срок реализации

**Примерные оценочные материалы, применяемые при проведении**

**промежуточной аттестации по дисциплине (модулю) «Инвестиционный анализ строительных объектов»**При проведении промежуточной аттестации обучающемуся предлагается решить ситуационную задачу

В качестве площадки для строительства автосалона, выделен земельный участок площадью около 1 га, находящегося на территории земельного участка размером 5,5 Га. Площадь постоянного помещения для автосалона будет составлять 3000 м2 (таблица 8)

Таблица 8

Площади сооружений для постоянного помещения автосалона

|  |  |
| --- | --- |
| Сооружения (мощности) | Планируется построить (м2) |
| Автосалон/зал (крытый) | 880 |
| Мойка | 85 |
| СТО (рабочие посты) | 1200 |
| Кузовной цех | 900 |
| Склад запчастей | 360 |
| Столовая | 130 |
| Общая площадь сооружений | 3000 |

Инвестиционный замысел разработчиков данного проекта состоит из двух очередей:

Приобретение необходимых для организации производства основных средств (машины и оборудование, а так же вложения в производственную недвижимость).

Формирование оборотного капитала на начальной стадии работы производства.

Объектом инвестиций на первой стадии являются следующие элементы (в соответствии с инвестиционным планом):

Приобретение оборудования;

Приобретение и установка аспирационной системы;

Ремонт производственного помещения;

Установка и отладка оборудование;

Приобретение и установка складского оборудования.

Финансовые отчеты анализируют для повышения прибыльности, обеспечения стабильности компании. Кредиторы и инвесторы в свою очередь используют анализ отчетов, чтобы минимизировать свои риски по займам и вкладам. Можно твердо говорить, что качество принимаемых решений целиком зависит от качества их аналитического обоснования.

Несмотря на различие интересов разных пользователей финансовой отчетности, основным условием существования компании является достаточность капитала для его деятельности. Поэтому основным требованием (при прочих равных условиях) является то, чтобы собственники капитала и другие инвесторы были удовлетворены информацией, которую они получают от компании. Это положение считается общей чертой в информационных запросах всех пользователей.

Таблица 9 представляет собой свод затрат, которые составят размер займа у инвестора.

Таблица 9

Смета статей инвестиционных затрат

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | Статья расходов | сумма |
| 1 | Авто моечные аппараты(2шт) | 360 000 |
| 2 | Офисная мебель | 500 000 |
| 3 | Подъемники (4шт) | 480 000 |
| 4 | Диагностические приборы | 300 000 |
| 5 | Наборы инструментов (6шт) | 20 000 |
| 6 | Стенд развала-схождения | 400 000 |
| 7 | Стенд шиномонтажа | 150 000 |
| 8 | Расходные материалы для участка гарантии и предпродажной подготовки | 25 000 |
| 9 | Касса | 9000 |
| 10 | Программное обеспечение1С | 14 000 |
| 11 | Реклама | 100 000 |
| 12 | Минимальный склад автозапчастей | 250 000 |
| 13 | Аренда здания | 50 000 |
| 4 | Минимальный склад автомобилей | 5 750 000 |
| Итого | | 8 408 000 |

В центре будут работать 26 человек, включая директора, его заместителя и главного бухгалтера.

Высокоточное новейшее оборудование и высококвалифицированные специалисты позволят осуществить подбор автомобиля и дополнительного оборудования для каждого клиента.

**3.2 Оценка эффективности инвестиционного проекта**

1. Рассчитать ставку дисконтирования

2. Рассчитаем дисконтированный NPV для инвестиционного проекта, применяя формулу (8).

Расчет NPV для проекта

NPV=

3 Рассчитаем рентабельность проекта по формуле (9)

PI =

4 Дисконтированный период окупаемости (DPP, discounted payback period) определим по формуле (7), для наглядности используя таблицу:

Проект окупиться через полных \_\_\_\_\_\_\_\_ лет.

4 Внутренняя норма рентабельности (internal rateofreturn, IRR).

