

Министерство образования и науки Российской Федерации
ФГБОУ ВО Байкальский государственный университет
Кафедра экономики и управления инвестициями и недвижимостью

Технико-экономическое обоснование инвестиций в недвижимость

Методические указания к междисциплинарной курсовой работе

Направление подготовки: 21.04.02 Землеустройство и кадастры

Направленность (профиль) Управление недвижимостью

Квалификация выпускника: магистр

Форма обучения: очная, заочная

Иркутск 2015

УДК 330.332.214(075.8)
ББК 65.263.111я7
Т 38

Печатается по решению редакционно-издательского совета
Байкальского государственного университета

Составитель канд.экон.наук, доц. Н.Ю. Ковалевская

Рецензент д-р экон.наук, проф.Г.В. Хомкалов

Технико-экономическое обоснование инвестиций в недвижимость: метод. указ.к выполнению междисциплинарной курсовой работы / Н.Ю. Ковалевская. – Иркутск: Изд-во БГУ, 2015. – 21 с.

Для студентов очной и заочной форм обучения направления магистратуры 21.04.02 – Землеустройство и кадастры, программа «Управление недвижимостью».

ББК 65.263.111я7

© Издательство БГУ, 2015

Содержание

| | |
|--|----|
| 1. Обоснование выбора объекта инвестиций..... | 5 |
| 2. Расчет показателей экономической эффективности инвестиций | 9 |
| 3. Оформление курсовой работы | 14 |
| 4. Приложения | 15 |

Введение

Учебный план факультета Экономики предприятия, отрасли и управления бизнесом направления магистратуры 21.04.02 Землеустройство и кадастры, программа «Управление недвижимостью» предусматривает написание и последующую защиту курсовой работы «Технико-экономическое обоснование инвестиций в недвижимость». Курсовая работа выполняется на 1 курсе очного и заочного обучения.

Цель курсовой работы – формирование теоретических знаний в области управления инвестициями в реальные активы предприятия и практических навыков по применению типовых подходов к оценке эффективности инвестиций в реальные активы.

Задачи курсовой работы:

- обучение навыкам самостоятельной работы с литературой, включающей сбор, обработку и анализ текстового и цифрового материала, составление таблиц, графиков и диаграмм;

- приобретение умения студентами четко, логично, последовательно и грамотно излагать изученный материал, связывать его с практикой.

Выполненная курсовая работа сдается руководителю для проверки в установленные сроки. В случае, если курсовая работа не соответствует предъявляемым требованиям, она подлежит переработке в соответствии с замечаниями преподавателя. После защиты курсовая работа не возвращается студенту и хранится на кафедре в соответствии с нормативными сроками хранения.

1. Обоснование выбора объекта инвестиций

1.1. Цель I раздела курсовой работы

В результате выполнения раздела студент должен знать:

- условия реализации инвестиционных проектов в земельно-имущественном комплексе;
- принципы подготовки технико-экономического обоснования проекта территории;
- принципы формирования системы показателей, характеризующих инвестиционную деятельность хозяйствующих субъектов на макро- и микроуровне;
- принципы принятых в мировой практике расчетов экономической оценки эффективности инвестиций, направляемых в реальные активы;

Уметь:

- оценивать влияние инвестиционной государственной политики на потенциальную отдачу от инвестиций компании;
- использовать различные методы финансирования инвестиций в зависимости от назначения объектов недвижимости;
- подбирать подходящие источники финансирования реальных инвестиций, исходя из назначения объекта недвижимости.

1.2. Порядок выполнения I раздела курсовой работы

В I разделе курсовой работы должна быть приведена исходная информация для технико-экономического обоснования проекта территории. Раздел курсовой работы выполняется на основе данных об условиях реализации проекта строительства или землеустройства.

