

Документ подписан простой электронной подписью
Информация о владельце:
ФИО: Емельянов Сергей Геннадьевич
Должность: ректор
Дата подписания: 09.02.2022 12:22:13
Уникальный программный ключ:
9ba7d3e34c012eba476ffd2d064cf2781953be730df2374d16f3c0ce536f0fc6

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

« 14 » 12 (ЮЗГУ) 2021г.

УПРАВЛЕНИЕ ЖИЗНЕННЫМ ЦИКЛОМ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫХ ПРОЕКТОВ

Методические указания по выполнению практической работы для
студентов направления подготовки 08.04.01 «Строительство»

Курск 2021

УДК 69.003

Составитель К.И. Лось

Рецензент

Доктор экономических наук, профессор Гранкин В.Ф.

УПРАВЛЕНИЕ ЖИЗНЕННЫМ ЦИКЛОМ
ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫХ ПРОЕКТОВ:

методические рекомендации по выполнению практических работ студентов направления подготовки 08.04.01 «Строительство» Юго-Зап. гос. ун-т; сост.: К.И. Лось.- Курск, 2021.- 13с.: Библиогр.: с. 12.

Содержит основные сведения о правилах выполнения практических работ по дисциплине «Управление жизненным циклом инвестиционно-строительных проектов». В работе даны рекомендации выполнению практических работ по управлению жизненным циклом инвестиционно-строительных проектов.

Методические указания соответствуют требованиям программы, утвержденной на заседании кафедры Экспертизы и управления недвижимостью, горного дела протокол № 5 от «29» 12 2021 года.

Предназначены для студентов направления подготовки (специальности) 08.04.01 Строительство.

Текст печатается в авторской редакции

Подписано в печать

формат 60x84 1/16

Усл. Печ. Лист Уч.-изд.л. Тираж 100экз. Заказ 204 Бесплатно

Юго-Западный государственный университет.

305040, г. Курск, ул. 50 лет Октября, 94

Содержание

1. Цели и задачи дисциплины.....	4
2. Содержание дисциплины	6
3. Задания на практики	13
4. Рекомендуемая литература	14

1. Цели и задачи дисциплины

Дисциплина «Управление жизненным циклом инвестиционно-строительных проектов» является одной из ведущих дисциплин, позволяющих овладеть навыками управления проектами в строительстве.

Развитие инвестиционно-строительного комплекса на основе применения новых технологий, внедрения современных форм организации производства, применения современных материалов и изделий не может быть эффективным без грамотного управления инвестиционно-строительными проектами. Строительство является отраслью народного хозяйства, где управление проектами является одним из ключевых факторов эффективности.

Одним из актуальных направлений развития вопросов экономики, организации и управления предприятиями, отраслями, комплексами в строительстве является проблема совершенствования применения научно-практической концепции девелопмента. В рыночных условиях деятельность заказчиков, заказчиков-застройщиков, инвесторов трансформируется в девелоперскую деятельность. При этом в классических системах девелопмента появляются инновационные для России виды деятельности, такие как девелопмент земли, земельных участков или Land-девелопмент.

Именно такой вид деятельности для инвестиционно-строительных компаний является стартом всех процессов управления инвестиционными проектами в строительстве. В этой связи для современных условий строительства важно формирование и развитие применения концепции девелопмента.

Сегодня конкуренция между компаниями настолько высока, что руководителям стоит задуматься, будет ли развиваться их бизнес, если у них нет высококлассных управляющих проектами. В строительном бизнесе конкуренция разворачивается не только на уровне компаний, но и на уровне проектов.

В результате изучения дисциплины студент должен знать: основные элементы проекта; внешнюю среду проекта; порядок реализации и фазы проекта; управление процессом выполнения проекта; участников выполнения проекта; методологию и разработку проекта; процесс планирования; организационные формы; принципы контроля; прогнозирование стоимости проекта; процесс разработки проекта; процесс заключения контрактов; материально-техническое обеспечение; строительство (выполнение проекта); приемка и закрытие проекта; управление отдельными процессами проекта; автоматизированную систему управления проектом; управление рисками; этику делового общения.

Умения, формирующиеся у студента в процессе изучения дисциплины, следующие: анализировать и критически оценивать отечественный и зарубежный опыт управления проектами; изучать и использовать в практической деятельности особенности управления на различных стадиях реализации строительного проекта; решать прикладные задачи при управлении проектами строительства объектов недвижимости; выполнять работы на всех стадиях управления проектами.