Рассчитаем IRR, используя формулу (10). Для того, чтобы воспользоваться формулой, необходимо знать значение ставки дисконта, при которой NPV проекта положительно(NPV+) и значение ставки дисконта при котором (NPV-). Причём, чем меньше между ними разница, тем точнее будет результат Расчет произведен в табличном виде (таблица 11). Определим чистый доход от проекта при ставках дисконта 10, 20, 30%.

1. Построить зависимость между чистым приведённым доходом (NPV) и ставкой дисконта (R) (рисунок 9). Точка пересечения линии и оси абсцисс будет соответствовать значению внутренней нормы рентабельности (IRR).

Рисунок №\_\_\_. Зависимость между чистым доходом (NPV) и ставкой дисконта (R)

При заложенном в расчетах уровне доходов и затрат проект необходимо признать как ***\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (эффективный или неэффективный)***. Рассматриваемая инвестиционная идея характеризуется следующими показателями:

*Дисконтированный период окупаемости* DPP составляет полных \_\_\_\_\_\_\_\_ лет от начала реализации проекта. При условии, что проект рассчитан на Т=10 лет, условие DPB < Т выполняется.

*Чистый приведенный доход* *(NPV)* при ставке дисконтирования равной 14% и интервале планирования 10 лет составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_руб. Данная величина NPV представляет собой только аккумулированные денежные потоки в рамках проектного периода и не учитывает ликвидационной стоимости проекта или доходов за рамками прогнозного периода. Положительная величина NPV подтверждает целесообразность вложения средств в рассматриваемый проект.

*Реальная внутренняя норма рентабельности проекта (IRR)*, т.е. условная ставка дохода по проекту без учета инфляции, составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ годовых и значительно \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(превышает или менее) используемую ставку дисконтирования -14%.

*Рентабельность проекта PI* составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, что свидетельствует о \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(целесообразности или нецелесообразности) реализации проекта. Причем чем больше PI превышает единицу, тем выше инвестиционная привлекательность проекта.

Таким образом, осуществление инвестиционного проекта происходит при следующих заданных условиях:

а) ставка дисконтирования R принята равной \_\_\_\_\_\_;

б) срок жизни проекта Т составляет \_\_\_\_\_\_\_лет;

в) все расчеты проекта производятся в постоянных ценах, то есть считаются неизменными на весь срок жизни проекта;

г) подготовка проекта осуществляется в нулевом году.

Составить КЭШ-ФЛО

ЗАДАЧА 2.

По данным предприятия явочное число основных производственных рабочих в одну смену составляет 3 человека: оператор, наладчик и электромонтажник. Система оплаты труда - повременная, месячная, при условии выполнения сменных заданий надлежащего качества. Выплата зарплаты осуществляется раз в месяц до 10 числа. Время работы предприятия при непрерывной работе в две смены - 360 дней в год - 5760 часов в год. Фонд времени одного рабочего в год при 8-часовом рабочем дне составляет:

8 ч × 253 дня - (8 × 253 × 0,12) = 1781 час.

Списочное количество рабочих при 2-сменном непрерывном режиме по скользящему графику составит:

3 чел/см × 5760 часов в год /1781 часов = 10 человек.

В структуру управления производством входят: главный бухгалтер – 1 чел.; бухгалтер-кассир – 1 чел.; начальник участка – 1 чел.; уборщица – 2 чел.; охрана – 2 чел.

В связи с тем, что проект реализуется на действующем предприятии, то некоторые сотрудники могут быть привлечены из его штата, для экономии затрат на заработную плату. Так, например, бухгалтер и начальник участка, а так же обслуживающий персонал: охранник и уборщица могут работать по совместительству. Руководство предприятием не входит в состав персонала по проекту, так как его полномочия никак не повлияют на реализацию проекта. Руководством предприятия в учетной политике предусмотрена выплата премий. Для рабочих она составляет - 10% от заработной платы, а для управленческого персонала – 20%. Согласно данному перечню можно составить таблицу по расходам на оплату труда персонал предприятия ООО «Бонот» (табл. 2.2).