Для текстового описания и графического представления участка территории могут быть использованы материалы (результаты самостоятельных работ) по дисциплинам «Геоинформационные технологии», «Геодезическое и картографическое обеспечение землеустройства и кадастров», «Основы градостроительства и благоустройства населенных мест» или данные, разработанные самостоятельно или используемые в профессиональной деятельности магистранта.

Результаты подготовки исходных данных могут быть представлены в виде следующей таблицы.

Таблица 1

Основные данные об объекте инвестирования / проекте территории

| | |
|---|--|
| 1. Исходные данные | Цели инвестирования. Объект инвестирования. Форма собственности. Общая характеристика объекта инвестирования, потребность в намечаемой к выпуску продукции / услуг |
| 2. Мощностью объекта, характеристика объекта и/или произ- | Оценка современного состояния в отрасли, к которой относится объект инвестирования. Оценка перспективной потребности в продукции предприя- |

| | |
|--|--|
| водства или участка территории | тия и возможности ее сбыта на внутреннем и внешнем рынках с учетом условий конкуренции, наличия необходимых ресурсов, уровня качества и стоимости продукции. |
| 3. Место размещения объекта / земельного участка | <p>Основные требования к месту размещения (площадке, трассе) размещения объекта. Анализ возможных вариантов мест размещения объекта. Обоснование выбранного места размещения объекта с учетом социальной, экономической и экологической ситуации в регионе, наличия сырьевых ресурсов, рынка сбыта продукции, транспортных коммуникаций, инженерных сетей и др. объектов производственной и социальной инфраструктуры, а также потребности региона в дополнительных рабочих местах и т.п.</p> <p>Краткая характеристика выбранного варианта размещения объекта, основные критерии его оптимальности</p> <p>В состав обоснований инвестиций должны включаться картографические и другие материалы, в том числе схема ситуационного плана с размещением объекта строительства и указанием мест присоединения его к инженерным сетям и коммуникациям, схема генерального плана объекта, обосновывающие размеры земельного участка</p> |
| 4. Основные технологические решения | <p>Принципиальные объемно-планировочные и конструктивные решения, основные параметры наиболее крупных и сложных зданий и сооружений, сроки и очередность строительства; потребность в строительной продукции и материалах; соображения по организации строительства</p> <p>Решения по энергосбережению, тепло-, водоснабжению, канализации и др.</p> |
| 5. Оценка воздействия на окружающую среду | Настоящий раздел обоснований инвестиций выполняется в соответствии с нормативными документами министерств и ведомств, регулирующими природоохранную деятельность |

1.3. Технико-экономическое обоснование проекта территории

Расчеты эффективности инвестиций выполняются на основе количественных и качественных показателей, полученных при разработке соответствующих разделов проекта. На предварительном этапе при представлении ходатайства (декларации) о намерениях или инвестиционного (коммерческого) предложения оценка целесообразности инвестиций производится на основе упрощенных показателей.

Таблица 2

Последовательность расчета эффективности проектных предложений по территориям

| Этап | Содержание |
|------|---|
| 1 | Задание на проектирование |
| 2 | Сбор исходных данных |
| 3 | Источники финансирования |
| 4 | Расходы и источники доходов по территории (земельному участку) и освоению территории (земельного участка) |
| 5 | Расходы и источники доходов по объектам, расположенным на территории застройки |
| 6 | Определение базового уровня затрат |
| 7 | Сводная таблица по инвестициям |
| 8 | Ввод объектов жилья (всего) и по очередям с разбивкой на муниципальные и коммерческие объекты |
| 9 | То же для других объектов |
| 10 | Эксплуатационные затраты: - по территориям; - по объектам |
| 11 | Сводная таблица по капвложениям и эксплуатационные затраты в базовых и коммерческих (рыночных) ценах |
| 12 | Анализ структуры стоимости 1 м ² общей площади |
| 13 | Сводная таблица доходов и расходов |
| 14 | Расчет потока чистых денежных средств |
| 15 | Расчет показателей оценки эффективности |
| 16 | Приложения (графики и иллюстрации) |

В курсовой работе могут быть проведены не все перечисленные этапы или выполнены дополнительные в соответствии с наличием или отсутствием соответствующей информации для описания и проведения расчетов или в соответствии с характером использования объекта.

