

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего профессионального образования
«Пензенский государственный университет
архитектуры и строительства»
(ПГУАС)

ДЕВЕЛОПМЕНТ И СОВРЕМЕННЫЕ МЕТОДЫ УПРАВЛЕНИЯ ПРОЕКТАМИ

Методические указания к курсовому проектированию

Под общей редакцией доктора технических наук,
профессора Ю.П. Скачкова

Пенза 2014

УДК 005.8:332.5:69(075.8)

ББК 65.32-5:38я73

Д26

*Методические указания подготовлены в рамках проекта
«ПГУАС – региональный центр повышения качества подготовки
высококвалифицированных кадров для строительной отрасли»
(конкурс Министерства образования и науки Российской Федерации –
«Кадры для регионов»)*

Рекомендовано Редсоветом университета

Рецензент – кандидат технических наук, профессор,
заведующий кафедрой «Экспертиза и
управление недвижимостью» Н.Я. Кузин

Д26 **Девелопмент** и современные методы управления проектами:
методические указания к курсовому проектированию / Т.В. Учини-
на; под общ. ред. д-ра техн. наук, проф. Ю.П. Скачкова. – Пенза:
ПГУАС, 2014. – 36 с.

Приведены требования к оформлению курсового проекта, а также рекомендуемые источники литературы.

Направлены на овладение основными методами, способами и средствами получения, хранения, переработки информации; на формирование способности у студентов проводить предварительное технико-экономическое обоснование проектных расчетов, разрабатывать проектную и рабочую техническую документацию, оформлять законченные проектно-конструкторские работы, контролировать соответствие разрабатываемых проектов и технической документации заданию, стандартам, техническим условиям и другим нормативным документам.

Методические указания подготовлены на кафедре «Экспертиза и управление недвижимостью» и предназначены для студентов, обучающихся по направлению 08.03.01 «Строительство».

© Пензенский государственный университет
архитектуры и строительства, 2014
© Учинина Т.В., 2014

ВВЕДЕНИЕ

Методические указания к курсовому проектированию по дисциплине «Девелопмент и современные методы управления проектами» разработано на кафедре «Экспертиза и управление недвижимостью».

Цель методических указаний – помощь студентам при выполнении курсового проекта на тему «Управление девелоперским проектом по строительству объекта недвижимости».

Целью выполнения курсовой работы является отработка методологии и практики управления проектами, систематизация полученных в ходе изучения теоретического курса знаний студентов, выработка у будущих специалистов навыков, способностей и умений обосновывать решение конкретных задач в области управления проектами. Выполнение курсовой работы предполагает закрепление теоретических знаний, полученных в результате изучения дисциплины.

Курсовая работа служит главным образом для отработки студентами специфических знаний, имеющих в основе экономическую целесообразность и эффективность управления проектом.

Учебно-методическое пособие предназначено для использования бакалаврами, обучающимися по направлению 08.03.01 «Строительство», профиль «Экспертиза и управление недвижимостью», при изучении дисциплины «Девелопмент и современные методы управления проектами».

1. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ДИСЦИПЛИНЫ

1.1. Цель изучения дисциплины

Цель изучения дисциплины «Девелопмент и современные методы управления проектами» – научить будущего специалиста по управлению, экспертизе и оценке недвижимости перенять современный мировой опыт управления проектами, освоить совершенно новый для большинства наших специалистов круг идей, методов и средств.

1.2. Задачи изучения дисциплины

Студент должен знать:

- этапы развития методов руководства проектом при управлении недвижимостью;
- 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.

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.

Студент *должен уметь*:

– 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;

– собирать и систематизировать данные для создания информационной базы, необходимой для последующей оценочной деятельности.

2. СОДЕРЖАНИЕ РАЗДЕЛОВ И ТЕМ ДИСЦИПЛИНЫ

Модуль 1. Общие принципы деvelopeмента и методов управления проектами

Т е м а 1. Понятие и цели деvelopeмента и методов управления проектами

Понятие «проект» и «деvelopeмент». Классификация проектов. Жизненный цикл проекта. Прединвестиционная, инвестиционная и эксплуатационная фазы проекта. Структуризация проекта. Иерархическая и организационная структуры проекта. Участники проекта. Понятие управление проектом. Управление целями, расписанием работ, бюджетом, качеством

Т е м а 2. Основы проектного анализа

Суцность проектного анализа. Состав проектного анализа. Технический анализ, организационный анализ, коммерческий анализ, социальный анализ, экологический анализ, финансовый анализ и экономический анализ проекта. Методы проектного анализа. Качественный и количественный методы проектного анализа.

Модуль 2. Основы организации управления проектами

Т е м а 3. Оценка эффективности инвестиционных проектов

Показатели эффективности. Чистый дисконтированный доход, индекс доходности, внутренняя норма доходности, срок окупаемости. Коэффициент дисконтирования. Ставка дисконта и порядок ее определения. Состав, назначение и порядок разработки бизнес-плана.

Т е м а 4. Анализ рисков

Виды рисков. Классификация рисков. Внешние и внутренние риски по отношению к проекту. Факторы возникновения рисковых событий. Мето-

ды анализа рисков. Качественный и количественный анализ риска. Способы снижения рисков. Распределение риска между участниками проекта. Страхование риска. Резервирование средств на покрытие непредвиденных расходов.

Т е м а 5. Финансирование проекта

Способы и источники финансирования проекта. Акционерное финансирование. Лизинговое финансирование. Долговое финансирование. Организация проектного финансирования. Участники проектного финансирования.

Модуль 3. Современные методы управления инвестиционно-строительными проектами.

Т е м а 6. Планирование, контроль и регулирование

Этапы планирования и виды планов. Календарное планирование. Сетевые модели. Виды контроля. Контроль календарных планов, бюджета и качества. Регулирование хода реализации проекта. Виды изменений. Технология управления изменениями.

Т е м а 7. Организационные формы управления проектами

Участники проекта. Взаимодействия и взаимоотношения между участниками проекта. Организационные формы управления проектом. Организационные структуры управления проектом. Функциональная структура. Матричная структура. Проектная структура. Функции руководителя проекта. Состав и функции команды проекта.

Т е м а 8. Информационно-программное обеспечение проекта

Базы данных в управлении проектами. Классификация баз данных. Использование экспертных систем. Специализированные пакеты программ для ЭВМ. Пакеты программ для решения задач прединвестиционной фазы. Пакеты программ, используемые при планировании и реализации проекта. Факторы выбора пакета программных средств для управления проектом.

3. ОРГАНИЗАЦИЯ КУРСОВОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ

3.1. Цель выполнения курсового проекта

Тема курсового проекта: «Управление девелоперским проектом строительства и развития объекта недвижимости».

Целью выполнения курсового проекта является отработка методологии и практики управления проектами в строительстве, систематизация полученных знаний у студентов в ходе изучения теоретического курса, выработка у будущих специалистов навыков, способностей и умений обоснования

решения конкретных задач в области управления проектами. Курсовой проект служит главным образом для отработки студентами специфических знаний, имеющих в основе экономическую целесообразность и эффективность управления проектом. Бланк задания на курсовую работу представлен в прил. 2.

3.2. Содержание курсового проекта

Студентом условно создается девелоперская компания, которая должна иметь:

- 1) название;
- 2) девиз.

Девелоперская компания

Девелоперской компании поступает условный заказ от инвестора на управление проектом по строительству объекта недвижимости. По договору девелоперской компании и инвестора студенту необходимо осуществить:

1. Управление инвестиционно-строительным проектом на начальной фазе.
2. Управление инвестиционно-строительным проектом в основной фазе.
3. Управление инвестиционно-строительным проектом в завершающей фазе.
4. Управление инвестиционно-строительным проектом в фазе гарантийных обязательств (эксплуатационной).

Для этого на каждой из фаз управления инвестиционно-строительным проектом необходимо разработать следующие разделы:

1. Управление инвестиционно-строительным проектом на начальной фазе:

- 1.1. *Разработка концепции проекта.*
 - 1.1.1. Аннотация проекта строительства объекта недвижимости.
 - 1.1.2. Цели строительства объекта недвижимости.
- 1.2. *Анализ места размещения объекта недвижимости.*
 - 1.2.1. Характеристика муниципального района города.
 - 1.2.2. Характеристика микрорайона.
 - 1.2.3. Ситуационный план размещения объекта с определением основных объектов в его границах.
 - 1.2.4. Генеральный план в масштабе 1:500.
- 1.3. *Маркетинговый анализ сегмента рынка недвижимости, к которому принадлежит объект недвижимости.*
 - 1.3.1. Анализ сегмента рынка недвижимости (ценовой и качественный).
 - 1.3.2. Анализ основных конкурентов (схема и описание).