В результате изучения студент должен владеть методологией экономического исследования; современными методами сбора, обработки и анализа экономических и социальных данных; современной методикой построения эконометрических моделей; методами и приемами анализа экономических явлений и процессов с помощью стандартных теоретических и эконометрических моделей; методами прикладных научных исследований, используемых на предпроектной и проектной стадиях, а также после завершения проекта; навыками самостоятельной работы, самоорганизации и организации выполнения поручений.

Студентам, уяснившим подход к решению сложных задач, связанных с управлением девелоперскими проектами, будет под силу справляться с реалиями сегодняшнего дня в условиях возрастающего значения управления проектами для предприятий строительной отрасли.

2. Содержание дисциплины

Инвестиционный проект – это набор документации, содержащий два крупных блока документов: – документально оформленное обоснование экономической целесообразности, объема и сроков осуществления капитальных вложений, включая необходимую проектно-сметную документацию, разработанную в соответствии с законодательством РФ и утвержденную в установленном порядке стандартами (нормами и правилами); – бизнес-план как описание практических действий по осуществлению инвестиций.

Согласно определению понятия проект, он обладает рядом признаков. Условно данные признаки можно назвать:

- организационные рамки;
- операционные рамки;
- временные рамки.

Организационные рамки проекта характеризуются составом его участников.

Операционные рамки проекта характеризуются составом действий, выполняемых его участниками.

Временные рамки проекта характеризуются моментом начала и завершения проекта.

С позиции управленческого персонала компании инвестиционные проекты могут быть классифицированы по различным основаниям. Предназначение инвестиции – это ключевой признак при классификации проектов, в соответствии с которым можно выделить семь основных причин инвестирования, а, следовательно, и групп проектов:

- 1) инвестиции в повышение эффективности производства;
- 2) инвестиции в расширение действующего производства;
- 3) инвестиции в создание производственных мощностей при освоении новых сфер бизнеса;
- 4) инвестиции, связанные с выходом на новые рынки сбыта;
- 5) инвестиции в исследования и разработку новых технологий;
- 6) инвестиции преимущественно социального предназначения;
- 7) инвестиции, осуществляемые в соответствии с требованиями законодательства.

Инвестиции в повышение эффективности производства. Логика данных проектов совершенно очевидна. Деятельность любой фирмы связана, прежде всего, с извлечением прибыли, представляющей собой превышение доходов над затратами. Первый фактор – доходы, с позиции фирмы управляем лишь

частично, поскольку существенную роль играет конкурентная среда. Вторым фактором – затраты, более управляемый, по крайней мере, путем выбора ресурсосберегающих технологий, более экономичного оборудования, лучшей организации труда, повышения квалификации работников, можно добиться относительного сокращения затрат, а, следовательно, повышения эффективности производства.

Примером подобного инвестиционного проекта может служить проект, связанный с внедрением новой схемы ресурсо-потоков, позволяющий повысить оборачиваемость средств в производственных запасах.

Инвестиции в расширение действующего производства.

В данном случае речь идет о банальном наращивании производственных мощностей ввиду возрастающей емкости рынков сбыта. Докупается аналогичное по техническим характеристикам оборудование, доукомплектовывается штат работников, расширяются закупки сырья и материалов у традиционных поставщиков.

Инвестиции в создание производственных мощностей при освоении новых сфер бизнеса. Одним из ключевых требований рациональной организации бизнеса является его диверсификация, смысл которой заключается в развитии в рамках фирмы производств, различающихся видом продукции.

Две основные причины: во-первых, сглаживается колебание прибыли по годам (спад в одном секторе экономики может сопровождаться ростом в другом), во-вторых, осваиваются новые перспективные секторы, потенциально обещающие прибыль в будущем. Примером подобного проекта является строительство автомобилестроительной компанией линии по ремонту бывших в употреблении шин и линии по производству новых покрышек. Логика здесь очевидна – в зависимости от платежеспособного спроса населения либо первый, либо второй проект будет давать относительно больший доход. Однако, в любом случае потенциальные клиенты не будут потеряны независимо от экономической ситуации.

Инвестиции, связанные с выходом на новые рынки сбыта. Подобные проекты чаще всего предусматривают расширение производства (если нет перенасыщенности производимой продукцией традиционного рынка), вместе с тем они имеют и определенную специфику. Суть ее заключается в том, что при расширении рынков сбыта принципиальные конструктивные изменения в продукцию не вносятся, но могут быть не критические изменения и доработки, обусловленные, например, национальными, климатическими и другими особенностями нового рынка. Кроме того, появляется необходимость в развитии средств доставки, рекламы, обслуживания и др.