1.4. Формирование инвестиционной программы проектирования территории

Материалы инвестиционных программ должны включать следующую информацию:

- анализ конъюнктуры строительного рынка, условия ценообразования на рынке жилья;
- основные показатели инвестиционных и текущих затрат по реализации проектного предложения и оптимальное их распределение по источникам финансирования;
- расчет экономической и коммерческой эффективности проектного предложения;
- выработку оптимальной инвестиционной программы реализации проектного предложения, стратегии маркетинга, условий и формы максимального привлечения внебюджетных ассигнований для строительства и эксплуатации

объектов;

– анализ экономической и коммерческой эффективности альтернативных вариантов проектного предложения с выбором оптимального, обеспечивающего повышение интенсивности и окупаемости бюджетных и/или внебюджетных средств;

– выработку проектных предложений, выделение объектов первой очереди строительства, формирование пусковых комплексов с целью привлечения внебюджетных средств.

Таблица 3

Основные характеристики объектов, подлежащих сносу в связи с отводом территории под застройку

| №п/п | Наименование объектов | Единица измерения | Количество |
|------|-----------------------|-------------------|------------|
| | | | |
| | | | |
| | | | |

Таблица 4

Основные затраты, связанные с изъятием земельных участков по территории застройки

| № п/п | Наименование объектов / обобщенный перечень | Единица измерения | Количество | Ориентировочная стоимость | Коэффициент пересчета (инфляция) | Стоимость в текущих ценах |
|-------|--|-------------------------|------------|---------------------------|----------------------------------|---------------------------|
| 1. | Стоимость жилых строений | тыс.руб./м ² | | | | |
| 2. | Культурно-бытового назначения | тыс.руб./м ² | | | | |
| 3. | Производственного назначения | тыс.руб./м ² | | | | |
| 4. | Незавершенное строительство | тыс.руб./м ² | | | | |
| 5. | Другие объекты | тыс.руб./м ² | | | | |
| 6. | Многолетние насаждения | тыс.руб./м ² | | | | |
| 7. | Затраты, связанные с восстановлением качества земельного участка | тыс.руб./м ² | | | | |
| 8. | Убытки, связанные с ограничением прав землепользования | тыс.руб./м ² | | | | |
| 9. | Упущенная выгода | тыс.руб./м ² | | | | |

Раздел 1.4. и таблицы 3-4 в курсовой работе допускается приводить в сокращенной или видоизмененной форме в соответствии с имеющейся у студента информацией об объекте или участке территории. В МУ к выполнению курсовой работы приведена общая информация в соответствии с Методическими рекомендациями по разработке инвестиционных программ

2. Расчет показателей экономической эффективности инвестиций

2.1. Цель Раздела курсовой работы

Раздел посвящен одной из важнейших проблем управления инвестициями — инвестиционному анализу, без проведения которого невозможно принятие управленческих решений и эффективное использование источников финансирования инвестиций в недвижимость.

Цель выполнения данного раздела курсовой работы — формирование комплекса знаний и умений, необходимых для выполнения анализа инвестиционных решений.

Задачи выполнения раздела: рекомендуется оценить эффективность инвестиционного проекта землеустройства (строительства объекта).

В *результате* выполнения раздела курсовой работы студент должен уметь:

- осуществлять выбор инструментальных средств для обработки экономических данных в соответствии с поставленной задачей, анализировать результаты расчетов и обосновывать полученные выводы;
- применять методы расчета и анализа экономической эффективности инвестиций, направляемых в реальные активы;
- использовать компьютерных программ для целей оценки и анализа экономической эффективности инвестиций;
- разрабатывать практические рекомендации по обоснованию принятия инвестиционных решений в сфере недвижимости и землепользования.

