

255-2021

БИЗНЕС-ПЛАНИРОВАНИЕ

Методические указания

*к выполнению курсового проекта для студентов направления 38.03.01
«Экономика» (профиль «Финансы, кредит, страхование»
всех форм обучения*

Воронеж 2021

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования

Воронежский государственный технический университет

Кафедра цифровой и отраслевой экономики

БИЗНЕС - ПЛАНИРОВАНИЕ

Методические указания
к выполнению курсового проекта по дисциплине
«Бизнес-планирование» для студентов
направления 38.03.01 «Экономика», профиль «Финансы, кредит, страхование»
всех форм обучения

Воронеж – 2021

УДК 331-005.95/96(07)
ББК 65.291.6я73

Составитель

канд. экон. наук Н.А. Анисимова

Бизнес-планирование: методические указания к выполнению курсового проекта для студентов направления 38.03.01 «Экономика», профиль «Финансы, кредит, страхование» всех форм обучения. / ФГБОУ ВО «Воронежский государственный технический университет»; сост: Н.А. Анисимова. - Воронеж: Изд-во ВГТУ, 2021. – 35 с.

Приводятся основные сведения по разработке основных разделов проекта; порядок расчета инвестиционных, производственных и финансово-экономических показателей бизнес-плана строительства жилого комплекса, а также порядок финансирования, маркетингового сопровождения и оценки эффективности бизнес-плана.

Предназначены для студентов, обучающихся по направлению 38.03.01 «Экономика», профиль «Финансы, кредит, страхование» очной и заочной форм обучения.

Табл. 12. Библиогр.: 9 назв.

УДК 331-005.95/96 (07)
ББК 65.291.6я73

Рецензент – И.В.Фатеева, канд. экон. наук, доцент
кафедры инноватики и строительной физики ВГТУ

*Печатается по решению редакционно-издательского совета
Воронежского государственного технического университета*

ВВЕДЕНИЕ

Курсовой проект имеет целью закрепить теоретические знания, получаемые студентами при изучении дисциплины «Бизнес-планирование» в части методики расчета плановых показателей с использованием современных методов и инструментов планирования. Выполнение курсового проекта позволяет закрепить теоретические знания и приобрести умения и навыки сбора, систематизации, анализа статистической и маркетинговой информации для планирования инвестиционно - строительной деятельности и разработки бизнес-плана по конкретному проекту, что является необходимым условием для формирования у студентов следующих профессиональных компетенций:

- способности осуществлять сбор, анализ и обработку данных, необходимых для решения профессиональных задач;

- способности выбрать инструментальные средства для обработки экономических данных в соответствии с поставленной задачей, проанализировать результаты расчетов и обосновать полученные выводы;

- способности находить организационно-управленческие решения в профессиональной деятельности и готовность нести за них ответственность;

- способности на основе описания экономических процессов и явлений строить стандартные теоретические и эконометрические модели, анализировать и содержательно интерпретировать полученные результаты.

Курсовой проект выполняется студентом самостоятельно в соответствии с индивидуальным заданием.

Для выполнения проекта необходимо изучение лекционного материала и рекомендуемой литературы, овладение методикой расчета финансовых показателей, а также анализа практики планирования бизнеса в рамках самостоятельной работы, предусмотренной по данной дисциплине в учебном плане. В процессе выполнения курсового проекта студент самостоятельно проводит исследования рынка, используя официальные статистические данные и информацию, размещенную в сети Internet или полученную при прохождении производственной практики.

Индивидуальное задание и исходные данные для разработки теоретической части и бизнес-плана по реализуемому инвестиционному проекту выдаются каждому студенту преподавателем. По согласованию с преподавателем, отдельные студенты для разработки расчетной части курсового проекта могут использовать исходные данные, собранные в процессе прохождения производственной практики или выполнения научно-исследовательской работы.

При выполнении курсового проекта обязательным условием является качественное оформление текста и списка использованных источников с соблюдением предъявляемых требований.

1. СОДЕРЖАНИЕ КУРСОВОГО ПРОЕКТА

Курсовой проект выполняется на тему: «Разработка бизнес-плана строительства жилого комплекса».

Студенту предлагается провести теоретические исследования по заданной теме и разработать бизнес-план инвестиционного проекта строительства жилого комплекса. В рамках курсового проекта студент самостоятельно проводит маркетинговые исследования, определяет размер финансирования, схему кредитования строительства жилых домов и составляет бизнес-план.

Курсовой проект должен быть сформирован в соответствии с требованиями, предъявляемыми к его структуре и по содержанию включать нижеперечисленные разделы, параграфы и части.

Введение.

Задание и исходные данные для разработки курсового проекта.

1. Теоретический раздел по конкретной теме, который может быть разделен на соответствующие параграфы.

2. Практический раздел «Разработка бизнес-плана строительства жилого комплекса».

2.1 Резюме.

2.2 Цели, задачи и стратегия реализации проекта.

2.3 Исследование регионального рынка.

2.4 Характеристика жилого комплекса и организация строительства.

2.5 Инвестиционно - строительный план.

2.6 Производственный план.

2.7 Маркетинговый план.

2.8 Финансовый план (смета доходов и расходов).

2.9 Оценка эффективности проекта.

Заключение

Список использованных источников.

Содержание курсового проекта может отличаться по составу в случае, если студентом выбран иной инвестиционный проект, данные для разработки которого, собраны в процессе прохождения производственной практики или выполнения студенческой научной работы. В данном случае тема согласовывается с руководителем курсового проекта индивидуально, а содержание работы формируется в соответствии со стандартной структурой бизнес-плана.

Если курсовой проект выполняется по индивидуальному заданию, то содержание проектно-исследовательского раздела может быть изменено по согласованию с преподавателем.

2. ОБЩИЕ МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ПО РАЗРАБОТКЕ КУРСОВОГО ПРОЕКТА

Во введении отражается актуальность и целевой характер бизнес - планирования, обосновывается теоретическая и практическая значимость курсового проекта.