Примечание. Тип объекта недвижимости, местоположение в структуре города принимается согласно варианту (прил. 3). Технические характе-

ристики объекта (этажность, площадь и прочие) разрабатываются самостоятельно.

2. Управление инвестиционно-строительным проектом в основной фазе.

2.1. Разработка схемы взаимодействия участников проекта: характеристика.

2.2. Определение основных архитектурно-планировочных и конструктивных решений по объекту строительства.

2.3. Правовой статус земельного участка.

Примечание. Разрабатываются самостоятельно.

3. Управление инвестиционно-строительным проектом в завершающей фазе.

3.1. *Оценка показателей эффективности инвестиционного проекта.*

3.1.1. Представление схемы денежных потоков инвестиционного проекта согласно заданию.

3.1.2. Расчет эффективности вложения инвестиций в случае организации предпринимательской деятельности.

3.1.3. Определение значения средней нормы прибыли инвестиционной проекта.

3.1.4. Определение дисконтированных значений элементов денежных потоков.

3.1.5. Определение продолжительности дисконтированного периода окупаемости.

3.1.6. Определение дисконтированной стоимости проекта.

3.1.7. Определение индекса доходности проекта.

3.1.8. Определение значения нормы внутренней доходности инвестиционного проекта.

3.1.9. Определение значения учетного коэффициента окупаемости.

3.1.10. Определение компаундированных значений элементов денежных потоков.

3.1.11. Определение чистой конечной стоимости проекта.

Примечание. Данные принимаются в соответствии с вариантом задания.

3.2. *Ранжирование инвестиционных проектов по различным критериальным показателям.*

3.2.1. Приведение заданного денежного потока заемного типа к традиционному типу.

3.2.2. Определение критериальных показателей «приведенного» денежного потока.

3.2.3. Ранжирование заданных инвестиционных проектов по разным критериальным показателям.

3.2.4. Построение площадной диаграммы и ранжирование инвестиционных проектов при помощи обобщающего критериального показателя.

Примечание. Данные принимаются в соответствии с вариантом задания.

3.3. Построение кривой инвестиционных возможностей предприятия.

3.3.1. Определение предельного значения инвестиционных возможностей предприятия.

3.3.2. Ранжирование инвестиционных проектов-претендентов на включение в инвестиционный портфель предприятия.

3.3.3. Построение кривой инвестиционных возможностей предприятия.

3.3.4. Определение рациональной структуры инвестирования/потребления предприятия.

3.3.5. Принятие оперативного решения по использованию инвестиционных возможностей предприятия.

Примечание. Данные принимаются в соответствии с вариантом задания.

3.4. Определение нормы дисконтирования инвестиций.

3.4.1. Определение значения рентабельности капитала частного собственного предприятия до налогообложения по данным за один год.

3.4.2. Определение значения рентабельности капитала частного собственного предприятия до налогообложения по данным за ряд лет.

3.4.3. Определение значения рентабельности капитала частного собственного предприятия после налогообложения по данным за один год.

3.4.4. Определение значения рентабельности капитала частного собственного предприятия после налогообложения по данным за ряд лет.

3.4.5. Определение значения нормы дисконтирования для собственных (привлеченных) инвестиций акционерного предприятия.

3.4.6. Определение значения нормы дисконтирования для заемных инвестиций акционерного предприятия.

3.4.7. Определение нормы дисконтирования для совокупного капитала предприятия.

Примечание. Данные принимаются в соответствии с вариантом задания.

3.5. Оценка коммерческой эффективности девелоперского инвестиционного проекта с учетом вероятности.

3.5.1. Составление схемы денежных потоков инвестиционного проекта.

3.5.2. Подготовка схемы денежных потоков проекта к расчету коммерческой эффективности.

3.5.3. Расчет компаундированных/дисконтированных значений элементов денежных потоков.

3.5.4. Расчет компаундированных/дисконтированных значений инвестиций/выручки по «сценариям» проекта без учета и с учетом вероятности их наступления.

3.5.5. Расчет критериальных показателей коммерческой эффективности девелоперского проекта.

Примечание. Данные принимаются в соответствии с вариантом задания.

3.6. Оценка рисков инвестиционного проекта.

3.6.1. Определение степени риска недостижения отдельного показателя инвестиционного проекта.

3.6.2. Анализ возможности одновременного наступления на объекте инвестиционного проекта сопутствующих видов технического риска.

3.6.3. Определение общего (комплексного) расчетного уровня риска инвестиционного проекта точным методом.

3.6.4. Определение значения риска в стоимостном исчислении.

3.6.5. Определение ставки дисконтирования с учетом рисков.

3.6.6. Определение ставки дисконтирования с учетом рисков

Примечание. Данные принимаются в соответствии с вариантом задания.

4. Управление инвестиционно-строительным проектом в фазе гарантийных обязательств (эксплуатационной): разработка стратегии управления объектом недвижимости.

4.1. Общая схема управления объектом недвижимости.

4.2. Правовое поле реализации проекта

4.3. Развитие объекта и дополнительные факторы инвестиционной привлекательности

В состав курсового проекта должен входить следующий графический материал:

1. Ситуационный план района исследования.

2. Генеральный план объекта строительства.

3. Схема расположения основных конкурентов объекта строительства.

Курсовой проект защищается подготовившим его студентом в форме доклада, причем для защиты необходимо подготовить презентацию работы. Презентации значительно усиливают впечатление от доклада и могут сыграть решающую роль в принятии решения об оценке работы. Презентуя какой-либо проект, наибольшего эффекта можно добиться, иллюстрируя текст наглядными примерами. Частая ошибка в том, что не уделяется должное внимание презентации работы как в письменной, так и в устной форме. В презентации по курсовому проекту следует сбалансированно и логично излагать суть проекта. Немаловажную роль играет устная презентация проекта, начиная от ее технологии и заканчивая правильным выбором места и времени.

Пример презентации к курсовому проекту представлен в прил. 2.

Таким образом, курсовой проект, выполненный студентом, в завершеном виде должен состоять из:

1. Пояснительной записки – набранного текста на компьютере 14-м шрифтом с полутонным интервалом.

2. Графической части – схем, содержащих информацию, необходимую для выполнения работы.

3. Презентации по выполненной работе – слайдов, которые должны наглядно дополнять и подтверждать изложенный в тексте материал. Объем слайдов презентации не ограничивается, однако их количество должно быть взаимосвязано с докладом по курсовому проекту.

4. Доклада по курсовой работе. При защите работы для доклада отводится не более 10 минут.

5. Электронного носителя (диск), на котором содержатся все указанные выше элементы в электронном виде.

Образцы титульного листа, бланк задания и варианты заданий приведены в приложениях.

3.3. Требования к оформлению курсового проекта

Изложение и оформление текстового материала. Текст курсового проекта должен быть отпечатан на компьютере (межстрочный интервал полуторный, шрифт Times New Roman № 14). Объем приложений не ограничивается.

Опечатки, описки и графические неточности допускается исправлять подчисткой или закрашиванием белой краской с последующим воспроизведением на том же месте исправленного текста машинописным или рукописным способом чернилами, пастой или тушью. Использование чернил различных цветов допускается только для выполнения графических работ, а для основного текста – черного цвета.

Расстояние от границы листа до текста слева – 25 мм, справа – 10 мм, от верхней и нижней строки текста до границы листа – 20 мм. Номера страниц ставятся внизу справа, шрифтом № 14.

Состав и последовательность расположения разделов курсового проекта:

- ✓ титульный лист пояснительной записки (прил. 1);
- ✓ задание на курсовой проект (прил. 2);
- ✓ содержание;
- ✓ введение;
- ✓ основные разделы курсового проекта;
- ✓ заключение;
- ✓ список использованных источников;
- ✓ приложения.

Абзацы в тексте следует начинать с отступа, равного 10 мм.