2.2. Порядок выполнения Раздела курсовой работы

1. Для проведения расчетов могут быть использованы *как исходные данные, подготовленные студентом, так и использованы варианты заданий из дисциплин, перечисленных в п. 1.2.* Индивидуальные для каждого студента данные об инвестиционном проекте могут быть подготовлены по результатам собственной разработки или по приведенному примеру или использованы из открыто публикуемой отчетности.

2. В процессе выполнения курсовой работы следует изучить и использовать рекомендованную литературу, а также справочные и нормативные источники.

3. Расчетный раздел курсовой работы включает в себя ряд последовательно выполняемых заданий.

I. Расчет и анализ денежных потоков от реализации инвестиционного проекта:

- формирование денежных потоков от реализации инвестиционного проекта;
 - выбор и обоснование ставки дисконта и расчет дисконтированного денежного потока от реализации инвестиционного проекта;
 - разработка вариантов реализации инвестиционного проекта;
 - расчет и анализ денежных потоков от реализации инвестиционного проекта.
- II. Расчет показателей оценки эффективности инвестиционного проекта:
- выполнение расчетов по оценке эффективности инвестиций с использованием статических методов;
 - выполнение расчетов по оценке эффективности инвестиций с использованием динамических методов.
- III. Анализ экономической эффективности проекта и принятие инвестиционных решений:
- проведение анализа показателей экономической эффективности инвестиций в объект недвижимости.

2.3. Порядок проведения расчетов

I. Расчет денежных потоков от реализации инвестиционного проекта

1. Подготовка (сбор и оформление) исходных данных для разработки и анализа инвестиционного проекта. Формы для подготовки исходных данных по проекту приведены в Приложении 2.
2. Формирование жизненного цикла проекта: определение содержания и длительности стадий жизненного цикла; определение общей продолжительности проекта.
3. Определение суммарной величины инвестиционных затрат по проекту.
4. Определение необходимой величины финансовых средств для осуществления проекта.
5. Расчет и обоснование ставки дисконта, используемой для расчета денежных потоков. Расчет денежных потоков проекта: потока от операционной, инвестиционной, финансовой деятельности и результирующего денежного потока. Форма для расчета денежного потока приведена в табл.5.

Таблица 5

Форма для расчета денежного потока (упрощенная)

| №/ п | + / - | Показатели | Шаг расчета | | | | Итого |
|---|-------|---|-------------|---|-----|---|-------|
| | | | 1 | 2 | ... | n | |
| <i>Расчет потока от операционной деятельности</i> | | | | | | | |
| 1 | + | Выручка от функционирования объекта недвижимости | | | | | |
| 2 | - | Затраты, связанные с объектом недвижимости | | | | | |
| 3 | +/- | Прибыль до налогообложения | | | | | |
| 4 | - | Налог на прибыль | | | | | |
| 5 | + | Амортизация | | | | | |
| 6 | +/- | Денежный поток от операционной деятельности | | | | | |
| <i>Расчет потока от инвестиционной деятельности</i> | | | | | | | |
| 7 | - | Инвестиционные затраты | | | | | |
| 8 | + | Доходы от инвестиционной деятельности / <i>при наличии</i> | | | | | |
| 9 | - | Расходы от инвестиционной деятельности / <i>при наличии</i> | | | | | |
| 10 | +/- | Денежный поток от инвестиционной деятельности | | | | | |
| <i>Расчет потока от финансовой деятельности</i> | | | | | | | |
| 11 | + | Кредиты полученные | | | | | |
| 12 | - | Погашение кредитов | | | | | |
| 13 | - | Выплаты процентов | | | | | |
| 14 | +/- | Денежный поток от финансовой деятельности | | | | | |
| 15 | +/- | <i>Суммарный денежный поток</i> | | | | | |
| 16 | +/- | <i>Накопленный Денежный поток</i> | | | | | |
| 17 | | Коэффициент дисконтирования | | | | | |
| 18 | +/- | <i>Накопленный Денежный поток дисконтированный</i> | | | | | |

II. Расчет показателей оценки и анализ экономической эффективности проекта

Включает в себя расчет следующих показателей:

- чистая текущая стоимость – NPV
- индекс рентабельности инвестиций – PI
- внутренняя норма рентабельности – IRR
- срок окупаемости – простой PB и дисконтированный DPB.