Обязательно во введении следует указать цель курсового проекта и задачи, которые необходимо решить для её достижения, а также определяется предмет и объект исследования.

Цель курсового проекта формулируется с учетом исследования теоретических аспектов бизнес - планирования и приобретения практических навыков разработки бизнес-плана инвестиционного проекта. Задачи курсового проекта, должны соответствовать поставленной цели в части теоретических и прикладных исследований.

Например: «Целью курсового проекта является исследование теоретических основ и сущности бизнес - планирования, а также и приобретение практических навыков разработки бизнес-плана проекта строительства и реализации жилья в г. Воронеже».

С целью достижения поставленной цели во введении могут быть сформулированы следующие задачи:

- проведение теоретических исследований сущности и содержания инвестиционного бизнес - плана;
- определение целей, содержания и структуры бизнес-плана строительства жилья в г. Воронеже;
- проведение анализа регионального рынка жилья с целью принятия организационно-экономических и финансовых решений в рамках бизнес-плана;
- расчет потребности в инвестициях и иных ресурсах и формирование бизнес-плана;
- оценка эффективности финансирования проекта и целесообразности реализации бизнес - проекта.

Предметом исследования в курсовом проекте являются процедуры и методология бизнес - планирования.

Объектом исследования в курсовом проекте является конкретный инвестиционный проект, реализуемый субъектом регионального первичного рынка жилья, например, подрядная строительная организация или организация – застройщик.

В теоретическом разделе проводятся исследования по теме, выданной каждому студенту индивидуально в соответствии с примерной тематикой (Приложение 1).

При разработке теоретической части следует логично изложить собранный и переработанный материал по теме, привести мнения различных ученых по исследуемой проблеме, провести необходимый анализ, предложить свою трактовку категорий, разработать классификации или представить материал в виде схем с необходимыми пояснениями и выводами. Ссылки на источники, которые используются при написании раздела обязательны и приводятся по тексту в квадратных скобках. После каждого параграфа делается краткий вывод (1-2 предложения). В конце раздела необходимо сделать общий вывод по всей теоретической части. Некорректно заканчивать параграф или раздел ссылкой на литературу.

При написании теоретического раздела доля заимствований должна быть не более 40-45%.

В практическом разделе в соответствии с заданием и исходными данными, выданными преподавателем (или на основе исходных данных, собранных студентом в процессе прохождения производственной практики), разрабатывается бизнес-план инвестиционного проекта строительства жилых домов с целью реализации жилья на региональном первичном рынке города Воронежа. Бизнес – план формируется в виде самостоятельного документа по вышеперечисленным разделам (п.1). Для разработки бизнес-плана студент проводит исследования регионального рынка жилья, собирает необходимую информацию для расчета потребности в инвестиционных ресурсах и расчета плановых производственных, маркетинговых и финансовых показателей по проекту. Результаты исследований рынка, производственная, маркетинговая программа предприятия-застройщика и все расчеты представляются в табличной форме с пояснениями. В заключительной части оцениваются доходы и расходы, определяется окупаемость проекта и рентабельность инвестиций, а также делается вывод о целесообразности реализации данного инвестиционного проекта на рынке г. Воронежа.

Бланк задания с темой для разработки теоретического раздела и перечнем основных данных для составления бизнес-плана (практического раздела курсовой работы) приведен в приложении 2.

В заключении необходимо сделать выводы по всему курсовому проекту и оценить степень достижения поставленной цели и полноты решения поставленных задач. Выводы делаются как по теоретической, так и по практической части курсового проекта. В части разработанного студентом бизнес-плана, необходимо на основе проведенного анализа рынка и финансово-экономического обоснования, сделать вывод о целесообразности финансирования рассматриваемого проекта, его эффективности и возможности практической реализации.

3. МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ПО РАЗРАБОТКЕ ПРАКТИЧЕСКОГО РАЗДЕЛА КУРСОВОГО ПРОЕКТА

3.1 Резюме

Данный раздел является обобщающим, содержит основные данные о назначении проекта, производимом продукте или услуге, инициаторе и исполнителях, инвестиционных затратах, организации производства, потребности в материальных, трудовых и технических ресурсах, плановых показателях, включая показатели эффективности. Данный раздел формируется после составления всего бизнес плана. По своему содержанию данный раздел представляет собой описательную характеристику проекта (продукта) и сводку показателей. В описательной части проект характеризуется с позиции целесообразности, а также социальной, бюджетной и экономической (коммерческой) эффективности. Обязательно указываются заказчики и исполнители проекта, включая проектировщиков, субподрядчиков, поставщиков и т.д.

Все показатели данного раздела условно можно разделить на 2 части.

В первой части приводятся общие показатели по проекту, в том числе:

- объем требуемых инвестиций;
- источники финансирования (собственные, заемные, бюджетные);
- инвестиционный кредит (с указанием процентной ставки сроков и условий погашения);
- сроки реализации проекта;
- этапы (или циклы) реализации проекта;
- объемы строительства жилья;
- потребность в ресурсах для реализации проекта (сырье и материалах, энергоресурсах, воде, технических ресурсах, производственных площадях и т.д.);
- плановые затраты на производство (себестоимость изготовления продукции);
- расчетная цена реализации 1м² жилья;
- число рабочих мест, создаваемых для реализации проекта;

Во второй части приводятся финансовые результаты и показатели эффективности проекта:

- доходы от реализации проекта;
- расходы на реализацию проекта;
- налоговые платежи;
- проценты за привлеченный кредит и возврат основного долга;
- текущие и чистые дисконтированные потоки наличности;
- срок окупаемости инвестиций;
- рентабельность проекта и др.

3.2. Цели и стратегии развития бизнеса

Данный раздел разрабатывается в случае создания нового предприятия для реализации проекта, реализации глобальных целей в рамках региональных, кластерных проектов, социальной значимости проекта, а также привлечения нескольких участников к реализации проекта или изменении организационно-правовой формы существующего предприятия, слиянии, поглощении и т.п.