Таблица 2.2 Затраты на заработную плату (тыс. руб.)

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Должности сотрудников | Количество | Заработная плата | | Премиальные | | Всего |
| В месяц на 1 чел. | В год | В месяц | В год |
| на 1 чел. | на 1 чел. | на 1 чел. |
| Главный бухгалтер | 1 | 5 | 60 | 1 | 12 | 72 |
| Бухгалтер | 1 | 3 | 36 | 0,6 | 7,2 | 43,2 |
| Начальник участка | 1 | 7 | 84 | 1,4 | 16,8 | 100,8 |
| Электромонтажник | 4 | 6 | 72 | 0,6 | 7,2 | 316,8 |
| Оператор | 2 | 6 | 72 | 0,6 | 7,2 | 158,4 |
| Наладчик | 4 | 5,7 | 68,4 | 0,57 | 6,84 | 300,96 |
| Санитарный работник | 2 | 0,7 | 8,4 | 0,07 | 0,84 | 18,48 |
| Структура охраны | 2 | 2,5 | 30 | 0,25 | 3 | 66 |
| Итого | 16 | 35,9 | 430,80 |  | 61,08 | 1075,59 |

Оборудование комплекса по очистке и первичной переработке молока относится к четвертой амортизационной группе. В соответствии с учетной политикой для целей налогообложения для амортизируемого имущества устанавливается минимальный срок полезного использования – 61 месяц, применяется линейный метод амортизации. Согласно условиям договора лизинга и учетной политике предприятия, для целей налогообложения по лизинговому имуществу применяется коэффициент ускорения амортизации – 2. За весь срок действия договора лизинга предприятие отнесет в состав расходов затраты по договору лизинга в сумме 6,85 млн. руб., из них 4 млн. руб. – как амортизацию полученного в лизинг имущества и 2,85 млн. руб. – как непосредственно лизинговые платежи.

По окончанию срока договора оборудование, взятое в лизинг, переходит к лизингодателю. Однако завод имеет право выкупа оборудования по остаточной стоимости.

Рассчитаем накладные расходы по проекту на основании проектной документации (табл.2.3).

К накладным расходам относят - расходы на организацию, управление и обслуживание производства; носят комплексный характер, то есть включают различные экономические элементы затрат и формируют производственную себестоимость продукции.

Таблица 2.3 Накладные расходы (тыс. руб.)

|  |  |
| --- | --- |
| ***Виды*** | ***сумма*** |
| Эксплуатационные и расходы по содержанию | 2479 |
| Расходы в масштабах цеха и управленческие | 1123,9 |
| Административно-управленческие расходы | 359 |
| Заработная плата администрации, управления, производственных сотрудников | 1363,1 |
| **Итого** | **5325** |

Расходы на содержание и эксплуатацию оборудования, и цеховые расходы на управления относятся к общепроизводственным затратам и учитываются по дебету счета 25 «Общепроизводственные расходы».

В конце месяца расходы, учтенные на данном счете, списываются в дебет счета 20 «Основное производство» формируя тем самым производственную себестоимость продукции.

**Таблица 2.4** **Расходы общепроизводственного характера (тыс. руб.)**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ***Вид показателя*** | ***Период*** | | | | | | |
| ***2014*** | ***2015*** | ***2016*** | | ***2017*** | ***2018*** | ***2019*** |
| Расходы на эксплуатацию и содержание оборудования, всего в том числе: | 445,37 | 4 492,31 | 4 492,31 | | 3 317,32 | 1 928,71 | 1 928,71 |
| амортизация оборудования | - | 2 563,60 | 2 563,60 | | 1 388,62 | 0,00 | 0,00 |
| расходы по эксплуатации оборудования | - | 328,80 | 328,80 | | 328,80 | 328,80 | 328,80 |
| затраты на содержание оборудования (энергия, сжатый воздух, вода и др.) | 445,37 | 1 599,91 | 1 599,91 | | 1 599,91 | 1 599,91 | 1 599,91 |
| Содержание аппарата управления цехами | 90,37 | 1 084,41 | 1 084,41 | | 1 084,41 | 1 084,41 | 1 084,41 |
| Аренда помещения | 47,00 | 564,00 | 564,00 | | 564,00 | 564,00 | 564,00 |
| Прочие общепроизводственные расходы | 28 | 33 | | 33 | 33 | 33 | 33 |
| ВСЕГО общепроизводственные расходы | 610,74 | 6 173,71 | | 6 173,71 | 4 998,73 | 3 610,11 | 3 610,11 |

