

Оглавление

Раздел 1. ФОРМИРОВАНИЕ КОНЦЕПЦИИ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТА И СТРОИТЕЛЬНОЕ ПРОЕКТИРОВАНИЕ	5
Тема 1. Алгоритм и определение основных исходных данных для разработки концепции инвестиционно-строительного проекта	5
Тема 2. Разработка концепции для объектов различного функционального назначения	7
Тема 3. Анализ рыночной среды в рамках разработки концепции	9
Тема 4. Анализ наиболее эффективного использования земельно-имущественного комплекса при реализации ИСП. Показатели эффективности проекта, построение модели экономических расчетов	9
Тема 5. Состав, содержание и назначение бизнес-плана ИСП на концептуальной стадии	11
Тема 6. Составление документации для организации, проведения технологического и ценового аудита ИСП	12
Тема 7. Практические аспекты определения рыночной и инвестиционной стоимости недвижимости на концептуальной стадии ИСП.....	14
Тема 8. Оценка выполнения планов компании, управляющей реализацией ИСП	17
Тема 9. Особенности экономической экспертизы объектов разного функционального назначения.....	18
Раздел 2. ФИНАНСОВОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ И ОЦЕНКА ЭФФЕКТИВНОСТИ ИСП	20
Тема 10. Выбор оптимальных форм и источников финансирования в сфере недвижимости	20
Тема 11. Расчет финансовых показателей, определяющих инвестиционные решения.....	23
Тема 12. Практическое применение инструментов проектного финансирования	25
Тема 13. Использование механизмов государственно-частного партнерства в сфере недвижимости.....	27
Тема 14. Практические аспекты бюджетирования ИСП: состав бюджетов, графики движения ресурсов и денежных средств. Обоснование бюджета проекта, в том числе прочих инвестиционных затрат	28
Тема 15. Практические задачи составления отчетности об использовании и потребности в финансовых ресурсах в процессе реализации ИСП.....	30
Раздел 3. МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ К ВЫПОЛНЕНИЮ КУРСОВОЙ РАБОТЫ	32
1. Теоретические и методические основы управления инвестиционно-строительными проектами	33
2. Оценка эффективности инвестиционного проекта строительства	34
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	40
Список рекомендуемой литературы	40

Раздел 1. ФОРМИРОВАНИЕ КОНЦЕПЦИИ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТА И СТРОИТЕЛЬНОЕ ПРОЕКТИРОВАНИЕ

Тема 1. Алгоритм и определение основных исходных данных для разработки концепции инвестиционно-строительного проекта

Вопросы для закрепления лекционного и выявления уровня усвоения пройденного материала

1. Как формулируются цели и задачи проекта? Какие методы используются для их определения?
2. Основы проведения анализа рынка, целевой аудитории и конкурентов.
3. Какие три наиболее важных источника информации вы бы использовали для анализа рынка и целевой аудитории при разработке концепции системы, направленной на автоматизацию работы отдела маркетинга в крупной компании?
4. Почему важно включать раздел о рисках и ограничениях в концепцию проекта?
5. После разработки концепции проекта вам предстоит представить ее заинтересованным сторонам (руководству, инвесторам). Какие три основных аргумента вы бы использовали, чтобы убедить их в жизнеспособности и перспективности проекта?

Тестовые вопросы

1. Концепция проекта — это:
 - а) подробный план реализации проекта;
 - б) общее представление о проекте, включая его цели и задачи;
 - в) финансовый отчет о проекте;
 - г) техническое задание для разработчиков.
2. Не является частью разработки концепции проекта:
 - а) сбор исходных данных;
 - б) анализ рисков;
 - в) реализация проекта;
 - г) формулирование целей и задач.
3. Основная цель формулирования задач проекта:
 - а) установить бюджет проекта;
 - б) определить, кто будет работать над проектом;
 - в) уточнить, что необходимо сделать для достижения целей проекта;
 - г) выбрать технологии для реализации проекта.
4. Наиболее эффективным для анализа целевой аудитории является следующий метод:
 - а) опросы и интервью с потенциальными пользователями;
 - б) изучение отчетов конкурентов;
 - в) анализ финансовых показателей компании;
 - г) просмотр социальных сетей.
5. Примером риска в проекте является:
 - а) успешная реализация всех задач в срок;
 - б) изменение требований со стороны заказчика в процессе работы над проектом;
 - в) наличие квалифицированной команды разработчиков;
 - г) превышение бюджета на этапе планирования.

6. В концепции проекта обязательно должен присутствовать следующий раздел:

- а) описание личных качеств участников команды;
- б) анализ текущего состояния рынка и конкурентов;
- в) список всех возможных технологий разработки;
- г) перечень всех сотрудников компании.