Слова «Введение», «Заключение», «Содержание», «Список использованных источников», «Аннотация» записывают в центре строки прописными буквами шрифтом Times New Roman № 16 (жирным), не нумеруют. Интер-

вал перед заголовком – 24 пункта, после – 12 (эти параметры устанавливаются во вкладке «Формат: абзац, интервал»)

Основная часть курсового проекта состоит из разделов, подразделов, пунктов и подпунктов (при необходимости). Разделы должны иметь порядковые номера в пределах всей работы, обозначенные арабскими цифрами без точки в конце, в конце фразы, содержащей название раздела точка не ставится. Подразделы должны иметь нумерацию в пределах каждого раздела. Номер подраздела состоит из номера раздела и номера подраздела, разделенных точкой. В конце номера подраздела точка не ставится. Нумерация пунктов подразделов должна быть в пределах подраздела, и номер пункта должен состоять из номеров раздела, подраздела и пункта, разделенных точками.

Заголовки основных разделов следует записывать с абзаца прописными буквами шрифтом Times New Roman № 16 (жирным, по центру), без точки в конце, не подчеркивая, интервал перед заголовком – 24 пункта, после – 12.

Заголовки подразделов выполняют шрифтом Times New Roman № 14 (жирным, с абзаца, выравнивание по центру) без точки в конце, не подчеркивая, интервал перед заголовком – 18 пунктов, после – 12.

Заголовки пунктов подразделов выполняют шрифтом Times New Roman № 12, (курсив, жирный, выравнивание по центру) без точки в конце, не подчеркивая, интервал перед заголовком – 12 пунктов, после – 6. Переносы слов в заголовках не допускаются. Если заголовок состоит из двух предложений, их разделяют точкой.

Каждый основной раздел проекта должен начинаться с нового листа.

Подготовка таблиц. Таблица должна иметь название, которое следует выполнять строчными буквами (кроме первой прописной) и помещать над таблицей. Заголовки граф и строк таблицы начинают с прописных букв.

Таблицы, за исключением таблиц приложений, следует нумеровать арабскими цифрами сквозной нумерацией. Над таблицей с абзаца с прописной буквы обычным шрифтом (Times New Roman № 14) помещают надпись с указанием ее номера, например: «Таблица 1», далее через дефис пишут название таблицы с прописной буквы обычным шрифтом (Times New Roman № 14). Если строки или графы таблицы выходят за формат страницы, ее делят на части, помещая одну часть под другой, при этом во второй части таблицы «шапку» заменяют соответственно номером граф (колонок). Для этого нумеруют арабскими цифрами графы (столбцы) первой части таблицы. Слово «Таблица...» и ее название указывают один раз, как было описано выше, над другими частями справа пишут слова «Продолжение табл. № ...» или «Окончание табл. № ...» (в случае, если таблица на этой странице заканчивается) с указанием номера таблицы справа над ней.

Если все показатели, приведенные в графах таблицы, выражены в одной и той же единице измерения, то ее обозначение необходимо

помещать над таблицей справа, а при делении таблицы на части — над каждой ее частью. Пример оформления приведен в приложении.

На все таблицы работы должны быть даны ссылки в тексте по типу «... см. табл. 2», «... таблица 1», причем ссылка на таблицу в тексте должна предварять саму таблицу.

Допускается помещать таблицу вдоль длинной стороны листа. Допускается данные в таблице выполнять более мелким шрифтом (№ 12), но при условии единого оформления этим шрифтом всей таблицы.

Написание математических выражений и формул. Применение в курсовом проекте математических выражений и формул должно осуществляться с учетом следующих требований:

Формулы, содержащиеся в работе, располагают на отдельных строках, нумеруют сквозной нумерацией арабскими цифрами, которые записывают на уровне формулы справа в круглых скобках (1). Непосредственно под формулой приводится расшифровка символов и числовых коэффициентов, если они не были пояснены ранее в тексте. Первая строка расшифровки начинается словом «где» без двоеточия после него. Выше и ниже каждой формулы должны быть отступы по 6 пунктов.

После приведения формулы, используемые в ней символьные выражения, должны быть подробно описаны, если не были описаны ранее.

Пример оформления формулы в тексте курсового проекта:

«...лизинговая премия, установленная в процентном выражении от средней остаточной стоимости за период, рассчитывается по формуле

$$\text{ЛП} = \frac{\text{ОС}_н + \text{ОС}_к}{2} \cdot \frac{p_2}{100}, \quad (10)$$

где $\text{ОС}_н$ – расчетная остаточная стоимость имущества на начало периода;
 $\text{ОС}_к$ – расчетная остаточная стоимость имущества на конец периода;
 p_2 – ставка вознаграждения лизингодателя, устанавливаемая в процентах от средней за период стоимости имущества...»

Все используемые в проекте материалы даются со ссылкой на источник: в тексте после упоминания материала в квадратных скобках проставляется номер, под которым он значится в списке использованных источников, и номер страницы, например: [5, с. 42].

Оформление рисунков, схем, графиков. Иллюстрации могут быть расположены как по тексту курсового проекта, так и в приложениях. Их следует нумеровать арабскими цифрами сквозной нумерацией, за исключением иллюстраций приложений. Под самими иллюстрациями помещают слово «Рисунок», его номер и через дефис его название с прописной буквы. Оформление следующее: «*Рисунок 1*» с прописной буквы шрифтом Times New Roman № 12 (курсивом по центру), название рисунка после дефиса с прописной буквы шрифтом Times New Roman № 12 (курсивом по центру).

Иллюстрации могут иметь пояснительные данные (подрисуночный текст). Слово «Рисунок» и наименование помещают после пояснительных данных.

На все рисунки должны быть даны ссылки в тексте по типу «... см. рис. 2», «... рис. 1», причем ссылка на рисунок в тексте должна предварять саму иллюстрацию.

Оформление приложений. Приложение оформляют как продолжение курсового проекта на последующих его листах. Каждое приложение следует начинать с новой страницы с указанием наверху справа слова "Приложение", выполненного прописными буквами шрифтом Times New Roman Cyr № 16 (жирным), после которого следует арабская цифра, обозначающая его последовательность, без точки в конце, не подчеркивая. Отступ сверху – 18 пунктов, снизу – 12.

Приложение должно иметь заголовок, который записывают ниже, отдельной строкой, в центре строки прописными буквами шрифтом Times New Roman Cyr № 16, отступ сверху и снизу – 12 пунктов.

Приложения должны быть перечислены в содержании документа с указанием их номеров.

В тексте курсового проекта на все приложения должны быть даны ссылки в приложении.

Курсовой проект выполняется в течение семестра в соответствии с учебным пособием по выполнению курсового проекта по дисциплине «Девелопмент и современные методы управления проектами» для бакалавров, обучающихся по направлению 08.03.01 «Строительство», профиль «Экспертиза и управление недвижимостью» и сдается по мере готовности на проверку, защищается в конце семестра до сдачи экзамена по дисциплине.

3.4. Критерии оценки за курсовой проект

Оценка «отлично» ставится студенту в том случае, если:

- тема курсового проекта актуальна;
- проект имеет исследовательский характер, предполагает конкретные исследования;
- в проекте присутствуют: методология, анализ, проектные разработки;
- список литературы (с соответствующими ссылками) содержит не менее 20 источников, из которых 15 – научные статьи, монографии, сборники научных трудов;
- по тексту проекта дано не менее 30 ссылок (ссылки охватывают все источники);

- объем выборочной совокупности составляет не менее 30 респондентов;
- в проекте присутствуют удачные иллюстрации и графики;
- существует возможность практического использования результатов проекта;
- виден личный вклад автора (новые идеи, предложения, глубина анализа);
- существует возможность научной публикации и продолжения проекта в контексте дипломного проектирования;
- в проекте присутствует глоссарий ключевых слов;
- в проекте присутствуют удачные приложения: практические советы, тесты, ситуации;
- проект удачно защищен;
- к проекту прилагается презентация, статьи.

Оценка «хорошо» ставится в том случае, если:

- тема курсового проекта актуальна;
- проект носит исследовательский характер;
- в проекте присутствуют: методология, анализ, проектные разработки;
- список литературы (с соответствующими ссылками) содержит не менее 20 источников, из которых 10 – научные статьи, монографии, сборники научных трудов и др.;
- по тексту проекта дано не менее 20 ссылок (ссылки охватывают все источники);
- объем выборочной совокупности составляет не менее 20 респондентов;
- в проекте присутствуют удачные иллюстрации и графики;
- существует возможность практического использования результатов проекта;
- в проекте присутствует глоссарий ключевых слов.