Административно-управленческие расходы относятся к накладным общехозяйственным расходам (табл. 2.5) и учитываются в дебете счета 26 «Общехозяйственные расходы». В учетной политике предприятия прописано, что учтенные расходы на счете 26 списываются в дебет счета 20 «Основное производство».

Таблица 2.5 Расходы на общехозяйственные нужды (тыс. руб.)

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Показатель** | **Расчетный период** | | | | | |
| **2014** | **2015** | **2016** | **2017** | **2018** | **2019** |
| Затраты на содержание служебного автомобильного транспорта | 1,50 | 18 | 18 | 18 | 18 | 18 |
| Содержание аппарата управления предприятием (зарплата основная и дополнительная с отчислениями на социальные нужды) | 22,68 | 272,16 | 272,16 | 272,16 | 272,16 | 272,16 |
| Канцелярские, почтово-телеграфные и телефонные расходы | 1,45 | 17,40 | 17,40 | 17,40 | 17,40 | 17,40 |
| Уплата местных налогов (в том числе земельный налог) | - | 502,89 | 270,48 | 60,32 | - | - |
| Аренда | - | 42 | 42 | 42 | 42 | 42 |
| Прочие общехозяйственные расходы | 0,70 | 8,40 | 8,40 | 8,40 | 8,40 | 8,40 |
| ВСЕГО общехозяйственные расходы | 26,33 | 860,85 | 628,44 | 418,28 | 357,96 | 357,96 |
| ВСЕГО общехозяйственные расходы без амортизации основных фондов | 26,33 | 860,85 | 628,44 | 418,28 | 357,96 | 357,96 |

Для расчета полной и производственной себестоимости продукции, полученные данные из таблиц 2.4 и 2.5 сводим в таблицу 2.6 «Издержки производства и реализации продукции». Под производственной себестоимостью подразумевается общезаводская, а под полной – общепроизводственная плюс расходы, связанные со сбытом продукции.

Таблица 2.6 Издержки производства и реализации продукции (тыс. руб.)

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Показатель** | **Расчетный период** | | | | | |
| **2014** | **2015** | **2016** | **2017** | **2018** | **2019** |
| Объем производства | 2 036,37 | 7 315,20 | 7 315,20 | 7 315,20 | 7 315,20 | 7 315,20 |
| Прямые материальные затраты | 445,37 | 1 599,91 | 1 599,91 | 1 599,91 | 1 599,91 | 1 599,91 |
| Расходы на оплату труда | 89,72 | 1 076,64 | 1 076,64 | 1 076,64 | 1 076,64 | 1 076,64 |
| Амортизационные отчисления | 0,00 | 2 563,60 | 2 563,60 | 1 388,62 | 0,00 | 0,00 |
| Налоги, относимые на себестоимость | 23,33 | 279,93 | 279,93 | 279,93 | 279,93 | 279,93 |
| Общепроизводственные и общехозяйственные расходы без амортизационных отчислений и налогов, относимых на себест. | 80,53 | 1 570,05 | 1 337,64 | 1 127,48 | 1 067,16 | 1 067,16 |
| Издержки производства | 638,96 | 7 090,12 | 6 857,71 | 5 472,57 | 4 023,63 | 4 023,63 |
| Издержки производства без амортизации | 638,96 | 4 526,53 | 4 294,11 | 4 083,96 | 4 023,63 | 4 023,63 |
| Издержки по сбыту продукции | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Издержки производства и сбыта продукции | 638,96 | 7 090,12 | 6 857,71 | 5 472,57 | 4 023,63 | 4 023,63 |
| Условно-постоянные издержки без амортизации | 163,00 | 2 500,86 | 2 268,47 | 2 058,29 | 1 997,97 | 1 997,97 |
| Условно-переменные издержки без амортизации | 475,96 | 2 025,67 | 2 025,67 | 2 025,67 | 2 025,67 | 2 025,67 |
| Производственная себестоимость единицы продукции | 0,31 | 0,97 | 0,94 | 0,75 | 0,55 | 0,55 |