В этом случае необходимо дополнительное обоснование целей, постановка задач и выбор рыночной стратегии, что требует конкретизации следующей информации:

- наименование и характеристика организации, реализующей проект или обращающейся в банк за предоставлением кредитных средств, регистрируемая организационно-правовая форма; уставный фонд; точный почтовый адрес, телефон; банковские реквизиты; наличие лицензий, сертификатов, разрешений и т.д.;
- бухгалтерская отчетность и финансово-экономические показатели деятельности основного исполнителя за последний год;
- краткие сведения о квалификации управленческого персонала, какими навыками и компетенциями, применительно к настоящему проекту, владеет управленческий персонал, каковы доли участия управленческого персонала в капитале предприятия; фамилия, имя, отчество, образование и квалификация руководителя предприятия (проекта) и др.

Долгосрочные или краткосрочные цели проекта (особенно по социально значимым проектам) формулируются и обосновываются с точки зрения наличия ресурсов, финансовой поддержки из бюджетов разных уровней и целей других участников проекта.

Для достижения поставленных целей определяются задачи реализации проекта:

- создание нового предприятия (застройщика);
- определение степени участия и зоны ответственности всех участников проекта;
- привлечение заемных средств, выбор формы и источников финансирования проекта;
- получение кредита в банке для финансирования проекта в расчетном размере с конкретизацией условий привлечения кредита, сроков возврата и процентной ставки и др.

Стратегия реализации проекта зависит от поставленных целей. Выбор стратегии осуществляется на основе анализа конкурентного рынка и внутренних возможностей инициатора проекта.

Возможные стратегии для проекта строительства и реализации жилья на первичном рынке:

- стратегия проникновения на рынок;

- стратегия интенсивного роста;
- стратегия сегментации;
- стратегия диверсификации;
- стратегия технологического лидерства и др.

Для обоснования стратегии могут быть использованы классические стратегические модели.

1. Матрица БКГ (Бостон Консалтинг Групп), которая позволяет определить место бизнеса и отнести его к конкретной зоне (уровню) с целью принятия стратегических решений. Данную модель можно использовать для оценки проекта на стадии принятия решения о целесообразности его реализации. Если проект входит в область «проблема», то есть необходимость корректировки целей, изменения параметров проекта или увеличения маркетингового бюджета для повышения доли рынка. Если же проект попадает в зону «звезда», то проект является удачным, его необходимо дальше реализовать, а стратегия может быть наступательной (интенсивного роста, глубокого проникновения на рынок и т.п.). Если сразу видно, что проект уходит в зону «собаки» (стратегия ликвидации), то проект подлежит изменению или его реализация нецелесообразна. Сложность применения данного стратегического инструмента состоит в необходимости сбора значительного объема информации, в том числе прогнозного характера.

1. Матрица GE/McKinsey, которая на практике применяется в уже существующих компаниях для оценки привлекательности отрасли или для обоснования стратегии реализации инвестиционных проектов, поскольку позволяет проводить сравнительный анализ с аналогичными объектами и оценить привлекательность сферы, выбранной для разработки бизнес-плана.

Конкретизация целей, задач и стратегии реализации проекта зависит от индивидуального задания студента, а также принятых им решений относительно финансирования, распределения обязанностей между участниками строительства жилья, а также маркетинговой стратегии продаж.

В соответствии со стандартным заданием студента, предполагается, что: инициатором и исполнителем бизнес-проекта является вновь создаваемое предприятие – застройщик жилья. Организационная форма – общество с ограниченной ответственностью. Название предприятия, место расположения, цели функционирования, организационная структура и другие параметры проектируются студентом по согласованию с преподавателем.

В случае работы студента над курсовым проектом по индивидуальному заданию, данный раздел как самостоятельный, может не выделяться в составе проекта, но вся необходимая информация о целях, стратегии и задачах реализации проекта в этом случае размещается в «Резюме».

3. 3. Исследование регионального рынка

В данном разделе проводится рыночное обоснование целесообразности строительства жилых домов на основе анализа спроса и рыночной ситуации.

Самостоятельно студенты проводят рыночные исследования с целью обоснования целесообразности строительства на конкретной территории и данный период времени.

В данном разделе должна быть представлена следующая информация:

- общая характеристика рынка, включая статистический анализ состояния рынка, темпов строительства жилья, дифференциации жилья по типам домов, этажности, месторасположению по районам города, материалу стен, числу комнат в квартирах и др. параметрам;

- анализ конкуренции,

- сегментация потребителей и анализ спроса на первичном и вторичном рынках;

- анализ цен на жилье на региональном рынке (в том числе в районе строительства и с дифференциацией по типам домов и квартир);

- анализ барьеров к вхождению в рынок (нормативно-законодательных, административных, финансовых, экологических и др.).

При разработке данного раздела, студент может использовать предлагаемый ниже план исследования.

Примерный план проведения рыночных исследований на региональном рынке:

- сбор статистической информации о состоянии и тенденциях развития регионального рынка жилья (по данным Росстат, Воронежстат, Infolain и др.);

- анализ состояния регионального строительного рынка, объемов и темпов роста строительства жилья;

- анализ уровня конкуренции на региональном рынке (детальная оценка конкурентоспособности проектируемого предприятия производится на основе информации о деятельности 5-6 основных конкурентов);

- анализ потребительского рынка (емкость рынка, сегментация рынка, уровень платежеспособности отдельных групп потребителей, уровень и тенденции спроса и т.п.);

- анализ цен на жилье по видам рынка, районам, типам домов, типам квартир, условиям платежа и т.д.;

- анализ негативных и положительных факторов спроса, барьеров и др.

С целью обоснования целесообразности организации бизнеса может анализироваться иная информация, а также приводиться примеры о реализации подобных проектов на региональном рынке.