Инвестиции в исследования и разработку новых технологий. Подобные проекты в современном динамично развивающемся мире играют исключительно важную роль. Крупные компании тратят весьма солидные суммы на исследования и разработки, отчетливо понимая, что результат реализации подобных проектов не является предсказуемым.

Инвестиции преимущественно социального предназначения. Цель подобных инвестиций – обеспечение некоторого социального преимущества, хотя Достижение косвенного экономического эффекта не исключается. Примеры подобных проектов – строительство рекреационных центров, домов отдыха, спортивных центров и др. Подобные проекты носят очевидно затратный характер и потому осуществляются либо государственными и муниципальными органами, либо крупными фирмами.

Инвестиции, осуществляемые в соответствии с требованиями закона. Инвестиции в рамках ранее рассмотренных групп с очевидностью носят инициативный характер, т.е. инвестор, руководствуясь собственными аргументами, принимает решение о целесообразности разработки и реализации того или иного проекта. Однако могут быть и другие ситуации, когда инвестор вынужден внедрять некий проект. В частности, любое государство в той или иной степени озабочено состоянием здоровья нации, духовным и интеллектуальным развитием граждан. В связи с этим периодической ревизии подвергаются требования к бизнесу в отношении сохранения окружающей среды, повышения безопасности пользования производимой продукцией, степени эксплуатации работников и др. Особенно существенны требования и ограничения экологического характера, в связи с чем, предприятиям приходится тратить значимые суммы на удовлетворение подобных требований. Соответствующие инвестиции могут быть как самостоятельными проектами (например, строительство новых очистных сооружений), так и субпроектами в рамках крупной инвестиционной программы. Изначально инициатором таких проектов выступает государство, однако по мере социально-экономического прогресса сами компании и общественные организации могут инициировать соответствующие капиталовложения. Подобная практика, частности, характерна ведению бизнеса в рамках так называемой рейнской модели капитализма.

1) Величина требуемых инвестиций. Инвестиционные проекты существенно разнятся по объему требуемых инвестиций, продолжительности периода освоения, капиталовложений, сроку «эксплуатации» проекта. На практике это находит отражение в классификации проектов на крупные, традиционные и мелкие, причем обычно в качестве критерия отнесения проекта к той или иной группе берется объем капиталовложений.

Безусловно, эта и некоторые подобные ей классификации проектов не являются строго определенными, т.к. в известном смысле они достаточно условны. Иными словами, какой проект считать традиционным, а какой мелким – сугубо частное дело, т.е. соответствующих строгих критериев не может существовать в принципе. В частности, градация проектов по объему требуемых инвестиций чаще всего зависит от размеров самой компании, поскольку очевидно, что в солидной финансово-промышленной группе и небольшом заводе по производству мебели используемые критерии отнесения анализируемого проекта к крупному или мелкому существенно разнятся. Несмотря на известную условность, смысловая нагрузка подразделения проектов на крупные, традиционные и мелкие достаточно существенна. Дело в том, что проекты из разных групп, как правило, находятся в компетенции руководителей различного уровня. Так, в крупной фирме является обычной практика ограничения объема капиталовложений, которым вправе распоряжаться менеджер того или иного уровня; что касается амбициозных и затратоемких проектов, то решение об их целесообразности обычно принимается на самом высоком уровне (например, советом директоров или на собрании акционеров).

Существуют и другие причины, обуславливающие необходимость рассматриваемой классификации, это поиск соответствующих источников финансирования, различие в оценке риска и последствий того или иного развития событий на рынке товаров и услуг, и др. Так, если мелкий проект может быть профинансирован за счет собственных источников, то для реализации крупного проекта необходимо привлечение дополнительных источников, что связано с оценкой риска, необходимостью обеспечения полученных кредитов и займов, оценкой средневзвешенной стоимости источников и др.

2) Тип предполагаемого эффекта. Цели, которые ставятся при оценке проектов, могут быть различными, а результаты, получаемые в ходе их реализации, не обязательно носят характер очевидной прибыли. Могут быть проекты, сами по себе убыточные в экономическом смысле, но приносящие косвенный доход за счет обретения стабильности в обеспечении сырьем и полуфабрикатами, выхода на новые рынки сырья и сбыта продукции, достижения некоторого социального эффекта, снижения затрат по другим проектам и производствам и др. Как уже неоднократно отмечалось, во многих экономически развитых странах очень остро ставится вопрос об охране окружающей среды и обеспечении безопасности продукции компаний для пользователей и природы (нередко крупные компании включают в аналитические разделы своих годовых отчетов соответствующую

информацию о капитальных и эксплуатационных затратах в этом направлении). В этом случае традиционные показатели эффекта, а также критерии оценки целесообразности принятия проекта, основанные на формализованных алгоритмах, могут уступать место неким неформализованным критериям.