Таблица 2.7 Денежные потоки для оценки экономической эффективности проекта (тыс. руб.)

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Показатель** | **Расчетный период** | | | | | |
| **2014** | **2015** | **2016** | **2017** | **2018** | **2019** |
| **Операционная деятельность** | | | | | | |
| **Поступления** |  |  |  |  |  |  |
| Выручка от реализации продукции |  |  |  |  |  |  |
| **Оттоки** |  |  |  |  |  |  |
| Производственные и сбытовые издержки, без учета отчислений на амортизацию |  |  |  |  |  |  |
| Налоговая нагрузка |  |  |  |  |  |  |
| Внереализационные расходы |  |  |  |  |  |  |
| Расходная часть по содержанию лизингового имущества (и амортизация) |  |  |  |  |  |  |
| **Остаток потока средств операционной деятельности** |  |  |  |  |  |  |
| **Инвестиционная деятельность** | | | | | | |
| **Денежные притоки (ликвидационная стоимость)** |  |  |  |  |  |  |
| **Денежные оттоки** |  |  |  |  |  |  |
| Общие капиталовложения |  |  |  |  |  |  |
| Вложения средств в дополнительные фонды |  |  |  |  |  |  |
| **Сальдо денежного потока от инвестиционной деятельности** |  |  |  |  |  |  |
| **Сальдо суммарного потока** |  |  |  |  |  |  |

**Задача на анализ чувствительности бизнес-плана.**

На основе таблицы КЭШ-ФЛО определить чувствительность проекта к изменению:

А) цены;

Б) объема спроса, если коэффициент эластичности товара = 1,05 ;

В) себестоимости.

Изменения поэтапо вносить в КЭШ-ФЛО.

Например: если цена сократилась на 20%, то умножаем выручку на каждом этапе реализации бизнес-плана на 0,8 (была цена 100%, сократилась на 20%, стала 80%) и на коэффициент эластичности 1,05.

Определяем ведичину кумудятивного чистого дохода (ЧД) - это правая нихняя строка КЭШ-ФЛО, вносим значение в соответствующую таблицу:

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| % изменеиия цены | -20% | -15% | -10% | 0 | +10% | +15% | +20% |
| Изменение ЧД |  |  |  |  |  |  |  |

Аналогично рассуждая проводим анализ чувствительности бизнес-плана к изменению себестоимости (составляем таблицу при изменении сбестоимости на аналогичные поценты).

Строим графики.

Анализируем:

- при каком изменении цены и себестимости проект малочувствителен;

- при каком изменении цены и себестоимости происходит снижение ЧД.

Задача – определить в каких диапазонах цен предложенный бизнес-план будет иметь положительную и стабильную прибвль.

Источниками финансирования проекта будут являться собственные и привлеченные средства.

Общая потребность в финансировании составит 23.000.000 рублей, которая будет покрыта за счет следующих источников:

* долгосрочный кредит банка на сумму 20.000.000 рублей
* собственные средства предприятия, сформированные за счет прибыли, остающейся в распоряжении предприятия на сумму 3.000.000 рублей.

Предлагается осуществить развертывание бизнес-проекта в течение 6 лет.