7. Не влияет на процесс согласования концепции с заинтересованными сторонами следующий фактор:

- а) четкость и логичность представления концепции;
- б) уровень доверия между командой и заинтересованными сторонами;
- в) количество страниц документа с концепцией;
- г) способность команды отвечать на вопросы и возражения.

8. Наиболее эффективным для анализа конкурентов в рамках разработки концепции проекта является следующий метод:

- а) изучение отзывов пользователей о продуктах конкурентов;
- б) проведение фокус-групп с потенциальными клиентами;
- в) опрос сотрудников компании;
- г) сравнение финансовых отчетов компаний.

9. Для презентации перед инвесторами наиболее подходящим считается формат представления концепции проекта в виде:

- а) длинного текстового документа с подробным описанием всех аспектов проекта;
- б) краткой презентации с визуальными элементами и ключевыми аргументами;
- в) устного выступления без каких-либо материалов;
- г) инфографики, не содержащей текста.

10. К ограничениям, которые необходимо учитывать при разработке концепции проекта, относятся:

- а) бюджетные ограничения;
- б) пожелания команды разработчиков;
- в) личные предпочтения заказчика;
- г) все вышеперечисленное.

Задачи для самостоятельного решения

Задача 1. Команде необходимо разработать концепцию нового приложения для управления личными финансами. Определите три ключевые цели для вашего проекта и объясните, как каждая из них будет способствовать успешной реализации проекта. Четко сформулируйте цели (например, удобство использования, безопасность данных, интеграция с банками) и докажите их важность.

Задача 2. Проведите анализ целевой аудитории для нового сервиса онлайн-обучения. Назовите 5 методов сбора данных о целевой аудитории и объясните, как каждый из них поможет лучше понять потребности пользователей. Предложите методы (например, опросы, фокус-группы, анализ поведения пользователей на сайте) и объясните, в чем заключается их значимость.

Задача 3. Вы разработали концепцию для системы управления проектами в компании. Определите 3 потенциальных риска, которые могут возникнуть при реализации вашего проекта. Для каждого риска предложите стратегию его минимизации. Выявите риски (например, изменение требований заказчика, недостаток ресурсов, проблемы с интеграцией) и предложите конкретные меры по их снижению (например, регулярные встречи с заказчиком, создание резервного бюджета).

Тема 2. Разработка концепции для объектов различного функционального назначения

Вопросы для закрепления лекционного и выявления уровня усвоения пройденного материала

1. Что включает в себя процесс разработки концепции для объектов различного функционального назначения?
2. Какие этапы необходимо учитывать при создании архитектурно-планировочной концепции объекта?
3. Как определить целевую аудиторию проекта и ее потребности?
4. Какие факторы влияют на выбор функционального назначения объекта?
5. Как градостроительные регламенты могут ограничивать проектирование объекта?
6. Какие ключевые шаги необходимо выполнить на этапе разработки концепции?
7. Как организовать контроль за выполнением проекта на каждом этапе?

Тестовые вопросы

1. Не является частью разработки концепции объекта этап:
а) анализа рынка;
б) проектирования интерьеров;
в) составления бизнес-плана;
г) оценки экологического воздействия.
2. При определении целевой аудитории проекта необходимо учитывать:
а) только возрастные категории;
б) потребности и предпочтения пользователей;
в) локацию объекта;
г) все вышеперечисленное.
3. Для получения разрешения на строительство обычно требуется:
а) бизнес-план;
б) архитектурный проект;
в) энергетический паспорт;
г) договор аренды.
4. К инженерно-техническому обеспечению объекта не относится следующий аспект:
а) водоснабжение и канализация;
б) ландшафтный дизайн;
в) электроснабжение;
г) системы безопасности.
5. Градостроительные регламенты — это:
а) нормативные документы, регулирующие архитектурные решения;
б) правила, касающиеся финансирования проектов;
в) указания по выбору строительных материалов;
г) рекомендации по организации внутреннего пространства.
6. На выбор функционального назначения объекта может повлиять следующий фактор:
а) текущие рыночные тренды;
б) личное мнение архитектора;
в) историческая ценность участка;
г) все вышеперечисленное.

7. Финансовая модель проекта включает:

- а) прогнозы доходности и анализ затрат;
- б) эскизы архитектурных решений;
- в) оценку ландшафта вокруг объекта;
- г) список подрядчиков.

8. На этапе реализации концепции минимизировать риски можно следующим образом:

- а) игнорировать мнения экспертов;
- б) провести детальный анализ возможных проблем и разработать план действий;
- в) увеличить бюджет проекта без обоснования;
- г) не проводить мониторинг выполнения работ.

9. При разработке архитектурного решения ключевым аспектом является:

- а) эстетика и внешний вид здания;
- б) соответствие функциональным требованиям и удобство использования;
- в) применение дорогих материалов;
- г) уникальность дизайна.

