**Примерные оценочные материалы, применяемые при проведении**

**промежуточной аттестации по дисциплине (модулю)**

**«Управление недвижимостью. Девелопмент»**

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

Примерный перечень вопросов

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.е состав

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

При проведении промежуточной аттестации обучающемуся предлагается решить задачу по оценке объекта недвижимости одним из методов.

Пример задачи.

Задача 1.

Принципы оценки недвижимости.

Наилучшее и наиболее эффективное использование (НиНЭИ).

Наилучшим и наиболее эффективным использованием называется вариант, удовлетворяющий четырем критериям:

соответствие всем правовым требованиям и ограничениям;

физическая возможность;

экономическая осуществимость;

максимальная продуктивность, то есть обеспечение наивысшей стоимости объекта на дату оценки.

Вы были наняты для оценки участка земли в коммерческом зонировании небольшой фирмой. Зонирование разрешает, а физические характеристики участка идеальны для строительства большого супермаркета, гостиницы, театра. Ваши исследования открыли следующую информацию.

Таблица 1

Данные к задаче 1

|  |  |
| --- | --- |
| Варианты | 5 |
| Большой супермаркет: |  |
| Стоимость новых улучшений | 750000 |
| Чистый операционный доход | 110000 |
| Норма прибыли улучшений (коэффициент капитализации) | 12% |
| для земли | 10% |
| Гостиница: |  |
| Стоимость новых улучшений | 850000 |
| Чистый операционный доход | 140000 |
| Норма прибыли улучшений | 16% |
| Коэффициент капитализации для земли | 10% |
| Театр: |  |
| Стоимость новых улучшений | 950000 |
| Чистый операционный доход | 110000 |
| Норма прибыли улучшений | 12% |
| Коэффициент капитализации для земли | 10% |

Определите наилучшее и наиболее эффективное использование данного земельного участка (НиНЭИ).

Доход общий (земля + здания) = Стоимость общиая\* R общий

Доход (здания) = Стоимость здания\* R здания