Таблица 6

Пример результата расчета показателей экономической эффективности

| Наименование показателя | Значение |
|---|----------|
| Длительность проекта, мес. | 12 |
| Ставка дисконтирования, % | 12 |
| Период окупаемости — PB, мес. | 10 |
| Дисконтированный период окупаемости — DPB, мес. | 10 |
| Чистая текущая стоимость — NPV, руб. | 263 114 |
| Индекс рентабельности — PI | 2,61 |
| Внутренняя норма рентабельности — IRR, % | 63,4 |

По желанию студента для расчетов показателей финансовой и экономической эффективности проекта могут быть использованы программы ProjectExpert или Альт-Инвест или ProjectManager. При проведении расчетов показателей проекта в программе ProjectExpert формируются результирующие таблицы, содержащие прогнозные отчеты по проекту, на основании которых производится расчет показателей оценки эффективности проекта, результаты которых для последнего года реализации проекта включаются в курсовую работу. Аналогичные механизмы используются при работе в других указанных программах.

При использовании программ или проведении расчетов с использованием таблиц Excel, таблицы, содержащие исходную информацию о проекте и результаты расчетов, могут отличаться от приведенных в МУ. В курсовой работе они могут быть приведены в той форме и последовательности, в которой сгенерированы программой!!!

Заключение

Заключительным этапом работы является подготовка *резюме* проекта. Резюме должно сформировать общее представление о представляемом проекте. В курсовой работе резюме проекта должно быть *не более одной страницы*. В резюме проекта должно быть отражено:

- идея проекта и краткое обоснование потребности в проекте;
- информация об участниках проекта;
- краткое изложение целей и задач проекта;
- сроки выполнения проекта;
- требуемые ресурсы для реализации проекта;
- потребность в финансировании: общий бюджет проекта; имеющееся финансирование (собственные средства); требуемый объем привлечения средств (заемные и/или привлеченные средства);
- показатели экономической оценки проекта и заключение об его эффективности.

Выводы по результатам выполнения отдельных разделов курсовой работы должны отражать следующее:

- 1) провести анализ размещения объекта, используя данные картографической и геодезической информации о местоположении объекта;
- 2) на основании анализа технико-технологических характеристик объекта инвестирования следует сделать вывод о возможности и необходимости осуществления инвестиций;
- 3) на основании расчета инвестиционных затрат по проекту следует определить источники финансирования инвестиций: возможность реализации инвестиционного проекта за счет собственных средств предприятия или за счет привлечения заемных финансовых ресурсов;
- 4) рассчитать денежные потоки от рассматриваемого инвестиционного проекта;

5) сделать вывод о финансовой реализуемости проекта;

б) используя результаты расчетов показателей оценки экономической эффективности сделать вывод о целесообразности участия в проекте.

Общий вывод может быть оформлен в виде таблицы 7 (*рекомендуемый вариант*) и должен основываться как на результатах экономических расчетов, проведенных во II разделе работы, так и на результатах анализа технических характеристик объекта, проведенного в I разделе работы (*возможно внесение изменений*).