Анализ **конкурентоспособности** предприятия может проводиться одним из нижеприведенных методов:

1. **Факторный метод** оценки конкурентоспособности. Суть метода заключается в бальной оценке претендентов по набору факторов. Оценка производится по комплексу факторов, характеризующих строительные организации или определяющих успех деятельности предприятия на рынке. По каждому фактору определяется весовость или значимость в процентах или

долях единицы (в упрощенном варианте значимость факторов может не указываться).

Для оценки конкурентоспособности предприятия проводится расчет среднего балла по формуле:

$$B = \sum_{j=1}^m \frac{B_j \cdot B_j}{100} \quad (1)$$

B - средний оценочный балл конкурентоспособности;

B_j – значимость (весомость) j коэффициента, %;

B_j — количество баллов, присвоенных данному показателю по j -му критерию (фактору);

m — количество рассматриваемых критериев (факторов).

Степень конкурентоспособности оценивается по итоговым средневзвешенным баллам для сравниваемых предприятий. Максимальное количество баллов для оценки принимается студентом от 10 до 100. Результат сравнения оформляется в табличной форме. Пример анализа конкурентоспособности факторным методом представлен в таблице 1.

Таблица 1– Факторный метод оценки конкурентоспособности организаций-застройщиков на региональном рынке жилья

Факторы конкурентоспособности	Значимость фактора, %	Профессиональные субъекты рынка жилья				
		ДСК	СК Выбор	ГК Развитие	.....	ЖБИ-2 Инвест
Опыт (срок) работы на рынке жилья	17%	10	7	5	...	5
Объем ввода жилья в год, м ²	22%	10	9	4	....	...
Известность на рынке (рейтинг застройщика)	13%	...	...	...	...	...
Применение современных технологий	...	...	...	...	...	...
Качество жилья	...	...	...	...	...	...
И т.д						
Итого балльная оценка	100%	23,4	17,67	...	...	...

2. **Метод сравнения по парам** позволяет проводить сравнение большого количества параметров и объектов, имеет широкий спектр применения. Для сравнения формируется максимально возможное число пар, по которым делается простой выбор («да», «нет», «не знаю» или «50/50»), которым соответствует оценка «1», «0», «0,5») или более детальная оценка по совокупности исследуемых факторов по тому же принципу. Итоговый подсчет «голосов» производится простым суммированием, ил с учетом «веса» фактора.

2. **Метод рейтинговой оценки** состоит в соотношении соответствующих показателей сравниваемого предприятия и конкурента. Применен-

ние данного метода обосновано в случае принятия решения о целесообразности выхода на рынок или при сравнении отдельных групп параметров, по которым выявлены характерные отличия.

Оценка конкурентоспособности может производиться также другими способами по выбору студента.

Также в рамках данного раздела приводится анализ спроса и динамики цен на жилье по разным типам домов и квартир. Для анализа используется статистика продаж за последние годы (месяцы) в целом по городу, по районам, типам жилья. Для прогнозирования спроса необходимо выявить положительные и негативные факторы, влияющие на спрос. Для анализа может быть использован такой инструмент, как SWOT – анализ.

Анализ цен на жилье на рынке является базой для принятия решения по ценообразованию. С этой целью исследуются средние цены 1 м² и дифференциация цен в зависимости от района строительства, типа дома, числа комнат, планировки, качества отделки и других факторов. Принятие решения относительно цены продаж квартир в строящемся жилом комплексе производится студентом на основе средних цен с учетом факторов, влияющих на спрос на региональном рынке.

3.4 Характеристика жилого комплекса и организация строительства

Характеристика жилого комплекса приводится в соответствии с исходными данными, выдаваемыми каждому студенту индивидуально. Проектируемый жилой комплекс представляет собой два многоэтажных кирпичных дома с разным количеством жилых секций и, соответственно, разным количеством однокомнатных, двухкомнатных, трехкомнатных квартир, а также квартир - студий. Приобретение земельного участка, проектирование, организация финансирования, контроль за ходом строительства и последующая реализация квартир осуществляется предприятием – застройщиком. Строительство осуществляет генподрядная организация по договору с застройщиком с привлечением субподрядчиков.

Сроки начала и продолжительность строительства каждого дома, а также последовательность выполнения отдельных комплексов работ определяются индивидуальным заданием.

Характеристика жилых домов и их техническое оснащение при разработке курсового проекта могут быть представлены в следующем виде (таблица 2).

Таблица 2 – Характеристика строящихся жилых домов (пример)

Параметры дома	Характеристика параметра	
	1 дом	2 дом
Количество секций	По заданию	По заданию
Площадь секций, кв.м.	273	345
Количество квартир на этаже	8	8
Этажность	9	10
Тип кровли	Плоская кровля	Скатная кровля
Тип фундамента	Монолитная плита	Ленточный
Тип ограждения	«Мокрый» фасад	«Мокрый» фасад
Тип отопления	Централизованное	Централизованное
Тип остекления	Обычное	Панорамное
Лифты	Российские	Российские
Кондиционеры	Нет	Нет
Техническое оснащение жилых домов	Система фильтрации воды	
	Автономная система энергосбережения	
	Спутниковое телевидение, Интернет	
Благоустройство придомовой территории	Паркинг для автомобилей, озеленение, детская площадка, спортивная зона, арт-объекты	
Безопасность	Видеонаблюдение	
Другие характеристики жилых домов	...	...

Также в этом разделе может быть дано описание планировки квартир, типа отделки, оформления входной группы, отделки подъезда и др.

3.5. Инвестиционно - строительный план

Инвестиционно - строительный план разрабатывается с целью:

- планирования общих объемов инвестиций в строительство жилых домов;
- распределения объемов инвестиций по кварталам строительства;
- выбора источников финансирования строительства и определения потребности в заемных средствах.

Последовательность планирования данных показателей представлена ниже.

3.5.1 Расчет общих инвестиций на строительство жилых домов.

Размер инвестиций на приобретение земли, разработку проекта и общие инвестиционные затраты на строительство выдаются в индивидуальном задании каждому студенту (приложение 2).