10. На этапе разработки концепции обратная связь от заказчика:

- а) не имеет значения, так как проект уже запланирован;
- б) позволяет корректировать проект в соответствии с пожеланиями клиента;
- в) увеличивает время выполнения проекта;
- г) является формальностью и не влияет на конечный результат.

Задачи для самостоятельного решения

Задача 4. Проведение маркетинговых исследований займет 2 месяца, разработка бизнес-плана — 1 месяц, поиск инвесторов и выделение инвестиций на проектирование — 3 месяца, выбор местоположения объекта — 1 месяц, выбор проектировщика и заключение договора на проведение проектно-изыскательских работ — 2 месяца. Срок проектирования здания завода составит 6 месяцев. В этот же период будет разработано технико-экономическое обоснование инвестиций. Далее начнется строительство. Завод ЖБК построят за 2 года и он будет работать 30 лет. Время ликвидации проекта — 1 год.

Определите продолжительность жизненного цикла проекта строительства завода железобетонных конструкций.

Задача 5. Вы разрабатываете концепцию жилого комплекса в городе с растущим населением и вам необходимо провести анализ рынка.

Какие данные и методы вы будете использовать для этого? Опишите, как вы будете оценивать спрос на жилье в этом районе.

Задача 6. Вы получили задание разработать концепцию для нового торгового центра.

Как вы определите его целевую аудиторию? Перечислите факторы, которые при этом необходимо учесть.

Задача 7. Вам поручено создать архитектурное решение для офисного здания — современного и функционального.

Какие ключевые элементы вы включите в архитектурное решение? Объясните, как они будут способствовать комфортной работе сотрудников.

Тема 3. Анализ рыночной среды в рамках разработки концепции

Вопросы для закрепления лекционного и выявления уровня усвоения пройденного материала

По данной теме предполагается проведение интерактивных занятий.

1. Какие особенности рыночной среды необходимо учитывать при разработке концепции строительного проекта?
2. Какие методы анализа рыночной среды наиболее эффективны для строительных проектов?
3. Как определить целевую аудиторию для строительного проекта (жилье, коммерческая недвижимость, инфраструктурные объекты)?
4. Какие риски могут возникнуть при анализе рыночной среды в строительстве и как их минимизировать?
5. Какую роль играет анализ конкурентов при разработке концепции строительного проекта?

Типовая задача

Задача 8. Компания планирует строительство жилого комплекса в пригороде крупного города и ей необходимо провести анализ рыночной среды для разработки концепции проекта.

Исходные данные:

- рынок недвижимости в регионе растет на 10 % ежегодно;
- основные конкуренты: застройщик А (доля рынка 35 %); застройщик Б (25 %); застройщик В (20 %);
- средняя цена за 1 м² у конкурентов — 1500–2000 у.е.;
- целевая аудитория: семьи с доходом выше среднего, которые хотят переехать из города в пригород.

На основе данных проведите SWOT-анализ для проекта жилого комплекса. Оцените потенциал рынка и возможную долю компании, если цена за 1 м² составит 1800 у.е. Предложите стратегию продвижения проекта с учетом анализа конкурентов и потребностей целевой аудитории.

Тема 4. Анализ наиболее эффективного использования земельно-имущественного комплекса при реализации ИСП.

Показатели эффективности проекта, построение модели экономических расчетов

Вопросы для закрепления лекционного и выявления уровня усвоения пройденного материала

1. Какие факторы необходимо учитывать при определении наиболее эффективного использования земельно-имущественного комплекса (ЗИК)?
2. Какие основные показатели эффективности используются для оценки ИСП?
3. Как построить модель экономических расчетов для ИСП?
4. Какие риски могут повлиять на эффективность использования ЗИК и как их минимизировать?
5. Как выбрать оптимальный вариант использования земельного участка среди нескольких альтернатив?

Решение типовых задач

Задача 9. Требуется определить значение внутренней нормы доходности (ВНД) (процентную ставку) для проекта, рассчитанного на 3 года, требующего инвестиций в размере 20,0 млн у.д.е. и имеющего предполагаемые денежные поступления в размере $p_1 = 6,0$ млн (1-й год), $p_2 = 8,0$ млн (2-й год), $p_3 = 14,0$ млн (3-й год).