Оценка «удовлетворительно» ставится в том случае, если:

- тема курсового проекта актуальна;
- в проекте присутствуют не менее трех разделов;
- в проекте предполагаются практические рекомендации.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В методических указаниях студентам дается представление об основных вопросах, рассматриваемых в ходе курсового проектирования по дисциплине «Девелопмент и современные методы управления проектами». Материал, представленный в методических указаниях, позволяет студентам успешно справиться с изучением практической части курса.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1

Образец титульного листа

Министерство образования и науки РФ
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего профессионального образования
«Пензенский государственный университет
архитектуры и строительства»

Кафедра «Экспертиза и управление недвижимостью»

КУРСОВОЙ ПРОЕКТ

по дисциплине: **«Девелопмент и современные
методы управления проектами»**

на тему:

**«Управление девелоперским проектом строи-
тельства и развития объекта недвижимости»**



Автор
работы: Федорова Мария
Николаевна

Группа: Стр-38

Руководитель
работы: к.э.н., доцент
Учина Татьяна
Владимировна

Работа
защищена: _____

Оценка: _____

Подпись: _____

Пенза 201__

Задание на курсовое проектирование

Министерство образования и науки РФ
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего профессионального образования

Кафедра «Экспертиза и управление недвижимостью»

ЗАДАНИЕ

на курсовой проект по дисциплине
«Девелопмент и современные методы управления проектами»
на тему: «Управление девелоперским проектом строительства
и развития объекта недвижимости»

Вариант _____

Девелоперской компании « _____ »
наименование

поступил заказ инвестора _____
наименование

на управление проектом по строительству и развитию объекта недвижимо-
сти _____,
находящегося по адресу: _____

ПЕРЕЧЕНЬ РАЗДЕЛОВ РАБОТЫ

**1. Управление инвестиционно-строительным проектом на началь-
ной фазе:**

1.1. Разработка концепции проекта.

1.1.1. Аннотация проекта строительства объекта недвижимости.

1.1.2. Цели реализации проекта строительства объекта недвижимости.

1.2. Анализ места размещения объекта недвижимости.

1.2.1. Характеристика муниципального района города.

1.2.2. Характеристика микрорайона.

1.2.3. Ситуационный план размещения объекта с определением основ-
ных объектов в его границах.

1.2.4. Генеральный план в масштабе 1:500.

1.3 Маркетинговый анализ сегмента рынка недвижимости, к которому
принадлежит объект недвижимости.

1.3.1. Анализ сегмента рынка недвижимости (ценовой и качественный)

1.3.2. Анализ основных конкурентов (схема и описание).

**2. Управление инвестиционно-строительным проектом в основной
фазе.**

2.1. Разработка схемы взаимодействия участников проекта: характе-
ристика

2.2. Определение основных архитектурно-планировочных и конструктивных решений по объекту строительства.

2.3. Правовой статус земельного участка

3. Управление инвестиционно-строительным проектом в завершающей фазе:

3.1. Оценка показателей эффективности инвестиционного проекта:

3.1.1. Представление схемы денежных потоков инвестиционного проекта согласно заданию;

3.1.2. Расчет эффективности вложения инвестиций в случае организации предпринимательской деятельности;

3.1.3. Определение значения средней нормы прибыли инвестиционной проекта.

3.1.4. Определение дисконтированных значений элементов денежных потоков.

3.1.5. Определение продолжительности дисконтированного периода окупаемости.

3.1.6. Определение дисконтированной стоимости проекта.

3.1.7. Определение индекса доходности проекта.

3.1.8. Определение значения нормы внутренней доходности инвестиционного проекта.

3.1.9. Определение значения учетного коэффициента окупаемости.

3.1.10. Определение компаундированных значений элементов денежных потоков.

3.1.11. Определение чистой конечной стоимости проекта.

3.2. Ранжирование инвестиционных проектов по различным критериальным показателям.

3.2.1. Приведение заданного денежного потока заемного типа к традиционному типу.

3.2.2. Определение критериальных показателей «приведенного» денежного потока.

3.2.3. Ранжирование заданных инвестиционных проектов по разным критериальным показателям.

3.2.4. Построение площадной диаграммы и ранжирование инвестиционных проектов при помощи обобщающего критериального показателя.

3.3. Построение кривой инвестиционных возможностей предприятия.

3.3.1. Определение предельного значения инвестиционных возможностей предприятия.

3.3.2. Ранжирование инвестиционных проектов-претендентов на включение в инвестиционный портфель предприятия.

3.3.3. Построение кривой инвестиционных возможностей предприятия.

3.3.4. Определение рациональной структуры инвестирования/потребления предприятия.

3.3.5. Принятие оперативного решения по использованию инвестиционных возможностей предприятия.

3.4. Определение нормы дисконтирования инвестиций.

3.4.1. Определение значения рентабельности капитала частного собственного предприятия до налогообложения по данным за один год.

3.4.2. Определение значения рентабельности капитала частного собственного предприятия до налогообложения по данным за ряд лет.

3.4.3. Определение значения рентабельности капитала частного собственного предприятия после налогообложения по данным за один год

3.4.4. Определение значения рентабельности капитала частного собственного предприятия после налогообложения по данным за ряд лет.

3.4.5. Определение значения нормы дисконтирования для собственных (привлеченных) инвестиций акционерного предприятия.

3.4.6. Определение значения нормы дисконтирования для заемных инвестиций акционерного предприятия.

3.4.7. Определение нормы дисконтирования для совокупного капитала предприятия.

3.5. Оценка коммерческой эффективности девелоперского инвестиционного проекта с учетом вероятности.

3.5.1. Составление схемы денежных потоков инвестиционного проекта.

3.5.2. Подготовка схемы денежных потоков проекта к расчету коммерческой эффективности.

3.5.3. Расчет компаундированных/дисконтированных значений элементов денежных потоков.

3.5.4. Расчет компаундированных/дисконтированных значений инвестиций/выручки по «сценариям» проекта без учета и с учетом вероятности их наступления.

3.5.5. Расчет критериальных показателей коммерческой эффективности девелоперского проекта.

3.6. Оценка рисков инвестиционного проекта.

3.6.1. Определение степени риска недостижения отдельного показателя инвестиционного проекта.

3.6.2. Анализ возможности одновременного наступления на объекте инвестиционного проекта сопутствующих видов технического риска.

3.6.3. Определение общего (комплексного) расчетного уровня риска инвестиционного проекта точным методом.

3.6.4. Определение значения риска в стоимостном исчислении.

3.6.5. Определение ставки дисконтирования с учетом рисков.

3.6.6. Определение ставки дисконтирования с учетом рисков

4. Управление инвестиционно-строительным проектом в фазе гарантийных обязательств (эксплуатационной): разработка стратегии управления объектом недвижимости.

4.1. Общая схема управления объектом недвижимости.

4.2. Правовое поле реализации проекта

4.3. Развитие объекта и дополнительные факторы инвестиционной привлекательности

Перечень графического материала.

Ситуационный план района исследования.

Генеральный план объекта строительства.

Схема расположения основных конкурентов объекта строительства.

Задание выдал _____ / к.э.н., доц. каф.ЭиУН Т.В. Учинина _ /

Задание принял _____ / _____ /

Типы объектов недвижимости (варианты заданий)

№ варианта	Тип объекта недвижимости	Район города	Адрес
1	2	3	4
1	гостиница	Октябрьский	Ул. Стасова
2	физкультурно-оздоровительный комплекс	Ленинский	Пр. Победы
3	автозаправочная станция	Железнодорожный	Ул. Измайлова
4	автомойка	Первомайский	Ул. Овражная
5	станция технического обслуживания	Октябрьский	Ул. Лядова
6	банк	Ленинский	Ул. Карпинского
7	фитнес-центр	Ленинский	Ул. Кирова
8	торговый центр по продаже бытовой техники	Первомайский	Ул. Окружная
9	детский центр раннего развития	Октябрьский	Ул. 65-летия Победы
10	паркинг (закрытая автостоянка)	Октябрьский	Тернопольская
11	салон красоты	Железнодорожный	Ул. Антонова
12	торговый центр по продаже мебели	Первомайский	Ул. Терновского
13	столовая	Октябрьский	Ул. Ладожская
14	кафе	Ленинский	Ул. Калинина
15	развлекательный центр	Железнодорожный	Ул. Суворова
16	жилой дом многоквартирный	Первомайский	Ул. Радужная
17	пункт бытового обслуживания: ателье	Октябрьский	Ул. Новоселов
18	индивидуальный жилой дом в организованном коттеджном поселке	Первомайский	Ул. Зеленодольская
19	кинотеатр	Железнодорожный	Ул. Суворова
20	парикмахерская	Первомайский	Ул. Свердлова
21	ветеринарная клиника	Октябрьский	пр. Строителей
22	офисное здание	Ленинский	Ул. Луначарского
23	стоматологическая клиника	Железнодорожный	Ул. Фабричная
24	шиномонтаж	Первомайский	Ул. Чкалова
25	торговый центр (супермаркет)	Октябрьский	ул. Ленина
26	торговый центр (минимаркет)	Ленинский	Ул. Пушкина
27	автосалон	Первомайский	Ул. Воронова
28	санаторий	Железнодорожный	Ахуны
29	ресторан	Октябрьский	Ул. Циолковского
30	сауна	Ленинский	Ул. Карпинского
31	аптека	Железнодорожный	Стрельбищенская
32	автосалон	Первомайский	Ул. Воронова
33	банк	Октябрьский	Ул. Бородина