Инвестиции на приобретение земли по объектам не делятся, т.к. участок приобретает общий для строительства двух жилых домов в начале реализации проекта.

Подготовка площадки к строительству и строительно-монтажные работы (СМР) планируются в соответствии с примерным распределением инвестиций по укрупненным видам работ в % (таблица 3).

Подготовительные работы включают в себя: ограждение и подготовку стройплощадки к строительству, возведение и содержание временных зданий и сооружений, устройство открытых складов и прочие работы.

Пример оформления расчета общих инвестиционных затрат с распределением по укрупненным видам работ и инвестиционных затрат на строительство каждого дома представлен в таблице 3 (цифры условные).

Таблица 3 – Расчет инвестиций на строительство жилых домов

Наименование затрат	Рекомендуемое распределение объемов СМР по укрупненным видам работ, %	Инвестиционные затраты на строительство	
		1 дом, тыс. р.	2 дом, тыс. р.
1. Покупка участка земли	–	18 235,7	
2. Разработка проекта	–	12 016, 9	10 519,7
3. Инвестиции в строительство (СМР)– всего, в том числе:	100%		
3.1 Подготовительные работы	4 – 4,5%	37 583, 5	38 375,1
3.2 Общестроительные работы	62 - 64%	558 115, 1	493 145,5
3.3 Специальные работы (сантехнические, электрика, вентиляция и др.)	26 - 28%	223 837, 1	174 638, 8
3.4 Инженерные внешние сети	4 – 5,5 %	44 777,6	34 742, 6
3.5 Благоустройство и прочие затраты	2 –3%	20 624, 6	20 164, 4
Итого инвестиции по жилым домам	–	...	...
Итого общие инвестиции по жилому комплексу	–	...	

2.5.2 Плановое распределение объемов инвестиций по кварталам строительства.

Разработка графика финансирования строительства жилых домов осуществляется в соответствии с плановым распределением объемов инвестиций по периодам реализации проекта. В курсовой работе это распределение предлагается сделать по кварталам строительства (на практике, как правило, план финансирования разрабатывается по месяцам на весь срок строительства).

Распределение инвестиций по кварталам студент осуществляет самостоятельно в зависимости от срока начала строительства, плановой продол-

жительности строительства каждого жилого дома и примерного распределения общих инвестиций и объемов строительно-монтажных работ (СМР) по укрупненным видам работ.

Порядок распределения инвестиций по кварталам следующий:

- инвестиции на покупку участка земли под строительство планируются в течение первых двух кварталов, так как оплата за участок земли может производиться разовым платежом в первый квартал или в течение первых 5-6 месяцев отдельными платежами в соответствии с договором;

- инвестиции в проектные работы (разработка проекта) осуществляются в течение 5-6 месяцев с оплатой приблизительно равными долями;

- распределение инвестиций в строительство (СМР) проводится по укрупненным видам работ в соответствии с рекомендуемым распределением по кварталам в % (последовательность, продолжительность выполнения отдельных комплексов работ и примерное проектное распределение по кварталам строительства представлено в приложении 3).

С целью расчета общей потребности в инвестициях по кварталам и планирования производственных и финансовых показателей бизнес-плана, в курсовой работе необходимо составить сводную таблицу 4 по двум объектам (1-ый объект – числитель строки, 2-ой объект – знаменатель строки).

Пример распределения инвестиций по кварталам с привязкой к срокам строительства представлен в таблице 4 (цифры условные).

Таблица 4 – Распределение инвестиций по кварталам строительства, тыс.р.

Наименование комплексов работ и затрат	Общие затраты 1дом/2 дом	1	2	3	4	5	6	7	8
		2 кв 2021	3 кв 2021	4 кв 2021	1 кв 2022	2 кв 2022	3 кв 2022	4 кв 2022	1 кв 2023
Приобретение земли	18 235,7	6000	7578,4	4657,3					
Разработка проекта	12 016, 9	6 415,5	5 601,4						
	10 519,7			3 984, 7	6 534,0				
Подготовка и содержание стройплощадки	37 583, 5	15 610,3	15 518,2	2 268, 0	2 268,0	1 919,1			
	38 375,1			15 901,4	15 555,9	2 305,9	2 305,9	2 305,9	
Общестроительные работы	558 115, 1	53 460,7	150 106,6	167 943,0	182 637,3	3 967,5			
	493 145,5			54 037,5	158 206,6	122 093,1	144 035,6	14 772,7	
Специальные работы (сантехнические, электрика, вентиляция и др.)	223 837, 1		76 391,9	76 105,7	51 337,6	20 002,9			
	174 638, 8				58 420,7	80 887,8	25 207,4	10124,9	
Инженерные внешние сети	44 777,6		14 454,0	11 580,8	11 580,8	7 162,0			
	34 742, 6				8 685,6	10 264,8	10 264,8	5 527,4	
Благоустройство и прочие затраты	20 624, 6	168,1	437,1	437,1	437,1	7 814,7	11 330,5		
	20 164, 4			172,3	448,0	448,0	448,0	448,0	18 200,1
Итого по кварталам 1 дом									
Итого по кварталам 2 дом									
Всего инвестиций по кварталам									

3.5.3 Выбор источников финансирования строительства и определение потребности в заемных средствах

Источниками финансирования строительства жилых домов являются:

- собственные средства предприятия-застройщика;
- заемные средства – кредиты банка, в том числе, привлекаемые в соответствии с условиями финансирования, регламентированными ФЗ-214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» [2,3].

Определение источников финансирования производится отдельно по домам. Долю собственных средств предприятия студент определяет самостоятельно в размере не менее суммы, покрываемой затратой на покупку участка земли и разработку проекта и не более 35% общей стоимости строительства. Пример распределения инвестиций по источникам финансирования для одного жилого дома показан в таблице 5.