Решение. Возьмем 2 произвольных значения процентной ставки для коэффициентов дисконтирования: $E_1 = 15\%$, $E_2 = 20\%$ (табл. 1).

$$\alpha = \frac{1}{(1 + E)^t} \text{ — норма дисконта.}$$

Таблица 1

Данные к задаче

Год, t	Поток, млн у.д.е.	Расчет 1		Расчет 2	
		$E_1 = 15\%$ α_t	ЧДД (E_1)	$E_2 = 20\%$ α_t	ЧДД (E_2)
0-й	-20,0	1,0	-20,0	1,0	-20,0
1-й	6,0	0,8696	5,2176	0,8333	4,9998
2-й	8,0	0,7561	6,0488	0,6944	5,5552
3-й	14,0	0,6575	9,2050	0,5787	8,1018
—	—	—	0,4714	—	-1,3432

Рассчитаем по проекту чистый дисконтированный доход (ЧДД) для двух значений E . По данным расчетов 1 и 2 вычислим значение ВНД:

$$\text{ВНД} = 15 + (0,4714 (20 - 15)) / (0,4714 - (-1,3432)) = 16,3\%$$

Ответ. При $E = 0,15$ ЧДД проекта составит 0,4714 млн руб. > 0 , $\text{ВНД} = 16,3\% > 15\%$.

Задачи для самостоятельного решения

Задача 10. Инвестиционный проект требует единовременных вложений денежных средств в размере 2500 млн руб. В результате реализации выпущенной продукции предполагается получать прибыль в размере по годам, млн руб.: 1-й год — 2200, 2-й — 2400, 3-й — 230, 4-й — 2200.

Определите ЧДД при $E = 0,16$. Представьте ЧДД на графике, сделайте вывод.

Задача 11. Инвестиционный проект требует единовременных вложений денежных средств в размере 2500 млн руб. В результате реализации выпущенной продукции предполагается получать прибыль в размере по годам, млн руб.: 1-й год — 1200, 2-й — 1400, 3-й — 30, 4-й — 1200.

Определите ЧДД при $E = 0,16$. Представьте ЧДД на графике. Сравните результаты и сделайте вывод.

Задача 12. Инвестиционный проект требует единовременных вложений денежных средств в размере 24 300 млн руб. В результате реализации выпущенной продукции предполагается получать прибыль в размере по годам, млн руб.: 1-й год — 1400, 2-й — 1700, 3-й — 22 100, 4-й — 22 200, 5-й — 120.

Определите ЧДД при $E = 0,16$. Представьте ЧДД на графике, сравните результаты и сделайте вывод.

Тема 5. Состав, содержание и назначение бизнес-плана ИСП на концептуальной стадии

Вопросы для закрепления лекционного и выявления уровня усвоения пройденного материала

1. Каково назначение бизнес-плана на концептуальной стадии ИСП?
2. Какие основные разделы должны быть включены в бизнес-план ИСП?
3. Какую роль играет анализ рынка в бизнес-плане на концептуальной стадии?
4. Какие финансовые показатели рассчитываются в бизнес-плане и как они помогают оценить эффективность проекта?
5. Какие риски учитываются в бизнес-плане и как предлагается их минимизировать?

Типовая задача

Задача 13. Компания планирует разработку бизнес-плана для ИСП — строительства жилого комплекса в пригороде крупного города. На концептуальной стадии необходимо определить состав и содержание бизнес-плана, а также подготовить ключевые разделы.

Исходные данные:

- площадь земельного участка — 5 га;
- тип проекта — жилой комплекс (многоэтажные дома);
- целевая аудитория — семьи с доходом выше среднего;
- средняя стоимость строительства — 120 тыс. руб. за 1 м²;
- прогнозируемая цена продажи — 160 тыс. руб. за 1 м²;
- общая площадь застройки — 50 тыс. м²;
- срок реализации проекта — 3 года;
- ставка дисконтирования — 10 %.

Определите состав и содержание бизнес-плана для ИСП на концептуальной стадии.

Подготовьте ключевые разделы бизнес-плана:

- резюме проекта;
- анализ рынка;
- описание проекта;
- финансовый план;
- оценка рисков.

Рассчитайте основные финансовые показатели проекта:

- чистый дисконтированный доход (NPV);
- внутреннюю норму доходности (IRR);
- срок окупаемости (PP).

Сделайте вывод о реализуемости проекта и его привлекательности для инвесторов.

Задачи для самостоятельного решения

Задача 14. Компания планирует строительство логистического комплекса в промышленной зоне. Необходимо разработать бизнес-план на концептуальной стадии.

Исходные данные:

- площадь земельного участка — 8 га;
- общая площадь застройки — 60 тыс. м²;
- средняя стоимость строительства — 150 тыс. руб. за 1 м²;
- прогнозируемый доход от аренды — 200 тыс. руб. за 1 м² в год;
- срок реализации проекта — 4 года;
- ставка дисконтирования — 12 %.

Определите состав и содержание бизнес-плана.

Конец ознакомительного фрагмента.

Приобрести книгу можно

в интернет-магазине

«Электронный универс»

e-Univers.ru