Таблица 7

Анализ экономической эффективности и обоснование инвестиций
в объект недвижимости / участок территории

| | |
|--|---|
| 1. Финансово-экономическое обоснование и оценка эффективности инвестиций | <p>Финансово-экономическое обоснование и оценка эффективности инвестиций проводится по результатам количественного и качественного анализа информации, полученной при разработке соответствующих разделов обоснования инвестиций:</p> <ul style="list-style-type: none">- оценка стоимости строительства, определяемой по аналогам и укрупненным показателям, а также прогнозным и экспертным оценкам;- уточнение возможных источников и условий финансирования инвестиций, определенных на стадии прединвестиционных исследований;- определение себестоимости основных видов продукции, прогноз изменения основных показателей производственной деятельности предприятия в течение расчетного периода, анализ тенденции изменения рентабельности и мероприятий по обеспечению минимизации возможных потерь; оценку риска инвестиций;- обоснование выбора расчетного периода, в пределах которого выполняются экономические расчеты, включающие время проектирования, строительства, освоения проектной мощности и эксплуатации объекта;- результаты расчетов с выявлением возможностей повышения экономической эффективности и надежности проекта за счет совершенствования проектных решений, более рационального использования ресурсов и прочих факторов <p>Настоящий раздел выполняется в соответствии с Методическими рекомендациями по оценке эффективности инвестиционных проектов.</p> |
| 2. Выводы и предложения | Общий вывод о целесообразности инвестиций в объект недвижимости с учетом его экологической и эксплуатационной безопасности |
| 3. Приложения к Обоснованию инвестиций (ОИ) | Рекомендации по порядку дальнейшего проектирования, строительства (совмещенное строительство и проектирование, строительство по очередям) и эксплуатации объекта, обеспечивающих инвестору получение максимальной и стабильной во времени |

| | |
|--|--|
| | <p>прибыли, достижение положительных социальных результатов и других целей</p> <p>Программа проектирования и проведение необходимых исследований и изысканий, план-график осуществления инвестиционного проекта</p> <p>К обоснованиям инвестиций прилагаются документы согласований и графические материалы – схемы, чертежи (при необходимости, демонстрационные материалы)</p> <p>Основные технико-экономические и финансовые показатели объекта инвестиций, рекомендуемые для утверждения / одобрения</p> |
|--|--|

Список рекомендуемой литературы

1. Ковалевская Н.Ю. Экономическая оценка инвестиций: учеб.пособие / Н.Ю. Ковалевская. – Иркутск. Изд-во БГУЭП, 2011. – 71с.
2. Ковалевская Н.Ю. Разработка инвестиционного проекта / Н.Ю. Ковалевская. – Иркутск: Изд-во БГУЭП, 2013. – 106с.
3. Ковалевская Н.Ю. Анализ экономической эффективности проектов / Н.Ю. Ковалевская. – Иркутск: Изд-во БГУЭП, 2015. – 117с.
4. Корчагин Ю.А. Инвестиции и инвестиционный анализ / Ю.А. Корчагин, И.П. Маличенко. – Ростов н/Д: Феникс, 2010. – 606с.
5. Кучарина Е.А. Инвестиционный анализ / Е.А. Кучарина. – СПб.: Питер, 2007. – 160с.
6. Теплова Т.В. Инвестиции: учебник ; рек. УМО по образованию в обл. менеджмента / Т.В. Теплова. – М.: Юрайт, 2013. – 724с.
7. Хомкалов Г.В. Оценка эффективности инвестиционных проектов: учеб. пособие / Г.В. Хомкалов, Н.Ю. Ковалевская. – Иркутск: Изд-во БГУЭП, 2012. – 120с.

3. Оформление курсовой работы

Курсовая работа должна быть выполнена на стандартных листах белой бумаги формата А-4 210x297 мм и оформлена в соответствии с требованиями, предъявляемыми к курсовой работе. **Руководителю на проверку работа сдается в печатном и электронном вариантах.**

Текст пояснительной записки делят на разделы, подразделы и пункты. Приводимые данные и расчеты по возможности сводятся в таблицы и сопровождаются необходимыми комментариями и пояснениями. Выводы должны быть аргументированы.