Несложно обособить шесть видов эффекта: 1) наращивание объемов производства; 2) сокращение затрат, сопровождающееся получением дополнительной прибыли; 3) снижение риска производства и сбыта; 4) новое знание (технология); 5) политико-экономический эффект; 6) социальный эффект.

Наращивание объемов производства. Проекты этого типа ориентированы на расширение традиционного производства. Здесь эффект – в увеличении доли рынка продукции, контролируемой данной фирмой, и в получении дополнительных прибылей при сохранении уровня рентабельности продукции. На самом деле и в этом случае может иметь место рост рентабельности, в частности, могут проявляться эффект от масштаба и относительное снижение общепроизводственных расходов. Подобные проекты носят рутинный характер.

Сокращение затрат. Проекты данного типа имеют цель сокращение затрат либо по какому-нибудь действующему производству (технологической линии, производственному участку), либо по компании в целом. Поскольку прибыль – это разница между доходами и затратами, то при прочих равных условиях сокращение затрат приводит к росту прибыли и рентабельности (естественно, речь идет об обоснованном снижении затрат). Пример – внедрение технологии оптимального раскроя материалов, переоснащение материально-технической базы менее энергоемким оборудованием. Подобные проекты носят в основном вспомогательный, обеспечивающий характер.

Снижение риска производства и сбыта. Проекты этой группы имеют цель снижение рисковости производственной и коммерческой деятельности фирмы. В качестве примеров можно привести проекты, связанные с переоснащением компании более надежным оборудованием, внедрением менее рискованной технологии снабжения сырьем и материалами, внедрением технологии контроля за состоянием и тенденциями изменения на рынке продукции и др. Эти проекты не приносят непосредственно идентифицируемой с ними прибыли, однако они сопровождаются косвенным экономическим эффектом.

Новое знание (технология). Выше упоминалось о проектах Инновационного характера, направленных на формирование нового знания. Подобные

проекты с очевидностью носят затратный характер, вместе с тем предполагается, что впоследствии при внедрении разработок в практику будет получен и экономический эффект.

Политико-экономический эффект. Проекты этой группы, как правило, имеют место при освоении новых рынков сбыта и в той или иной степени предназначены для решения задач, имеющих прежде всего политическую подоплеку. Логика достаточно очевидна – через постепенное расширение сегмента нового рынка осуществить внедрение собственной идеологии в различных сферах, в том числе и в сфере бизнеса. Яркий пример подобного подхода – проекты, связанные с развитием совместных предприятий в России; расширение деятельности подобных предприятий было одной из весомых причин признания Минфином РФ необходимости модернизации отечественной системы бухгалтерского учета в соответствии с международными стандартами финансовой отчетности. Безусловно, при идентификации подобных проектов речь идет именно о политико-экономическом эффекте, достижение политических целей подразумевает и получение в конечном итоге экономических «дивидендов».

Социальный эффект. Проекты, предназначенные для получения социального эффекта, не являются какой-то редкостью; безусловно, они имеют место прежде всего при реализации государственных и муниципальных программ, однако и в крупных компаниях подобные проекты достаточно обыденны. Можно упомянуть о проектах, связанных с повышением квалификации работников фирмы, строительством центров релаксации и физического развития. Например, фирмы так называемой «большой пятерки» имеют учебные центры переподготовки кадров, на строительство и поддержание деятельности которых затрачиваются немалые денежные суммы. Вместе с тем при надлежащем развитии системы переподготовки кадров деятельность подобных центров становится оправданной не только в социальном, но и в экономическом смысле (например, учебные центры фирм IBM, Lufthansa и др.).

4) Тип отношений. Весьма важным в анализе инвестиционных проектов является выделение различных отношений взаимозависимости. Два анализируемых проекта называются независимыми, если решение о принятии одного из них не сказывается на решении о принятии другого. Если два и более анализируемых проектов не могут быть реализованы одновременно, т.е. принятие одного из них автоматически означает, что оставшиеся проекты должны быть отвергнуты, то такие проекты называются альтернативными, или взаимоисключающими.

Подразделение проектов на независимые и альтернативные имеет особо важное значение при комплектовании инвестиционного портфеля в условиях ограничений на суммарный объем капиталовложений; Величина верхнего предела объема выделяемых средств может быть в момент планирования неопределенной, зависящей от различных факторов, например, суммы прибыли текущего и будущих периодов. В этом случае обычно приходится ранжировать независимые проекты по степени их приоритетности.

