

Документ подписан простой электронной подписью

Информация о владельце:

ФИО: Емельянов Сергей Геннадьевич

Должность: ректор

Дата подписания: 25.09.2022 14:02:54

Уникальный программный ключ:

9ba7d3e34c012eba476ffd2d064c12181933be750d12374d16f5c0e538f01c6

МИНОБРНАУКИ РОССИИ

Федеральное государственное бюджетное
Образовательное учреждение высшего образования
«Юго-Западный государственный университет»
(ЮЗГУ)

Кафедра экспертизы и управления недвижимостью, горного дела

УТВЕРЖДАЮ
Проректор по учебной работе
О.Г. Локтионова
«6» *сентября* 2017 г.



ЭКСПЕРТИЗА ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫХ ПРОЕКТОВ

Методические указания по выполнению практических работ для
студентов направления подготовки
«Строительство», магистерская программа
«Судебная, строительно-техническая, землеустроительная и
оценочная экспертиза объектов недвижимости»

Курск 2017

УДК 69.003

Составители: А.В. Шлеенко

Рецензент

Кандидат технических наук, доцент А.М. Крыгина.

Экспертиза инвестиционно-строительных проектов: Методические указания по выполнению практических работ для студентов направления подготовки «Строительство», магистерская программа «Судебная, строительно-техническая, землеустроительная и оценочная экспертиза объектов недвижимости» / Юго-Зап. гос. ун-т; сост.: А.В. Шлеенко.- Курск, 2017.- 11 с.: рис. 0.- Библиогр.: с. 11.

Содержит основные сведения о правилах выполнения и оформления практических работ по дисциплине «Экспертиза инвестиционно-строительных проектов». В работе даны рекомендации по приобретению студентами теоретических знаний и практических навыков в области инвестиционно-строительных проектов, развитию у студентов логического мышления, способность применять полученные знания при решении задач по экспертизе инвестиционно-строительных проектов.

Методические указания соответствуют требованиям программы, утвержденной на заседании кафедры Экспертизы и управления недвижимостью, горного дела протокол № 1 от «29» 08. 2017 г.

Предназначены для студентов направления подготовки 08.04.01 «Строительство», магистерская программа «Судебная, строительно-техническая, землеустроительная и оценочная экспертиза объектов недвижимости».

Текст печатается в авторской редакции

Подписано в печать формат 60x84 1/16
Усл. Печ. Лист Уч.-изд.л. Тираж 100экз. Заказ Бесплатно
Юго-Западный государственный университет.
305040, г. Курск, ул. 50 лет Октября, 94

Содержание

Практическое занятие №1 Проведение экспертизы инвестиционных проектов	4
Практическое занятие № 2 Методы оценки инвестиций	6
Практическое занятие №3 Учет неопределенности и риска при оценке эффективности инвестиционных проектов	8
Практическое занятие № 4 Правовое регулирование инвестиционной деятельности	10
Список литературы.....	11

Практическое занятие №1

Тема: Проведение экспертизы инвестиционных проектов

Экспертиза инвестиционного проекта проводится для того, чтобы рассчитать эффективность инвестиционных проектов и их рискованность. Такая экспертиза проводится с использованием различных математических моделей, при которых анализируются сумма инвестирования, доходность инвестиций, индекс доходности и срок окупаемости инвестиционных проектов.

Анализ инвестиций происходит в несколько этапов: составление перечня альтернативных инвестиций;

- прогноз денежных потоков для каждого варианта;
 - прогноз данных для расчетов барьерных ставок и уровня реинвестирования и проведение необходимых расчетов;
 - расчет параметров инвестиционного проекта;
 - анализ чувствительности инвестиционных проектов;
 - окончательное сравнение альтернативных инвестиций;
- при необходимости - анализ изменения платежеспособности предприятия;
- послеинвестиционный анализ.

Рассмотрение нескольких вариантов инвестирования позволяет реализовать инвестиционный проект с наибольшей эффективностью. Анализ денежных потоков при оценке эффективности инвестиционных проектов связан с оценкой инфляции в стране и налогового окружения компании. На каждом этапе экспертизы инвестиционных проектов могут использоваться различные подходы в зависимости от выбранной математической модели, микро- и макроэкономической ситуации. Качественно проведенная экспертиза позволяет на основании проведенных расчетов выбрать из нескольких вариантов наиболее безопасный инвестиционный проект для реализации его в конкретных стантовых, производственных и экономических условиях. Проведение экспертизы инвестиционных проектов сопровождается

проведением значительного количества расчетов, составлением схем и графиков. Все, что не удастся выразить с помощью цифр и графического представления, формулируется в дополнительном аналитическом заключении, которое является частью экспертной документации. Проведение послеинвестиционного анализа важно для проведения экспертизы инвестиционных проектов в будущем, поскольку позволяет учесть ошибки и недочеты, допущенные при проведении экспертизы.