Таблица 5 – Источники финансирования строительства первого жилого дома

Наименование работ и затрат	Инвестиционные затраты – всего	Затраты, покрываемые собственными средствами	Затраты, покрываемые заемными средствами
Покупка участка земли	18 235,7	18 235,7	
Разработка проекта	12 016, 9	12 016, 9	
Подготовка и содержание стройплощадки	37 583, 5	17000	20583,5
Общестроительные работы	558 115, 1		558 115, 1
Специальные работы (сантехнические, электрика, вентиляция и др.)	223 837, 1		223 837, 1
Инженерные внешние сети	44 777,6		44 777,6
Благоустройство и прочие затраты	20 624, 6		20 624, 6
Итого инвестиции по источникам финансирования	...	...	...

Аналогичным образом распределяются работы по второму дому. На основе данного распределения заключается кредитный договор с банком. По условиям кредитования, при наличии средств дольщиков на эскроу-счетах, заемные средства выделяются по пониженному проценту (3-5% годовых), а при нехватке средств – по базовой ставке в размере от 12% до 20% , определенной в кредитном договоре.

Наличие средств дольщиков на эскроу- счетах обеспечивается при разработке плана продаж квартир, разрабатываемого в разделе «Маркетинговый план».

3.6 Производственный план

Производственный план разрабатывается в процессе бизнес-планирования следующего объема:

- общая характеристика производственного процесса;
- расчет потребности в основных средствах и первоначальных инвестициях для организации производственной деятельности;
- ресурсное обеспечение производственного процесса;
- расчет затрат на производство продукции и услуг.

В рамках курсового проекта под производственным процессом понимается выполнение функций застройщика по организации, финансированию строительства и реализации жилья населению.

3.6.1 Общая характеристика производственного процесса

В курсовом проекте характеристика производственного процесса дается применительно к деятельности застройщика с учетом проектируемого процесса строительства и реализации квартир на региональном рынке.

Например: «Организация – застройщик создается для реализации на первичном рынке г. Воронежа жилья в многоквартирных домах. Для организации бизнеса регистрируется ООО, арендуется или покупается нежилое помещение площадью от 50м², закупаются необходимые основные средства, офисное оборудование, компьютерная и оргтехника, нанимается штат работников, в том числе менеджеры по продаже квартир.....». Бизнес-план может разрабатываться для вновь создаваемого предприятия или применительно к предприятию, уже функционирующему на строительном рынке.

Далее дается описание процедур взаимодействия с профессиональными, институциональными и иными субъектами рынка: проектировщиками, генподрядчиками, поставщиками, банками, маркетинговыми, рекламными агентствами и др. Может быть также дано описание договорных отношений, порядок контроля качества строительства, материально-технического снабжения и организации продаж квартир населению.

С целью обеспечения достаточной потребности в инвестиционных и иных ресурсах, студент проводит необходимые расчеты. При определении инвестиций на собственное развитие, затраты на регистрацию бизнеса планируются только для нового предприятия, а аренда учитывается только долгосрочная (аренда с ежемесячным платежом учитывается в текущих затратах).

3.6.2 Расчет потребности в основных средствах и первоначальных инвестициях для организации производственной деятельности

Основную потребность в инвестициях для организации бизнеса составляют затраты на приобретение основных средств. Прочие инвестиции могут

быть связаны с приобретением научно-технической документации, патентов, ценных бумаг, создания или аренды оборудования для размещения рекламы, создания сайта, приобретения программных продуктов и др.

Пример расчета инвестиций на собственное развитие и приобретение основных средств представлен в таблице 6.

Таблица 6 – Инвестиционные затраты на собственное развитие и приобретение основных средств

Наименование инвестиционных затрат (основных средств)	Количество	Стоимость 1 ед.	Общие инвестиционные затраты
1.Регистрация бизнеса и подготовка учредительных документов	1 комплект	Гос. пошлина +услуги по подготовке документов	
2. Аренда офиса	120 м ²	50 000 р/ м ²	600 000 р./год
Приобретение транспортных средств:			
• Газель	2 ед.	500 000 р.	1 000 000 р.
• Служебный легковой автотранспорт (марка)	1 ед.	1800 000 р.	
3. Приобретение офисной мебели:			5000р.
• Стул	2 шт	2 500 р.	
• Офисное кресло	2 шт	5 500 р.	
• Офисная тумба	1 шт	13 000 р.	
• Полка	2 шт		
4. Компьютеры и оргтехника:			
• Ноутбук			
• Компьютер (марка)			
• Принтер (+сканер)			
5. Бытовая техника:			
• Кулер			
• Микроволновая печь			
6. Другие основные средства			
Итого инвестиционных затрат			

Инвестиции на покрытие потребности в собственных оборотных средствах необходимы на закупку первой партии сырья, материалов, расходных материалов, выплату сотрудникам заработной платы до начала продаж квартир и т.п. В случае финансирования строительства жилья с привлечением банковского кредита расчет норматива собственных оборотных средств на формирование запасов сырья и материалов может не производиться.

3.6.3. Ресурсное обеспечение производственного процесса

В данном разделе определяется потребность в трудовых, технических и материальных ресурсах организации. Однако по данному инвестиционному

проекту потребность в технических и материальных ресурсах на строительство объектов определяется в составе сметной стоимости и поэтому дополнительный расчет не делается.

Потребность в материальных ресурсах для нужд организации - застройщика (расходных и канцелярских принадлежностей, топлива для служебного транспорта и т.п.) покрывается собственными оборотными средствами и должна быть учтена при планировании себестоимости реализации жилья в составе общепроизводственных расходов.

Потребность в трудовых ресурсах и расходы на оплату труда определяется в зависимости от загрузки персонала. Примерное штатное расписание работников организации – застройщика и расчет затрат на выплату заработной платы представлен в таблице 7.