Окончание прил. 3

1	2	3	4
34	автостоянка открытая	Ленинский	Ул. Коммунистическая
35	пункт бытового обслуживания: ателье	Железнодорожный	Ул. Тарханова
36	физкультурно-оздоровительный комплекс	Первомайский	Ул. Окружная
37	производственное здание (производство мебели)	Ленинский	Ул. 8 марта
38	фитнес-центр	Ленинский	Ул. Кирова
39	детский сад частного типа	Железнодорожный	Ул. Суворова
40	сблокированные коттеджи (таунхаусы)	Первомайский	Ул. Мереняшева
41	бизнес-центр	Октябрьский	Пр. Строителей
42	гостиница	Ленинский	Ул. Пушкина
43	склад	Железнодорожный	Ул. Измайлова
44	автозаправочная станция	Первомайский	Ул. Рябова
45	автомойка	Октябрьский	Ул. Онежская
46	станция технического обслуживания	Ленинский	Ул. Толстого
47	торговый центр универсальный	Железнодорожный	Ул. Пролетарская
48	торговый центр (гипермаркет)	Октябрьский	Пр. Строителей
49	торговый центр по продаже бытовой техники	Железнодорожный	Ул. Антонова
50	детский центр раннего развития	Первомайский	Ул. Силикатная

Приложение 4

Оценка показателей эффективности инвестиционного проекта
(варианты заданий)

№ варианта	Инвестиции по годам, тыс. руб.			Момент учета инве- стиций	Прибыль по годам, тыс.руб.				Момент учета прибыли	Норма дисконтирования, %
	1	2	3		4	5	6	7		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	80,0	100,0	110,0	Н	150,0	125,0	170,0	200,0	К	5
2	90,0	95,0	160,0	Н	195,0	130,0	180,0	150,0	С	10
3	70,0	115,0	80,0	К	100,0	140,0	80,0	195,0	К	8
4	100,0	120,0	65,0	С	90,0	130,0	185,0	190,0	С	7
5	90,0	80,0	90,0	С	85,0	125,0	200,0	200,0	К	11
6	110,0	140,0	70,0	К	180,0	160,0	170,0	140,0	Н	12
7	65,0	95,0	120,0	Н	70,0	195,0	185,0	165,0	С	9
8	80,0	100,0	110,0	С	110,0	120,0	120,0	140,0	С	6
9	75,0	80,0	150,0	Н	190,0	115,0	135,0	120,0	К	10
10	60,0	95,0	105,0	К	120,0	190,0	195,0	135,0	К	11
11	70,0	90,0	100,0	С	95,0	135,0	160,0	205,0	К	12
12	65,0	85,0	160,0	Н	120,0	245,0	150,0	140,0	С	13
13	90,0	140,0	125,0	Н	110,0	120,0	190,0	180,0	С	16
14	80,0	110,0	140,0	Н	105,0	130,0	250,0	200,0	С	14
15	55,0	85,0	105,0	К	115,0	195,0	145,0	210,0	К	15
16	100,0	115,0	80,0	К	180,0	145,0	160,0	205,0	К	10
17	95,0	60,0	110,0	К	170,0	130,0	195,0	225,0	С	12
18	80,0	105,0	160,0	С	100,0	185,0	290,0	280,0	С	11
19	130,0	60,0	90,0	С	105,0	210,0	130,0	260,0	К	13
20	150,0	105,0	80,0	С	85,0	135,0	290,0	260,0	С	18
21	90,0	100,0	85,0	Н	100,0	220,0	205,0	190,0	Н	20
2	105,0	65,0	120,0	Н	140,0	225,0	165,0	215,0	К	19
23	95,0	85,0	110,0	Н	205,0	145,0	180,0	250,0	С	21
24	70,0	105,0	95,0	С	160,0	100,0	190,0	245,0	С	19
25	60,0	120,0	115,0	С	85,0	130,0	275,0	285,0	К	18
26	115,0	135,0	90,0	К	170,0	210,0	180,0	300	К	17
27	120,0	115,0	100,0	К	95,0	140,0	185,0	275,0	К	19
28	130,0	110,0	60,0	С	180,0	110,0	145,0	300,0	К	17
29	75,0	90,0	170,0	С	110,0	165,0	200,0	260,0	С	16
30	165,0	80,0	95,0	С	125,0	165,0	210,0	190,0	С	14
31	80,0	110,0	90,0	К	110,0	100,0	125,0	290,0	Н	10
32	75,0	105,0	60,0	С	180,0	105,0	170,0	160,0	К	11
33	110,0	125,0	95,0	К	80,0	195,0	140,0	200,0	К	15
34	80,0	70,0	120,0	Н	105,0	190,0	200,0	195,0	К	13

Окончание прил. 4

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
35	110,0	85,0	60,0	Н	110,0	165,0	245,0	270,0	К	14
36	65,0	80,0	110,0	С	120,0	170,0	205,0	240,0	С	10
37	105,0	70,0	95,0	Н	135,0	210,0	180,0	215,0	С	8
38	110,0	65,0	80,0	С	140,0	170,0	205,0	260,0	С	9
39	130,0	85,0	105,0	С	80,0	210,0	195,0	245,0	К	11
40	115,0	75,0	120,0	С	105,0	240,0	180,0	260,0	К	12
41	140,0	80,0	65,0	Н	200,0	155,0	195,0	255,0	К	15
42	70,0	95,0	80,0	К	180,0	205,0	145,0	300,0	Н	18
43	85,0	90,0	110,0	К	100,0	175,0	205,0	240,0	С	16
44	120,0	100,0	85,0	Н	165,0	190,0	245,0	270,0	С	19
45	90,0	105,0	115,0	Н	210,0	185,0	160,0	265,0	К	20
46	70,0	85,0	120,0	С	115,0	180,0	140,0	220,0	К	22
47	115,0	90,0	100,0	С	120,0	185,0	210,0	260,0	К	23
48	90,0	80,0	95,0	К	105,0	165,0	215,0	275,0	С	21
49	110,0	95,0	125,0	К	140,0	190,0	105,0	310,0	С	18
50	130,0	60,0	115,0	К	90,0	185,0	200,0	235,0	К	17
51	80,0	90,0	135,0	С	110,0	130,0	165,0	240,0	С	16
52	85,0	95,0	120,0	К	100,0	165,0	215,0	290,0	С	14
53	95,0	105,0	125,0	Н	140,0	205,0	175,0	235,0	К	13
54	80,0	110,0	130,0	Н	100,0	175,0	205,0	180,0	К	10
55	130,0	105,0	70,0	Н	105,0	180,0	140,0	305,0	С	9
56	120,0	100,0	95,0	С	90,0	165,0	210,0	295,0	С	11
57	85,0	120,0	70,0	Н	105,0	180,0	140,0	305,0	С	9
58	80,0	90,0	130,0	Н	95,0	165,0	210,0	270,0	К	13
59	125,0	110,0	120,0	С	130,0	195,0	260,0	290,0	К	14
60	105,0	70,0	135,0	К	80,0	160,0	250,0	265,0	К	21
61	60,0	135,0	95,0	К	90,0	140,0	205,0	285,0	С	20
62	65,0	120,0	100,0	С	65,0	165,0	215,0	305,0	С	18
63	70,0	110,0	80,0	С	70,0	120,0	180,0	300,0	К	19
64	75,0	125,0	110,0	С	100,0	160,0	215,0	310,0	К	16
65	80,0	100,0	160,0	Н	90,0	195,0	210,0	320,0	К	14
66	60,0	105,0	140,0	Н	70,0	160,0	265,0	285,0	С	12
67	145,0	80,0	65,0	Н	95,0	170,0	240,0	350,0	С	13
68	130,0	90,0	70,0	Н	120,0	210,0	185,0	300,0	С	11
69	120,0	80,0	95,0	К	80,0	175,0	235,0	285,0	Н	10
70	105,0	65,0	105,0	С	70,0	205,0	215,0	195,0	С	15
71	100,0	60,0	125,0	С	60,0	185,0	215,0	310,0	С	24
72	110,0	85,0	100,0	С	85,0	190,0	260,0	305,0	К	17
73	115,0	90,0	65,0	Н	90,0	185,0	270,0	315,0	К	18
74	100,0	85,0	130,0	Н	85,0	195,0	290,0	335,0	К	11
75	60,0	95,0	125,0	К	40,0	180,0	245,0	320,0	К	10

Н – начало года; С – середина года; К – конец года.