Таблица 1 План продаж

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Показатель | Год 1 | Год 2 | Год 3 | Год 4 | Год 5 | Год 6 |
| Объем продаж жалюзи в м² | 10000 | 12000 | 13000 | 13650 | 14196 | 14622 |
| Прирост объема продаж, в % | - |  |  |  |  |  |
| Средняя цена за единицу, в руб. | 22000 | 24000 | 25000 | 25000 | 26000 | 27000 |
| Стоимость продаж, в тыс. бел. р. |  |  |  |  |  |  |

**Перечень мероприятий**

|  |  |
| --- | --- |
| Наименование мероприятий | Затраты, руб |
| 1.Покупка комплекта оборудования для производства жалюзи | 23 000 000 |
| Всего: | 23 000 000 |

**Доходы предприятия (руб. в месяц).**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование | Средняя цена | Количество | Сумма |
| 1. Жалюзи | 22 000 | 1 000 | 22 000 000 |

Доход предприятия за первый год реализации проекта планируется на уровне 220 000 000 руб.

Предприятие планирует следующие расходы:

**Таблица Расходы предприятия (руб. в год).**

|  |  |
| --- | --- |
| Наименование | Сумма, руб |
| 1. Материалы и комплектующие | 165 000 000 |
| 2. Аренда цеха | 4 500 000 |
| 3. Амортизационные отчисления | 2 300 000 |
| 4. Заработная плата с начислениями | 42 000 000 |
| 5. Сбытовые расходы | 500 000 |
| ИТОГО | 214 300 000 |

Стоимость материалов и комплектующих для производства 1 м. кв. жалюзи дана в таблице 3.8.3

При производстве 10 000 м. кв. жалюзи в год стоимость материалов составит 165 000 000 руб.

Заработная плата сборщиков жалюзи с начислениями (3-ех человек) при повременной оплате труда и заработная плата администрации планируется на первом году реализации проекта на уровне 42 000 000 руб.

Годовая сумма амортизации оборудования, стоимостью 23 000 000 руб. при планируемом сроке службы 10 лет, составит 2 300 000 руб. в год.

**Таблица Стоимость материалов и комплектующих для производства 1 м. кв. жалюзи.**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование комплектующих | Ед. изм. | Норма расхода на 1м.кв. | Цена за единицу,  руб | Стоимость,  руб |
| 1. Шнур белый | м.п. | 6,2 | 289 | 1792 |
| 2. Лесенка белая | м.п. | 4,5 | 568 | 2556 |
| 3. Зацеп лесенки | м.п | 3,6 | 726 | 2614 |
| 4. Наконечник шнура | шт | 1 | 320 | 320 |
| 5. Кольцо тормозное | шт | 2 | 105 | 210 |
| 6. Пробка желобка | шт | 2 | 108 | 216 |
| 7. Желоб белый | м. п. | 1 | 621 | 621 |
| 8. Балка белая | м. п. | 1 | 758 | 758 |
| 9. Клипса | шт | 3 | 80 | 240 |
| 10. Штифт вкладыша желобка | шт | 2 | 60 | 120 |
| 11. Вкладыш желобка | шт | 2 | 25 | 50 |
| 12. Крючок ручки | шт | 1 | 123 | 123 |
| 13. Наконечник ручки | шт | 1 | 50 | 50 |
| 14. Пробка балки | шт | 2 | 130 | 260 |
| 15. Пробка нижней балки | шт | 2 | 130 | 260 |
| 16. Трубка из ПВХ | шт | 1 | 250 | 250 |
| 17. Поворотный механизм с фиксатором | шт | 1 | 1000 | 1000 |
| 18. Лента | м. п. | 46 | 110 | 5060 |
| **ИТОГО:** |  |  |  | **16500** |

Кроме перечисленных расходов предприятие понесет расходы по сбыту продукции (рекламная компания), которые планируются на уровне 500 000 руб.

Проект будет осуществляться на основе сочетания собственного и заемного капитала. Общая потребность в капитале 23 000 000 рублей, из которых 20 000 000 рублей будут заемными. Заемный капитал в сумме 20 000 000 рублей предоставляет банк на срок 6 лет под 12% годовых.