Не допускается помещение в курсовой работе пространственных текстовых выдержек из учебников, учебных пособий, отчетов организаций.

4. Приложения

Приложение 1

ОБРАЗЕЦ ТИТУЛЬНОГО ЛИСТА

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФГБОУ ВО Байкальский государственный университет
Кафедра экономики и управления инвестициями и недвижимостью

Курсовая работа

Технико-экономическое обоснование инвестиций в недвижимость

Направление подготовки
21.04.02 Землеустройство и кадастры
(ОПОП «Управление недвижимостью»)

Выполнил:
студент гр.МЗемК-15
Иванова А.

Проверил:
к.э.н., доц. Ковалевская Н.Ю.

Иркутск, 2016

ФОРМЫ ДЛЯ ПОДГОТОВКИ ИСХОДНЫХ ДАННЫХ

вариант соответствует форме представления исходных данных в программе ProjectExpert при необходимости в соответствии с характеристиками объекта в приведенные таблицы могут быть внесены изменения

Таблица 1

Список продуктов / услуг проекта

| Наименование | Ед. изм. | Дата начала продаж/ реализации продукции |
|--------------|----------|--|
| | | |
| | | |
| ... | | |

Таблица 2

Список этапов календарного плана проекта

| Название этапа | Длительность, дни | Дата начала этапа | Дата окончания |
|----------------|-------------------|-------------------|----------------|
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

Таблица 3

Расчет инвестиционных затрат по проекту

| Название | Тип | Ед. изм. | Стоимость, руб./ед. | Количество | Стоимость, руб. |
|----------|--------------|----------|---------------------|------------|-----------------|
| | оборудование | штука | | | |
| | услуга | час | | | |
| ... | люди | человек | | | |

Таблица 4

Планируемые объемы производства / реализации

| Продукт/ услуга | Ед. изм. | 1.2016 | 2.2016 | 3.2016 | 4.2016 | 5.2016 | 6.2016 | 7.2016 |
|-----------------|----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |

Таблица 5

Планируемые объемы сбыта

| Продукт / услуга | Ед. изм. | 1.2016 | 2.2016 | 3.2016 | 4.2016 | 5.2016 | 6.2016 | 7.2016 |
|------------------|----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |

Таблица 6

Суммарные издержки (на единицу продукции/услуг)

| Продукт | Ед.изм. | Издержки , руб. |
|---------|---------|-----------------|
| | | |
| | | |
| | | |

Таблица 7

Цена на продукцию проекта

| Продукт | Ед.изм. | Цена, руб. |
|---------|---------|------------|
| | | |
| | | |
| | | |

Таблица 8

Займы (при условии привлечения заемных средств)

| Название | Дата | Сумма, руб. | Срок, мес. | Ставка, % |
|----------|------|-------------|------------|-----------|
| Кредит 1 | | | | |
| Кредит 2 | | | | |
| ... | | | | |

Таблица 9

Список участников проекта (при реализации проекта за счет собственных средств)

| Название | Дата | Сумма, руб. | Дата вклада | Периодичность выплат |
|-----------------|-------------|--------------------|--------------------|---------------------------------|
| Участник 1 | | | | |
| Участник 2 | | | | |
| ... | | | | |

ПРИМЕР ИДЕИ ПРОЕКТА ДЛЯ ПОДГОТОВКИ ИСХОДНЫХ ДАННЫХ

1. Цель проекта строительства.

Комплексное освоение земельного участка, строительство многоквартирных жилых домов микрорайона жилой застройки со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, парковками, подземными автостоянками.

2. Этапы и сроки реализации проекта:

Начало строительства – ноябрь 2014 г.

Предполагаемый срок ввода объекта в эксплуатацию – I квартал 2016г.

3. Описание жилых домов (по проекту).

Многоквартирные жилые дома микрорайона жилой застройки со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, парковками, подземными автостоянками по ул. Цветная и Лесная в Радужном округе г. Иркутска. 1 очередь строительства. Блок-секция №№ 1.