Приложение 5

Ранжирование инвестиционных проектов по различным критериальным показателям, инвестиционный проект с потоком заемного типа (варианты заданий)

№ варианта	Значение элементов потока по периодам (годам): (-)–инвестиции, (+)–прибыль					
	1	2	3	4	5	6
1	2	3	4	5	6	7
1	-450,0	+150,0	+305,0	-210,0	+500,0	+390,0
2	-520,0	+125,0	+240,0	-280,0	+480,0	+465,0
3	-410,0	+140,0	+175,0	-305,0	+385,0	+520,0
4	-390,0	+240,0	+285,0	-140,0	+425,0	+525,0
5	-505,0	+185,0	+190,0	-155,0	+505,0	+395,0
6	-405,0	+155,0	-205,0	+310,0	+530,0	+400,0
7	-475,0	+130,0	-285,0	+245,0	+485,0	+470,0
8	-400,0	+145,0	-310,0	+180,0	+390,0	+515,0
9	-420,0	+235,0	-135,0	+280,0	+420,0	+530,0
10	-485,0	+190,0	-160,0	+185,0	+535,0	+405,0
11	-415,0	+160,0	+320,0	-215,0	+510,0	+410,0
12	-460,0	+135,0	+250,0	-290,0	+490,0	+475,0
13	-425,0	+150,0	+185,0	-315,0	+400,0	+510,0
14	-435,0	+230,0	+275,0	-145,0	+415,0	+525,0
15	-470,0	+195,0	+180,0	-175,0	+515,0	+415,0
16	-420,0	+165,0	-220,0	+325,0	+540,0	+420,0
17	-465,0	+140,0	-295,0	+255,0	+500,0	+488,0
18	-415,0	+155,0	-320,0	+190,0	+405,0	+505,0
19	-440,0	+225,0	-150,0	+280,0	+410,0	+485,0
20	-480,0	+200,0	-180,0	+175,0	+545,0	+520,0
21	-425,0	+170,0	+330,0	-225,0	+520,0	+425,0
22	-455,0	+145,0	+260,0	-300,0	+505,0	+485,0
23	-410,0	+160,0	+195,0	-325,0	+410,0	+500,0
24	-445,0	+220,0	+270,0	-155,0	+405,0	+515,0
25	-490,0	+205,0	+170,0	-185,0	+550,0	+430,0
26	-430,0	+175,0	-230,0	+335,0	+525,0	+435,0
27	-450,0	+150,0	-305,0	+265,0	+510,0	+490,0
28	-405,0	+215,0	-330,0	+300,0	+400,0	+510,0
29	-500,0	+210,0	+160,0	-190,0	+555,0	+440,0
30	-300,0	+180,0	+170,0	-180,0	+450,0	+400,0
31	-350,0	+250,0	+295,0	-200,0	+505,0	+510,0
32	-345,0	+200,0	-210,0	+270,0	+565,0	+335,0
33	-420,0	+230,0	+180,0	-135,0	+545,0	+425,0
34	-380,0	+170,0	+225,0	-160,0	+500,0	+560,0
35	-340,0	+160,0	-200,0	+175,0	+470,0	+505,0
36	-310,0	+185,0	-185,0	+190,0	+465,0	+405,0
37	-350,0	+205,0	-195,0	+300,0	+510,0	+560,0

Окончание прил. 5

38	-425,0	+245,0	-215,0	+250,0	+560,0	+430,0
39	-375,0	+180,0	+285,0	-140,0	+540,0	+520,0
40	-425,0	+165,0	+190,0	-165,0	+495,0	+545,0
41	-375,0	+210,0	+180,0	-190,0	+475,0	+415,0
42	-330,0	+225,0	+305,0	-170,0	+520,0	+535,0
43	-315,0	+240,0	+195,0	-220,0	+555,0	+435,0
44	-355,0	+235,0	-145,0	+245,0	+535,0	+525,0
45	-430,0	+195,0	-160,0	+185,0	+490,0	+555,0
46	-370,0	+190,0	-195,0	+265,0	+480,0	+410,0
47	-335,0	+210,0	-165,0	+220,0	+525,0	+530,0
48	-435,0	+235,0	-225,0	+240,0	+550,0	+440,0
49	-365,0	+240,0	+165,0	-150,0	+530,0	+515,0
50	-325,0	+215,0	+185,0	-205,0	+485,0	+420,0

Приложение 6

Ранжирование инвестиционных проектов по разным критериальным показателям, показатели эффективности третьего инвестиционного проекта (варианты заданий)

№ п/п	Значение критериальных показателей					
	Продолжительности периода окупаемости, лет		Чистой дисконтированной стоимости, тыс.руб.	Индекса доходности, един.	Нормы внутренней доходности, %	Учетного коэффициента окупаемости, един.
	Недисконтированного	Дисконтированного				
1	2	3	4	5	6	7
1	1,05	2,60	410,0	1,01	28,3	0,61
2	1,35	2,30	505,0	1,13	21,1	0,55
3	1,50	2,05	511,0	1,10	22,0	0,54
4	1,20	2,80	507,0	1,09	23,9	0,62
5	1,40	2,10	418,0	1,06	21,0	0,74
6	1,10	2,65	411,0	1,05	28,4	0,62
7	1,30	2,25	512,0	1,12	21,2	0,56
8	1,55	2,10	500,0	1,05	23,8	0,53
9	1,25	2,60	506,0	1,07	22,1	0,61
10	1,45	2,75	419,0	1,05	20,9	0,73
11	1,15	2,70	412,0	1,07	28,5	0,63
12	1,25	2,20	507,0	1,11	21,3	0,57
13	1,40	2,15	513,0	1,06	22,2	0,52
14	1,65	2,55	495,0	1,08	23,7	0,60
15	1,50	2,60	420,0	1,04	20,8	0,72
16	1,20	2,75	413,0	1,09	28,6	0,64
17	1,05	2,35	514,0	1,05	21,4	0,58
18	1,60	2,20	490,0	1,08	22,3	0,51
19	1,40	2,50	508,0	1,10	23,5	0,59
20	1,55	2,15	421,0	1,03	20,7	0,71
21	1,25	2,80	414,0	1,11	28,7	0,65
22	1,00	2,10	509,0	1,07	21,5	0,59
23	1,55	2,25	515,0	1,09	22,4	0,50
24	1,35	2,45	485,0	1,11	23,4	0,58
25	1,60	2,70	422,0	1,02	20,6	0,70
26	1,30	2,85	415,0	1,13	28,8	0,66
27	1,10	2,95	516,0	1,10	21,6	0,60
28	1,25	2,30	510,0	1,06	22,5	0,49
29	1,60	2,05	480,0	1,12	23,6	0,57
30	1,65	2,65	423,0	1,01	20,5	0,69
31	1,35	2,90	416,0	1,17	28,9	0,67
32	1,70	2,35	424,0	1,09	20,4	0,56
33	1,08	2,40	157,0	1,16	20,5	0,48
34	1,15	2,17	363,0	1,09	21,4	0,62

Окончание прил. 6

1	2	3	4	5	6	7
35	1,17	2,52	396,0	1,13	22,3	0,55
36	1,09	2,41	360,0	1,17	21,6	0,49
37	1,20	2,18	365,0	1,10	19,9	0,63
38	1,30	2,45	401,0	1,15	22,8	0,57
39	1,26	2,35	407,0	1,09	21,9	0,68
40	1,19	2,53	397,0	1,12	22,7	0,54
41	1,10	2,42	358,0	1,18	20,6	0,50
42	1,25	2,19	364,0	1,14	19,4	0,64
43	1,31	2,50	402,0	1,19	22,4	0,59
44	1,27	2,34	409,0	1,02	21,3	0,62
45	1,20	2,51	398,0	1,11	22,4	0,53
46	1,13	2,43	361,0	1,19	21,9	0,51
47	1,30	2,20	366,0	1,07	23,5	0,65
48	1,32	2,55	403,0	1,17	19,7	0,57
49	1,24	2,33	410,0	1,13	21,8	0,61
50	1,18	2,50	399,0	1,10	20,7	0,52