**Таблица График возврата кредита заполнить**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Год 1 | Год 2 | Год 3 | Год 4 | Год 5 | Год 6 |
| **Ежегодные выплаты** |  |  |  |  |  |  |
| **Остаток задолженности** |  |  |  |  |  |  |
| **Задолженность по проц.** |  |  |  |  |  |  |

Таблица Прибыли-убытки (заполнить)

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Показатель** | **Год 1** | **Год 2** | **Год 3** | **Год 4** | **Год 5** | **Год 6** |
| **Объем продаж, руб** |  |  |  |  |  |  |
| **Расходы предприятия, руб** |  |  |  |  |  |  |
| в т. ч. - материалы |  |  |  |  |  |  |
| - амортизация |  |  |  |  |  |  |
| - аренда цеха |  |  |  |  |  |  |
| - заработная плата с начислениями |  |  |  |  |  |  |
| - сбытовые расходы |  |  |  |  |  |  |
| **Прибыль до уплаты проц. и налога, руб** |  |  |  |  |  |  |
| Проценты по кредиту, руб |  |  |  |  |  |  |
| **Прибыль до налогообложения, руб** |  |  |  |  |  |  |
| Налог на прибыль, руб |  |  |  |  |  |  |
| **Прибыль после налогообложения, руб** |  |  |  |  |  |  |

**Контрольные вопросы к опросу**

1. Понятие и классификация инвестиций, инвестиционной деятельности.
2. Субъекты и объекты инвестиционной деятельности.
3. Структура и содержание инвестиционного анализа.
4. Определение инвестиционного цикла, структура и содержание основных этапов.
5. Понятие инвестиционных проектов.
6. Концепция денежных потоков. Понятие и структура денежных потоков проекта.
7. Понятие коммерческой, бюджетной, общественной эффективности проекта.
8. Экономическая теория процента, понятие ценности денег во времени. Метод дисконтирования.
9. Статические и динамические методы оценки инвестиций. Метод простого срока окупаемости. Оценка инвестиций по норме прибыли на капитал.
10. Динамические методы оценки инвестиций. Метод чистого дисконтированного дохода. Метод внутренней нормы доходности. Метод дисконтированного срока окупаемости.
11. Метод индекса рентабельности. Метод индекса чистого дохода.
12. Проблема обоснования нормы дисконта проекта.
13. Общая последовательность разработки и анализа проекта.
14. Стратегический план осуществления инвестиционного проекта.
15. Факторы, влияющие на инвестиции в строительном комплексе.