Таблица 7 – Штатное расписание работников предприятия

Наименование	Количество штатных единиц	Месячный оклад, р.	Фонд оплаты труда, р.	
			Годовой	Квартальный
Директор	1	70 000	1 200 000	300 000
Главный инженер	1	50 000	...	...
Гл. бухгалтер	1	45 000	...	...
Бухгалтер	2	...	...	...
Экономист	1	...	...	...
Юрист	1	..	...	...
Менеджер по продажам	3	...	...	...
Вспомогательный персонал	.....		...	...
Итого	17	—	...	...

Примечание. Фонд оплаты труда работников рассчитывается на год и на квартал, поскольку в курсовом проекте план продаж жилой площади и финансовые потоки планируются по кварталам.

3.6.4 Расчет затрат на производство продукции и услуг (планирование себестоимости реализации квартир)

Планирование себестоимости необходимо для организации и финансирования производственной деятельности застройщика, расчета цены реализации 1 м² жилья и определения финансовых результатов по проекту в целом.

Себестоимость услуг по организации строительства и реализации квартир планируется по калькуляционным статьям или элементам, применительно к видам деятельности застройщика.

Основными статьями затрат являются:

- 1) фонд оплаты труда работников (ФОТ);
- 2) дополнительные премиальные выплаты работникам;
- 3) начисления на заработную плату;

- 4) амортизационные отчисления;
- 5) общепроизводственные расходы;
- 6) коммунальные расходы по содержанию офисных, производственных и непроизводственных помещений;
- 7) накладные (косвенные расходы).

1. Фонд оплаты труда принимается по таблице 7, в соответствии со штатным расписанием.

2. Дополнительные премиальные и прочие выплаты принимаются при сдаче объектов в эксплуатацию или для выполнения плана продаж жилья в размере не более 20% от основной заработной платы.

3. Начисления на заработную плату (отчисления в пенсионный фонд, фонд обязательного медицинского страхования и страховые отчисления) принимаются по норме, установленной законодательством в % от ФОТ и дополнительных выплат работникам.

4. Амортизационные отчисления рассчитываются по перечню основных средств, приобретенных и поставленных на учет в организации в соответствии с данными таблицы 6. Срок полезного использования основных фондов принимается студентом самостоятельно на основе нормативных сроков службы и классификации основных средств по группам для начисления амортизации в соответствии с Налоговым кодексом РФ [1]. Покупка основных средств предполагается в начале реализации инвестиционного проекта, фактический срок при начислении годовой суммы амортизации не учитывается. Начисление амортизации осуществляется отдельно по каждому наименованию или конкретной единице основных средств.

Порядок оформления расчета годовой суммы амортизационных отчислений представлен в таблице 8.

Таблица 8 – Расчёт годовой суммы амортизационных отчислений по видам основных средств

Наименование основных средств	Стоимость первоначальная (р.)	Срок полезного использования, лет (Т _{п.и})	Норма амортизации (%)	Годовая сумма амортизационных отчислений (р.)
Газель	500 000	7	14,3	71 500
Легковой автомобиль	1 800 000			
Стул	2 500	10	10	250
Офисное кресло	5 500	8	12,5	687
Офисное кресло	5 500	8	12,5	...
Компьютерный стол	13 000	8	12,5	...
....
Итого				....

5. Общепроизводственные расходы (включающие затраты на организацию строительства, продажу квартир, финансирование, приобретение расходных материалов и т.п.) принимаются в размере 11-13 % от ФОТ.

6. Коммунальные платежи рассчитываются по действующим тарифам на единицу потребляемого ресурса и среднему расходу. В зависимости от договора аренды коммунальные расходы могут быть включены в арендную плату.

7. Накладные расходы принимаются в размере 20-22% от ФОТ.

Стандартный расчет себестоимости представлен в таблице 9.

Таблица 9 – Расчет себестоимости реализации жилья

Наименование затрат	Характеристика затрат	Количество (норматив или средний показатель)	Цена за ед.	Общая сумма затрат за год
Аренда помещения	Арендная плата за 1 м ² без учета стоимости коммунальных услуг	120м ²	50 000 руб./м ²	600 000 р.
Фонд оплаты труда работников (ФОТ)	Оплата труда по окладам в соответствии со штатным расписанием			Итог таблицы 7
Дополнительные выплаты работникам	Стимулирующие выплаты в виде премий и доплат	До 25% от ФОТ		...
Начисления на з/п	Начисления отФОТ и дополнительных выплат	30 %		...
Амортизация ОС	Ежемесячные отчисления в амортизационный фонд по всем основным средствам	Расчетная норма амортизации в зависимости от срока полезного использования		Итог таблицы 8
Коммунальные расходы	120 м ²		В среднем 150-250 р./м ² в месяц	...
Общехозяйственные расходы	Затраты, связанные с организацией производства, банковским финансированием, содержанием транспорта, складских помещений и т.п.	11-15 % от ФОТ		...
Накладные расходы		18 - 21% от общей суммы затрат		...
Итого себестоимость годовая:				...
Итого себестоимость - квартал	Себестоимость реализации жилья по кварталам распределяется равными долями для планирования общих рас-			...

В зависимости от структуры текущих годовых затрат организации - застройщика при расчете себестоимости могут быть учтены и другие статьи.

Общая себестоимость (общая сумма затрат на реализацию за квартал) учитывается при расчете расходов на реализацию проекта в финансовом плане (п. 2.9).

3.7 Маркетинговый план

В составе маркетингового плана разрабатываются:

- 1) ценовая политика предприятия;
- 2) план продаж жилья;
- 3) план мероприятий по продвижению и рекламе.

1. Ценовая политика застройщика на региональном рынке зависит от спроса и общих тенденций развития регионального первичного рынка. Поведение профессиональных субъектов рынка жилья зависит от следующих основных факторов:

- темпы строительства нового жилья;
- уровень обеспеченности жильем на 1 человека;
- состояние спроса и тенденции его изменения;
- уровень государственной поддержки и реализация программ в рамках жилищной политики;
- уровень благосостояния населения и др.

Применительно к конкретному застройщику, политика ценообразования формируется в зависимости от его имиджа и опыта работы на рынке, места строительства, характеристик дома, планировки квартир, благоустройства придомовой территории и ряда других факторов.