Экспертиза инвестиционных проектов - это задача для квалифицированного финансового аналитика, имеющего опыт подобной работы.

Наша компания предлагает свои услуги при проведении экспертизы инвестиционных проектов. Каждый этап экспертизы в нашей компании будет сделан на наиболее высоком уровне качества, что позволит обеспечить безопасность и эффективность инвестирования для наших клиентов и партнеров

Практическое занятие №2

Тема: Методы оценки инвестиций

Одним из основных требований к предприятию в рыночных условиях является его способность к созданию добавленной стоимости, в которую входят заработная плата работников, заемные проценты, прибыль, минимальные обязательства перед акционерами. Если предприятие такой способностью не обладает, то, утратив свою конкурентоспособность, оно вытесняется с рынка. Предприятие развивается благодаря росту чистого дохода, который образуется из чистой прибыли (обогащение собственника) и амортизационных отчислений. Поэтому в качестве критерия эффективности можно рассматривать величину отношения добавленной стоимости и капитала, который был затрачен на ее создание, и чем больше будет (услуги или продукции должны иметь высокое качество) у предприятия прибыль, приходящаяся на единицу затрат, тем более конкурентоспособным оно будет.

Некоторые методы оценки инвестиционных проектов основаны именно на этом критерии эффективности. К ним относятся доходный (эффективный) и затратный методы: Затратный метод основан на анализе связанных с проектом затрат. Они дают возможность оценить экономический годовой эффект данного проекта в сравнении с альтернативным. Доходный, или эффективный, метод основан на анализе результатов от вложенных инвестиций, то есть прибыли (дополнительной, балансовой, чистой), чистого дисконтированного дохода (NPV), чистой продукции, годового экономического эффекта. NPV – это отражение абсолютного результата от инвестирований, а PI (индексы рентабельности) и IRR (внутренние нормы рентабельности), в том числе коэффициент эффективности - относительного. Учитывающие фактор времени методы оценки инвестиционных проектов делят на две основные группы: статические и динамические. Статические методы (сравнение затрат, окупаемости, прибыли, рентабельности) основаны на показателях, использующих учетные оценки, например, коэффициент эффективности, приведенные затраты, срок окупаемости, экономический

годовой эффект. Динамические методы (наращенная стоимость, аннуитет, дисконтирование) используют показатели, которые основаны на чистом дисконтированном доходе, внутренней норме рентабельности, индексе рентабельности инвестиций, сроке окупаемости проекта, то есть на дисконтированных оценках. Методы оценки инвестиционных проектов дифференцируются также по количеству критериев, используемых при оценке. С этой позиции модели оценки делят на нормативные и многофакторные, а в методах выделяют одно- и многокритериальные. При многокритериальном методе оценки критериями оптимальности, помимо прибыльности проекта, выступают также такие показатели, как: стабильность роста капитала, безопасность, риск, срок окупаемости, социальная и экологическая эффективность. Поскольку в нормативных моделях оценку осуществляют только на основе финансово-экономических показателей, при многокритериальном методе следует применять многофакторное моделирование. Эффективность можно рассчитывать в прогнозных или текущих ценах: на начальной стадии разработки инвестиционного проекта расчеты можно проводить в текущих ценах; эффективность всего проекта в целом производят как в прогнозных, так и в текущих ценах; для разработки схемы финансирования и оценки эффективности участия в нем используют прогнозные цены.

Практическое занятие №3

Тема: Учет неопределенности и риска при оценке эффективности инвестиционных проектов

В расчетах эффективности рекомендуется учитывать неопределенность, т.е. неполноту и неточность информации об условиях реализации проекта, и риск, т.е. возможность возникновения таких условий, которые приведут к негативным последствиям для всех или отдельных участников проекта. Показатели эффективности проекта, исчисленные с учетом факторов риска и неопределенности, именуются ожидаемыми.

При этом сценарий реализации проекта, для которого были выполнены расчеты эффективности (т.е. сочетание условий, к которому относятся эти расчеты), рассматривается как основной (базисный), все остальные возможные сценарии – как вызывающие те или иные позитивные или негативные отклонения от отвечающих базисному сценарию (проектных) значений показателей эффективности. Наличие или отсутствие риска, связанное с осуществлением того или иного сценария, определяется каждым участником по величине и знаку соответствующих отклонений. Риск, связанный с возникновением тех или иных условий реализации проекта, зависит от того, с точки зрения чьих интересов он оценивается.