Приложение 7

Построение кривой инвестиционных возможностей предприятия
(варианты заданий)

№ варианта	Годовые значения, тыс.руб.		Характеристики дополнительных ИП-претендентов в инвестиционный портфель, тыс.руб.				Рыночная ставка кредитного процента, %	Наличные инвестиционные цены при принятии оперативного решения, тыс.руб.
	Амортизационных отчислений	Валовой прибыли	№4		№5			
			Е _{вн} , %	Инвестиции, тыс.руб.	Е _{ан} , %	Инвестиции тыс.руб.		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	1010,0	690,0	16,2	410,0	20,1	120,5	20,6	2010,0
2	1220,0	755,0	18,4	580,0	21,5	137,0	21,5	1750,0
3	980,0	770,0	19,6	710,0	19,4	119,0	22,0	1200,0
4	1030,0	700,0	20,6	665,0	22,7	125,5	20,5	1450,0
5	1170,0	855,0	17,9	530,0	21,4	136,0	21,9	1870,0
6	1020,0	710,0	16,3	470,0	20,2	121,0	20,7	950,0
7	1270,0	745,0	18,5	585,0	21,6	138,0	22,1	1240,0
8	1140,0	780,0	19,7	715,0	19,5	119,5	20,7	1610,0
9	1285,0	720,0	20,5	660,0	22,6	124,5	21,9	860,0
10	1015,0	845,0	18,8	525,0	21,3	135,0	21,8	1650,0
11	1030,0	720,0	16,4	460,0	20,3	122,0	20,8	940,0
12	1260,0	735,0	18,6	590,0	21,7	139,0	22,2	1760,0
13	1150,0	790,0	19,8	720,0	19,6	121,5	20,9	1050,0
14	1295,0	710,0	20,4	655,0	22,5	123,5	22,0	940,0
15	1005,0	835,0	17,7	520,0	21,2	134,0	21,7	1540,0
16	1040,0	730,0	16,5	450,0	20,4	123,0	20,9	1505,0
17	1160,0	725,0	18,7	595,0	21,8	140,0	22,3	1430,0
18	1305,0	800,0	19,9	240,0	19,7	124,0	20,5	1700,0
19	995,0	730,0	20,3	650,0	22,4	122,5	22,9	905,0
20	1125,0	825,0	17,6	515,0	21,1	133,0	21,6	1540,0
21	1050,0	740,0	16,6	440,0	20,5	124,0	21,0	1200,0
22	1250,0	715,0	18,8	600,0	21,9	141,0	22,4	860,0
23	1140,0	810,0	20,0	160,0	19,8	125,0	21,0	930,0
24	1315,0	740,0	20,2	645,0	22,3	121,5	22,8	1210,0
25	985,0	815,0	17,5	510,0	21,0	132,0	21,5	750,0
26	1060,0	750,0	16,7	430,0	20,6	125,0	21,5	1450,0
27	1240,0	705,0	18,9	605,0	22,0	142,0	22,5	1050,0
28	1180,0	820,0	22,4	165,0	19,9	136,0	22,7	1320,0
29	1325,0	750,0	20,1	640,0	22,2	120,0	22,7	870,0
30	975,0	805,0	17,4	505,0	20,9	131,0	21,4	1040,0
31	1070,0	760,0	16,8	420,0	20,7	126,0	21,2	1260,0
32	1230,0	695,0	19,0	610,0	22,1	143,0	22,6	970,0

Окончание прил. 7

1	2	3	4	5	6	7	8	9
33	1190,0	830,0	17,3	500,0	20,8	130,0	21,3	1360,0
34	1205,0	810,0	17,0	180,0	19,4	205,0	22,3	715,0
35	1295,0	865,0	18,6	190,5	20,5	218,5	20,1	965,0
36	1210,0	815,0	17,1	180,5	19,5	210,0	21,5	1500,0
37	1325,0	870,0	20,0	131,0	20,6	219,5	22,4	1540,0
38	1300,0	640,0	22,0	200,5	19,0	231,0	21,8	1370,0
39	1320,0	915,0	21,1	158,0	21,5	227,0	22,9	1420,0
40	1290,0	860,0	18,5	189,0	20,4	250,0	20,2	1350,0
41	1215,0	820,0	17,2	181,0	19,6	215,0	21,3	960,0
42	1330,0	875,0	20,1	191,5	20,7	220,5	22,5	1220,0
43	1290,0	645,0	21,2	201,0	19,1	230,0	21,9	1040,0
44	1315,0	910,0	21,0	199,0	21,4	226,0	22,8	2035,0
45	1285,0	855,0	18,4	188,0	20,3	255,0	20,3	2070,0
46	1220,0	825,0	17,3	182,0	19,7	220,0	21,1	1180,0
47	1335,0	880,0	20,2	192,5	20,8	222,5	22,6	1260,0
48	1280,0	650,0	21,3	202,0	19,2	232,2	21,7	1075,0
49	1310,0	905,0	20,9	196,0	21,3	225,0	22,7	1126,0
50	1280,0	850,0	18,3	187,0	20,2	240,0	20,4	2020,0
51	1225,0	830,0	17,4	183,0	19,8	225,0	20,7	1730,0
52	1340,0	885,0	20,3	193,5	20,9	221,5	22,8	860,0
53	1270,0	655,0	21,4	203,0	19,3	233,0	21,6	1320,0
54	1305,0	900,0	20,8	197,0	21,2	224,0	23,0	1430,0
55	1275,0	845,0	18,2	186,0	20,1	245,0	20,3	1650,0
56	1230,0	835,0	17,5	184,0	19,9	230,0	20,9	1430,0
57	1345,0	890,0	20,4	195,5	21,0	222,5	22,7	1180,0
58	1260,0	660,0	21,5	204,0	19,4	234,0	21,8	1660,0
59	1300,0	895,0	20,7	194,0	21,1	223,0	22,9	1840,0
60	1270,0	840,0	18,1	185,0	20,0	235,0	20,6	965,0

Приложение 8

Определение нормы дисконтирования инвестиций (варианты заданий)

Таблица П 8.1

№ варианта	Значение экономических величин (тыс.руб.) частнособственного предприятия по годам						Значение экономических величин АП по привлеченному капиталу			
	Валовой прибыли			Капитала предприятия			Сумма капитала (тыс.руб.), привлеченного размещением акций		Сумма дивидендов (тыс.руб.), выплаченных по акциям	
	<i>t-2</i>	<i>t-1</i>	предшеств. (<i>t</i>)	<i>t-2</i>	<i>t-1</i>	предшеств. (<i>t</i>)	привилегированных	обыкновенных	привилегированным	обыкновенным
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	180	194	208,0	1936	2017	1875	4110	115050	610	10950
2	145	205	176,0	2028	2107	1914	4175	121000	708	11020
3	210	196	221,0	1978	2019	2074	4060	117100	817	121150
4	205	184	243,0	2115	1989	2076	4105	106500	657	10680
5	280	199	225,0	1956	2004	2105	4005	111250	843	11315
6	170	198	236,0	1924	2022	2174	4120	115060	590	10840
7	180	174	213,0	2055	1979	2096	4185	122050	710	11035
8	165	226	198,0	1875	2108	2035	4065	118200	820	12180
9	200	183	245,0	2072	1959	2137	4110	106900	668	10720
10	225	239	194,0	2139	2191	1967	4015	112310	852	11345
11	195	213	225,0	2049	2106	2099	4130	115070	580	11020
12	245	202	196,0	2154	2093	2117	4195	123050	712	11000
13	220	245	199,0	2065	2137	2093	4070	117400	823	12160
14	215	204	187,0	2044	1987	2151	4395	107300	645	10740
15	247	195	219,0	2148	2095	2107	4010	113420	765	12020
16	198	243	218,0	2027	2176	2091	4140	115080	585	10780
17	213	238	207,0	2203	2174	2086	4200	123100	716	11100
18	207	214	230,0	1975	2040	2113	4075	118350	829	12075
19	221	188	233,0	2057	1914	2103	4385	106250	673	10680
20	204	219	226,0	1895	2024	2118	4185	111060	808	11085
21	188	195	223,0	1908	1965	2041	4150	115090	593	11045
22	193	247	214,0	1919	2014	2108	4205	123200	805	11250
23	206	228	235,0	1846	1954	2065	4080	117500	831	12165
24	174	217	221,0	1805	2049	2151	4380	105400	726	10150
25	195	237	217,0	2024	1967	2109	4020	111145	821	10380
26	187	206	222,0	1874	2013	1964	4160	115095	598	11090
27	208	233	217,0	2071	1969	2152	4210	122600	807	10320
28	192	175	214,0	1947	2005	2138	4085	118510	819	12110
29	231	245	209,0	2016	1989	2109	4375	104600	808	10270
30	246	201	228,0	2135	1971	1919	4025	121010	617	11105
31	195	219	235,0	1875	1936	2072	4170	115100	617	11620
32	211	229	196,0	1909	2045	1874	4215	122450	808	10890