Блок-секция №1 количество этажей 9, включая подвал, верхний технический этаж, 7 этажей жилых. В подвальном этаже расположены общедомовые технические помещения (помещение уборочного инвентаря, коридор для коммуникаций, электрощитовая), часть подвала блок-секции занимают офисные помещения. Фундамент свайный, в качестве несущей схемы принята перекрестно-стенная конструктивная система с несущими внутренними и наружными стенами из монолитного железобетона, наружные стены-трехслойные с поэтажной разрезкой кладки из кирпича, кровля – из негорючих материалов, эксплуатируемая, с организованным внутренним водостоком.

4. Количество и состав квартир и нежилых помещений в строящихся жилых домах.

Блок-секция № 1. Общая площадь здания: 3986,3 кв.м.

Количество квартир – 54 шт., из них:

однокомнатные – 36

трехкомнатные – 18

Административные помещения – 197,6 кв.м. Функциональное назначение – используются под офисы.

СОДЕРЖАНИЕ ФАЗ ЖИЗНЕННОГО ЦИКЛА ИНВЕСТИЦИОННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТА

| Начальная(прединвестиционная) фаза проекта | | Инвестиционная фаза проекта | | |
|---|---|---|---|--|
| Прединвестиционные исследования и планирование проекта | Разработка ПСД и подготовка к строительству | Проведение торгов и заключение контрактов; организация закупок и поставок | Строительно-монтажные работы | Завершение проекта |
| 1.Изучение прогнозов и направлений развития страны (региона, города) | 1. Разработка плана проектно-изыскательских работ | 1. Тендеры на проектно-изыскательские работы и заключение контрактов | 1. Разработка оперативного плана строительства | 1.Пуско-наладочные работы |
| 2.Анализ условий для выполнения проекта, разработка концепции проекта | 2. Задание на разработку ТЭО и разработка ТЭО | 2. Тендеры на поставку оборудования и заключение контрактов | 2.Разработка графиков работы машин | 2. Сдача объектов |
| 3. Предпроектное обоснование инвестиций, оценка жизнеспособности проекта. | 3. Согласование, экспертиза и утверждение ТЭО. | 3. Тендеры на подрядные работы и заключение контракта. | 3. Выполнение СМР. | 3. Мобилизация ресурсов, анализ результатов. |
| 4. Выбор и согласование места размещения объекта | 4. Выдача задания на проектирование | 4. Выдача планов (графиков)поставки ресурсов | 4. Мониторинг и контроль | 4. Эксплуатация |
| 5. Экологическое обоснование | 5.Разработка, согласование и утверждение проекта (рабочей документации) | | 5.Корректировка проекта и оперативного плана на строительство | 5. Ремонт и развитие производства |
| 6. Экспертиза | 6. Принятие окончательного решения об инвестировании | | 6. Оплата выполненных работ и поставок | Закрытие проекта (демонтаж оборудования) |
| 7. Предварительное инвестиционное решение | 7. Отвод земли под строительство | | | |
| 8. Разработка предварительного плана проекта | 8. Разрешение на строительство | | | |
| | 9. Задание на разработку ППР | | | |
| | 10. Разработка плана проекта | | | |

Технико-экономическое обоснование инвестиций в недвижимость

Методические указания к междисциплинарной курсовой работе
для студентов магистратуры направления 21.04.02 Землеустройство и кадастры
профиль подготовки *Управление недвижимостью*

Составитель
Ковалевская Наталья Юрьевна

ЛР № 020262 от 26.11.01.

Подписано в печать 07.09.15 . Формат 60x90 1/16. Бумага офсетная. Печать
трафаретная. Усл.-печ.л 1.3. Тираж ___ экз. Заказ

Издательство Байкальского государственного университета
664003, Иркутск, ул. Ленина, 11.
Отпечатано в ИПО БГУ.