Отдельные факторы неопределенности подлежат учету в расчетах эффективности, если при разных значениях этих факторов затраты и результаты по проекту существенно различаются.

Проект считается устойчивым, если при всех сценариях он оказывается эффективным и финансово-реализуемым, а возможные неблагоприятные последствия устраняются мерами, предусмотренными организационно-экономическим механизмом проекта.

В целях оценки устойчивости и эффективности проекта в условиях неопределенности рекомендуется использовать следующие методы (каждый следующий метод является более точным, хотя и более трудоемким, и

поэтому применение каждого из них делает ненужным применение предыдущих):

- 1) укрупненную оценку устойчивости;
- 2) расчет уровней безубыточности;
- 3) метод вариации параметров;
- 4) оценку ожидаемого эффекта проекта с учетом количественных характеристик неопределенности.

Все методы, кроме первого, предусматривают разработку сценариев реализации проекта в наиболее вероятных или наиболее опасных для каких-либо участников условиях и оценку финансовых последствий осуществления таких сценариев. Это дает возможность при необходимости предусмотреть в проекте меры по предотвращению или перераспределению возникающих потерь.

При выявлении неустойчивости проекта рекомендуется внести необходимые коррективы в организационно-экономический механизм его реализации, в том числе:

- изменить размеры и/или условия предоставления займов;
- предусмотреть создание необходимых запасов, резервов денежных средств, отчислений в дополнительный фонд;
- скорректировать условия взаиморасчетов между участниками проекта;
- предусмотреть страхование участников проекта на те или иные страховые случаи.

В тех случаях, когда и при этих коррективах проект остается неустойчивым, его реализация признается нецелесообразной, если отсутствует дополнительная информация, достаточная для применения четвертого из перечисленных выше методов. В противном случае решение вопроса реализации проекта производится на основании этого метода без учета результатов всех предыдущих.

Практическое занятие №4

Тема: Правовое регулирование инвестиционной деятельности

Инвестиционная деятельность является важнейшим инструментом развития экономики. Именно благодаря инвестициям появляются новые промышленные объекты, торговые центры, научно-исследовательские лаборатории.

Правовое регулирование инвестиционной деятельности в РФ осуществляется на основании следующих нормативно-правовых актов:

- Закон РСФСР от 26.06.1991 № 1488-1 «Об инвестиционной деятельности в РСФСР» с изменениями и дополнениями не противоречащими Федеральному закону от 25.02.1999 N 39-ФЗ ;
- Федеральный закон от 25.02.1999 N 39-ФЗ (с изм. и доп.) «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений»
- Федеральный закон от 09.07.1999 N 160-ФЗ (с изм. и доп.) «Об иностранных инвестициях в Российской Федерации»
- Федеральный закон от 05.03.1999 N 46-ФЗ (с изм. и доп.) «О защите прав и законных интересов инвесторов на рынке ценных бумаг» и др.

Кроме этих четырех законов существует множество подзаконных актов, инструкций и других нормативно- правовых документов, поясняющих права и обязанности инвесторов.

Список литературы

1. Финансы и кредит в недвижимости [Текст] : учебник / С. А. Болотин [и др.] ; под общ. ред. П. Г. Грабового, Н. Ю. Яськовой ; Мос. гос. строит. ун-т, Нац. исслед. ун-т. - Изд. 3-е, перераб. и доп. – Москва : Проспект, 2013. - 493 с.
2. Типология объектов недвижимости [Текст] : учебник / И. А. Синянский [и др.]. – Москва: Академия, 2013. - 320 с.
3. Введение в экономику, экспертизу и управление недвижимостью [Электронный ресурс] : учебное пособие / О. В. Дидковская [и др.] ; Министерство образования и науки РФ, Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Самарский государственный архитектурно-строительный университет». – Самара : Самарский государственный архитектурно-строительный университет, 2015. – 184 с. - Режим доступа : <http://biblioclub.ru/>.
5. Валдайцев, Сергей Васильевич. Малое инновационное предпринимательство [Текст] : учебное пособие / С. В. Валдайцев, Н. Н. Молчанов, К. Пецольт. – М. : Проспект, 2013. – 536 с.
6. Управление малым бизнесом на основе инноваций [Электронный ресурс]: учебное пособие : курс лекций. – Екатеринбург : Издательство Уральского университета, 2012. – 177 с. - Режим доступа : <http://biblioclub.ru/>
7. Экономика и управление недвижимостью [Текст] : учебно-практическое пособие / С. А. Болотин [и др.] ; под общ. ред. П. Г. Грабового ; Мос. гос. строит. ун-т, Нац. исслед. ун-т. - 2-е изд., перераб. и доп. - Москва : Проспект, 2013. - 569 с.