**Перечень тем для докладов**

1. Сущность и роль инвестиций в современной экономике.
2. Инвестиционная деятельность и её особенности в РФ.
3. Инвестиции в инновации как фактор экономического роста России
4. Инвестиционная политика.
5. Иностранные инвестиции в РФ
6. Виды инвестиций. Взаимосвязь финансовых и реальных инвестиций.
7. Виды инвесторов.
8. Отдача и доходность инвестиций. Факторы, определяющие доходность инвестиций.
9. Особенность осуществления реальных и финансовых инвестиций.
10. Субъекты и объекты инвестиционной деятельности.
11. Источники финансирования инвестиционной деятельности.
12. Финансирование инвестиций посредством займов.
13. Финансовая аренда (лизинг) как форма финансирования инвестиций.
14. Венчурное финансирование.
15. Проектное финансирование инвестиционной деятельности.
16. Инвестиционная привлекательность.
17. Инвестиционный климат.
18. Государственное регулирование инвестиционной деятельности.
19. Формы и особенности реального инвестирования.
20. Понятие инвестиционного проекта. Виды проектов.
21. Фазы инвестиционного цикла.
22. Управление процессом реального инвестирования.
23. Бизнес-план инвестиционного проекта.
24. Логика и содержание решение инвестиционного характера.
25. Стоимость инвестиционного проекта.
26. Цена инвестиционного капитала и её определение.
27. Сущность оценки инвестиционных решений. Логика и основные принципы оценки.
28. Оценка финансовой состоятельность инвестиционного проекта.
29. Оценка экономической эффективности инвестиций.
30. Базовая модель анализа инвестиционных проектов.
31. Исходные понятия и алгоритмы, используемые для разработки критериев оценки инвестиционных проектов.
32. Статические методы оценки инвестиционных проектов.
33. Динамические методы оценки инвестиционных проектов.
34. Альтернативные методы оценки инвестиционных проектов.
35. Оценка инвестиционных проектов с различными сроками действия.
36. Основные положения по оценке международных инвестиционных проектов.
37. Противоречивость критерием экономической оценки инвестиций.
38. Характеристика и классификация рисков инвестиционные проектов.
39. Управление инвестиционными рисками.
40. Качественные методы оценки рисков инвестиционных проектов.
41. Количественные методы оценки рисков инвестиционных проектов.
42. Метод корректировки ставки дисконтирования и анализ чувствительности критериев эффективности в оценке рисков инвестиций.
43. Анализ точки безубыточности и метод достоверных эквивалентов как методы оценки рисков инвестирования.
44. Метод сценариев и дерево решений в оценке рисков инвестиционных проектов.
45. имитационное моделирование рисков инвестиционных проектов.
46. Финансовые активы как объект инвестиций.
47. Сущность и этапы процесса финансового инвестирования.
48. Виды и характеристика ценных бумаг в РФ.
49. Доходность и рыночная стоимость ценных бумаг.
50. Дисконтирование и наращение в оценке финансовых активов.
51. Характеристика финансовых активов с фиксированным доходом.
52. Методы оценки финансовых активов с фиксированным доходом.
53. Акции как объект инвестирования.
54. Методы оценки стоимости и доходности акций.
55. Риск инвестирования в ценные бумаги и его оценка.
56. Индексы рынка ценных бумаг.
57. Понятие и стратегии управления инвестиционным портфелем.
58. Модель Г. Марковица в оценке финансовых активов.
59. Модель У. Шарпа в оценке финансовых активов.
60. Оценка риска и доходности инвестиционного портфеля.

**Примерные оценочные материалы, применяемые при проведении**

**промежуточной аттестации по дисциплине (модулю)**

**«Инвестиционный анализ строительных объектов»**

При проведении промежуточной аттестации обучающемуся предлагается дать ответы на 2 вопроса, приведенных в экзаменационном билете, из нижеприведенного списка.

1. Роль, сущность и функции  инвестиций
2. Классификация инвестиций
3. Субъекты инвестиционной деятельности в строительном проекте
4. Место инвестиционного анализа в системе комплексного экономического анализа
5. Основные принципы инвестиционного анализа
6. Бизнес-план
7. Концепции стоимости  денег во времени
8. Элементы теории процентов
9. Влияние инфляции при определении настоящей и будущей стоимости денег
10. Наращение и дисконтирование денежных потоков
11. Понятие стоимости капитала инвестиционного проекта
12. Модели определения стоимости собственного капитала
13. Модели определения стоимости заемного и привлеченного капитала
14. Оценка стоимости капитала инвестиционного проекта
15. Понятие денежного потока
16. Основные правила построения плана денежных потоков
17. Общее понятие и назначение анализа безубыточности
18. Классификация затрат
19. Формат отчета о прибылях и убытках на основе маржинального подхода
20. Расчет точки безубыточности
21. Влияние маржинального дохода и анализ операционного рычага
22. Общая характеристика методов оценки эффективности
23. Статические методы оценки эффективности
24. Динамические  методы оценки эффективности
25. Принятие решения по  критерию наименьшей стоимости
26. Понятие устойчивости проекта, неопределенности и риска
27. Классификация рисков
28. Качественные методы оценки риска
29. Количественные методы оценки риска
30. Понятие и виды инвестиционного портфеля.