Проекты связаны между собой отношениями комплементарности, если принятие нового проекта способствует росту доходов по одному или нескольким другим проектам.

Например, строительство сервисного центра сопровождается не только доходом от оказания услуг этим центром, но и ростом числа покупателей основной продукции, привлеченных перспективой в случае необходимости отремонтировать купленное изделие на приемлемых условиях. Выявление отношений комплементарности подразумевает приоритетность рассмотрения проектов в комплексе, а не изолированно. Это имеет особое значение, когда принятие проекта по выбранному основному критерию не является очевидным – в этом случае должны использоваться дополнительные критерии, в т.ч. наличие и степень комплементарности.

Проекты связаны между собой отношениями замещения, если принятие нового проекта приводит к некоторому снижению доходов да одному или нескольким действующим проектам. В качестве примера можно привести проект, предусматривающий открытие шиноремонтного производства на заводе, производящем шины. Не исключено, что принятие проекта снизит спрос на новые изделия.

5) Тип денежного потока. С любым проектом увязывается денежный поток как череда инвестиций и поступлений.

Поток называется ординарным, если он состоит из исходной инвестиции, сделанной единовременно или в течение нескольких последовательных базовых периодов, и последующих притоков денежных средств; если притоки денежных средств чередуются в любой последовательности с их оттоками, поток называется неординарным. Выделение ординарных и неординарных потоков чрезвычайно важно при выборе того или иного критерия оценки, поскольку, как будет показано в дальнейшем, не все критерии справляются с ситуацией, когда приходится анализировать проекты с неординарными денежными потоками.

6) Отношение к риску. Инвестиционные проекты различаются по степени риска: наименее рискованные проекты, выполняемые по государственному

заказу; наиболее рискованные проекты, связанные с созданием новых производств и технологий.

3. Задания на практики

В каждом конкретном высказывании определите вид износа и опишите его основные признаки:

1. Многоэтажный дом без лифта;
2. Коттедж с неисправностями в водоснабжении и канализации;
3. В доме протекает крыша;
4. Коммунальная квартира;
5. Жилой район рядом с аэропортом;
6. У постройки нет удобного входа;
7. Торговый центр расположен в районе, где население убывает;
8. Осадочная деформация фундамента здания.

4. Рекомендуемая литература

Законодательные акты

- 1 Дистергефт, Л. В. Техничко-экономическое обоснование инвестиционного проекта : учебное пособие / Л.В. Дистергефт, Е.В. Ядренникова; науч.ред. В.Н.Загвоздина ; Министерство образования и науки Российской Федерации, Уральский федеральный университет им. Первого Президента России Б.Н. Ельцина – 2-е изд., перераб. – Екатеринбург : Издательство Уральского университета, 2014.
- 2 Обследование и испытание зданий и сооружений [Текст] : учебник для студентов высших учебных заведений, обучающихся по специальностям "Промышленное и гражданское строительство" направления подготовки "Строительство" / под ред. В. И. Римшина.- 4-е изд., перераб. и доп. - Москва : Студент, 2013.
3. Заренков, В.А. Управление проектами [Текст]: учеб. пособие / В.А. Заренков. – 2-е изд. – М.: Изд-во АСВ, СПб.: СПбГАСУ, 2010 – 312 с. 2. Кожухар, В.М. Практикум по экономической оценке инвестиций [Текст]: учеб. пособие / В.М. Кожухар. – 3-е изд. – М.: Издательско- торговая корпорация «Дашков и К», 2007.
4. Федеральный закон от 25 февраля 1999 г. № 39-ФЗ "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений".
5. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ.
6. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г.- № 188-ФЗ.
7. Арсеньев В.Д. Соотношение понятий предмета и объекта в судебной экспертизе. М., 2013.
8. Бутырин А.Ю. Теория и практика судебной строительно-технической экспертизы. Монография. М.: Издательский Дом «Городец», 2013.
9. Бутырин, А. Ю. Строительно-техническая экспертиза в судопроизводстве России : дис. ... д-ра юрид. наук. : 12.00.09 / Бутырин Андрей Юрьевич. – М., 2015.
10. Бычков А.И. Актуальные проблемы судебного разбирательства. М.: Инфотропик Медиа, 2016.
11. Назаров В.А. Судебная экспертиза (экспертология): учебн. пособие. Оренбург: УВД Оренбургской области, 2013.
12. Муравьев К.В., Седельников П.В. Назначение и производство судебной экспертизы как вид специальных познаний, применяемый на стадии возбуждения уголовного дела // Вестник Волгоградской академии МВД России. 2014. - № 1 (28).