Продолжение прил. 8
Окончание табл. 8.1

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
33	228	242	198,0	2014	2167	1997	4090	118070	813	12040
34	162	187	204,0	2018	1875	1909	3969	120600	705	11311
35	173	189	179,0	2119	2013	2001	4018	121650	729	12307
36	202	178	231,0	2021	1904	1913	3878	122170	714	10924
37	214	165	214,0	2165	2125	2005	4021	118980	692	11622
38	175	211	188,0	2087	2149	2153	4109	122100	721	10721
39	186	199	207,0	2107	2065	2084	4196	113620	807	12415
40	204	217	193,0	2123	2203	2049	3920	118650	718	10629
41	167	184	215,0	2023	1879	1917	3971	120270	707	11354
42	195	202	189,0	2169	2128	2009	4025	118760	699	12419
43	208	213	208,0	2089	2054	2155	4111	122170	727	11635
44	196	201	214,0	2116	2151	2087	4187	113780	806	10639
45	207	243	192,0	2129	2209	2051	3921	117980	717	10734
46	181	196	216,0	2029	1884	1915	3995	120290	709	11472
47	209	217	190,0	2167	2194	2011	4032	118950	695	12424
48	179	225	209,0	2109	2047	2157	4117	122050	729	11647
49	204	188	218,0	2095	2154	2089	4179	113640	804	10728
50	215	243	191,0	2207	2184	2059	3927	116540	716	10725

Таблица П8.2

Значение экономических величин акционерного предприятия (АП)								№ варианта
Сумма нераспределенной прибыли, тыс.руб.	По заемному капиталу							
	Сумма заемного капитала (тыс.руб.) через:			Годовая норма выплат по облигациям, %	Значение ставки, %			
	Эмиссию облигаций	Кредит			Учетной ЦБ РФ	Фактическое, для кредита		
Краткосрочный		Долгосрочный	Краткосрочный	Долгосрочный				
12	13	14	15	16	17	18	19	20
60,0	13100	650	3080	8,0	30,0	37,0	44,0	1
67,0	14020	810	2900	6,0	28,0	34,0	40,0	2
84,0	13650	690	3105	9,0	41,0	50,0	50,0	3
92,0	12940	715	3250	5,0	25,0	37,0	47,0	4
44,0	12760	790	2760	10,0	31,0	39,0	50,0	5
61,0	13200	720	2910	9,0	31,0	38,0	45,0	6
69,0	14060	700	3110	5,0	29,0	40,0	41,0	7
86,0	13760	805	3200	10,0	42,0	50,0	51,0	8
90,0	12980	730	2710	6,0	26,0	37,0	48,0	9
45,0	12810	800	2830	8,0	32,0	40,0	49,0	10

Окончание прил. 8
Окончание табл. 8.2

12	13	14	15	16	17	18	19	20
62,0	13250	715	2950	10,0	32,0	39,0	46,0	11
68,0	14040	695	3120	4,0	30,0	34,0	42,0	12
85,0	13810	825	3240	11,0	43,0	47,0	53,0	13
89,0	12910	735	2650	7,0	27,0	35,0	49,0	14
46,0	12905	810	2765	6,0	33,0	38,0	48,0	15
63,0	13150	705	2970	11,0	33,0	37,0	47,0	16
71,0	14070	720	3130	3,0	31,0	39,0	43,0	17
81,0	13915	880	3260	5,0	44,0	48,0	52,0	18
95,0	12950	740	2780	8,0	28,0	36,0	50,0	19
49,0	12640	835	2925	4,0	34,0	39,0	47,0	20
64,0	13280	740	2960	5,0	34,0	40,0	48,0	21
70,0	14090	715	3140	9,0	32,0	39,0	44,0	22
87,0	13410	865	3280	10,0	45,0	48,0	55,0	23
96,0	12740	745	2920	3,0	29,0	35,0	51,0	24
48,0	12910	800	3080	13,0	30,0	37,0	46,0	25
65,0	13360	745	2980	6,0	35,0	41,0	49,0	26
73,0	14105	825	3150	7,0	33,0	39,0	45,0	27
88,0	13380	890	3300	9,0	46,0	52,0	54,0	28
92,0	12690	750	2840	8,0	30,0	37,0	52,0	29
41,0	12670	905	3045	14,0	32,0	39,0	45,0	30
66,0	14405	750	2995	7,0	36,0	40,0	50,0	31
72,0	14110	830	3160	3,0	34,0	41,0	46,0	32
80,0	13250	810	3305	6,0	47,0	54,0	53,0	33
105,0	12521	715	3120	11,0	25,0	29,0	35,0	34
144,0	11652	820	3026	7,0	31,0	39,0	39,0	35
211,0	12730	727	2850	12,0	29,0	35,0	36,0	36
165,0	14020	647	2780	7,0	33,0	40,0	40,0	37
131,0	11324	810	2960	4,0	20,0	27,0	28,0	38
128,0	13356	729	2635	10,0	28,0	37,0	32,0	39
137,0	11787	815	3317	12,0	30,0	35,0	45,0	40
264,0	12652	786	3135	8,0	26,0	33,0	37,0	41
169,0	14310	652	2855	13,0	32,0	37,0	41,0	42
135,0	11275	820	2760	9,0	21,0	24,0	29,0	43
126,0	13212	720	2970	5,0	27,0	32,0	33,0	44
124,0	11864	810	3254	11,0	29,0	34,0	44,0	45
286,0	12434	790	3184	9,0	27,0	30,0	38,0	46
161,0	14521	684	2875	14,0	34,0	38,0	42,0	47
137,0	11247	825	2790	8,0	22,0	27,0	30,0	48
124,0	13125	715	2950	6,0	26,0	31,0	34,0	49
118,0	11928	805	3069	10,0	28,0	35,0	43,0	50

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Заренков, В.А. Управление проектами [Текст]: учеб. пособие. – 2-е изд. – М.: Изд-во АСВ; СПб.: СПбГАСУ, 2010 – 312 с.
2. Кожухар, В.М. Практикум по экономической оценке инвестиций [Текст]: учеб. пособие. – 3-е изд. – М.: Издательско-торговая корпорация «Дашков и К», 2007. – 148 с.
3. Теория стоимости денег в экономике недвижимости / С.А. Баронин [и др.]. – Пенза: ПГУАС, 2012. – 128 с.
4. Учинина, Т.В. Управление проектом [Текст]: учеб.-метод. пособие к изучению курса – Пенза: ПГУАС, 2011.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	3
1. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ДИСЦИПЛИНЫ.....	4
1.1. Цель изучения дисциплины	4
1.2. Задачи изучения дисциплины	4
2. СОДЕРЖАНИЕ РАЗДЕЛОВ И ТЕМ ДИСЦИПЛИНЫ.....	5
3. ОРГАНИЗАЦИЯ КУРСОВОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ	6
3.1. Цель выполнения курсового проекта.....	6
3.2. Содержание курсового проекта.....	7
3.3. Требования к оформлению курсового проекта.....	11
3.4. Критерии оценки за курсовой проект	14
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	16
ПРИЛОЖЕНИЯ	17
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК	35

Учебное издание

Ученина Татьяна Владимировна

ДЕВЕЛОПМЕНТ И СОВРЕМЕННЫЕ МЕТОДЫ УПРАВЛЕНИЯ ПРОЕКТАМИ

Методические указания к курсовому проектированию

Под общ. ред. д-ра техн. наук, проф. Ю.П. Скачкова

Редактор В.С. Кулакова

Верстка Т.А. Лильп

Подписано в печать 10.12.14. Формат 60×84/16.

Бумага офисная «Снегурочка». Печать на ризографе.

Усл.печ.л. 2,09. Уч.-изд.л. 2,25. Тираж 80 экз.

Заказ №472.