Поскольку в соответствии с заданием на курсовой проект, застройщиком является вновь создаваемое ООО без опыта работы на данном рынке, студенту необходимо реализовать стратегию проникновения на рынок и в части ценообразования ориентироваться на средние цены.

При обосновании ценовой политики студент должен представить анализ средних цен в районе строительства по аналогичным жилым домам (материал стен, этажность, планировка и др.) и соответствующим типам квартир (1,2,3-х комнатные и т.п.). Если этот анализ сделан при проведении исследований рынка (п. 2.3), в данном разделе необходимо привести вывод по результатам исследований и предложить диапазон цен для квартир в строящихся домах. В рамках бизнес-плана цена может быть предложена студентом выше или ниже средней в зависимости от конкретных характеристик жилья в строящемся комплексе. Решение по цене реализации 1 м² в каждом доме студентом должно быть обосновано. Например, могут быть указаны преимущества жилого комплекса: «...удобное месторасположение, современная планировка, придомовая территория включает в себя велодорожку, совре-

менную и безопасную детскую площадку и озеленение в виде различных фигур, фонтан с подсветкой...».

2. План продаж жилья составляется по кварталам

План продаж жилья в курсовой работе составляется по кварталам по каждому дому отдельно. Старт продаж планируется после получения разрешения и начала строительства. Заключение договоров «купли-продажи» и организация работы с клиентами является функцией отдела маркетинга и продаж в соответствии с планом, разрабатываемым студентом самостоятельно. В плане планируется ежеквартальный процент продаж жилья, на основе которого определяется доля реализуемой площади в м² и планируемая выручка. План продаж должен быть составлен таким образом, чтобы до окончания строительства было продано не менее 95 % общей жилой площади (общая площадь дома указывается в задании на разработку курсового проекта). В итоговой строке определяется общая выручка от продаж по двум домам.

Пример оформления плана продаж представлен в таблице 10.

Таблица 10 – План продаж жилья

Наименование	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.	5 кв.	6 кв.	7 кв.
1 жилой дом							
План продаж, %	10	15	20	25	20	5	-
План продаж, м ²	1265	...	...	...	...	...	-
Цена, р.	52000	52000	52000	52000	52000	52000	-
Выручка, тыс. р.	65780	...	...	...	...	...	-
2 жилой дом							
План продаж, %	-	12	20	25	28	10	5
Объем продаж, м ²	-	2125	...	...	...	...	...
Цена, р.	-	52200	52200	52200	52200	52200	52200
Выручка, тыс. р.	-	...	...	...	...	...	...
Итого выручка по кварталам	65780	110925	...	...	...	...	...

Итоговая выручка учитывается при планировании доходов в финансовом плане.

3. План мероприятий по продвижению и рекламе.

Маркетинговые мероприятия разрабатывается с целью выполнения плана реализации жилой площади и получения необходимого объема выручки. Выбор средств распространения, видов рекламы, состава и периодичности проведения промо-акций, а также общий бюджет на продвижение и рекламу определяется студентом самостоятельно. Для разработки плана может быть использован примерный перечень мероприятий по продвижению и рекламе (таблица 11). Затраты на отдельные мероприятия рассчитываются на весь период реализации проекта (или периодичности проведения) на основе средних региональных цен на рынке.

Таблица 11 – План рекламы и продвижения (образец)

Наименование мероприятий	Единовременные затраты на реализацию мероприятия	Периодичность проведения мероприятия (объем)	Общий бюджет маркетинга, р.
Создание (наполнение) сайта		Разовый заказ	125000р.
Продвижение сайта и хостинг	...		...
Проведение массовых мероприятий с жильцами (экскурсии, высадка деревьев и др.)	...	По окончании строительства 1 жилого дома	...
Наружная реклама на билбордах	80000	Аренда на месяц	...
Печатная реклама в газетах	....		...
Баннерная реклама в интернете	60000		
Печать и распространение буклетов, прайс-листов	7000 р.	...	...
Итого бюджет маркетинга			...

Общий бюджет маркетинга распределяется в финансовом плане по кварталам реализации проекта в соответствии с запланированными сроками проведения мероприятий.

3.8 Финансовый план

Финансовый план является итоговым разделом бизнес-плана, в котором определяются денежные потоки по периодам реализации проекта и рассчитываются показатели, характеризующие целесообразность инвестирования в проект и его эффективность. Финансовый план разрабатывается на основе показателей ранее разработанных разделов и представляет собой смету доходов и расходов. Доходы от проекта формируются за счет выручки от продаж квартир и прочих доходов. В этом пункте могут быть учтены амортизационные отчисления, так как в течение срока реализации проекта они могут быть использованы на покрытие первоочередных платежей.

По проекту суммируются как единовременные (инвестиционные), так и текущие расходы, включая налоги, банковский процент и др. Налог на прибыль начисляется только в случае, если в соответствующем квартале прибыль планируется. Банковский процент рассчитывается по пониженной ставке в части средств, внесенных покупателем в банк на эскроу-счет. Если потребность в заемных средствах не превышает размера средств дольщиков на эскроу-счетах (размер этих средств в каждом квартале равен выручке), то банковский процент составляет не более 4-5% годовых. Если в каком-то квартале выручка меньше потребности в заемных средствах, то предприятие берет кредит по стандартный банковский процент от 15% до 22%.

Возврат основного долга по кредиту планируется после окончания строительства каждого дома.

Форма финансового плана и источники информации для его разработки представлены в таблице 12.

Таблица 15 – Финансовый план (порядок расчета)

Наименование	2 квартал 2021г.	3 квартал 2021г.	4 квартал 2021г.	1 квартал 2022г.	2 квартал 2022г.	3 квартал 2022г.	4 квартал 2022г.	1 квартал 2023г.
I. Доходы			Сумма 1.1+1.2+1.3					
1.1. Выручка от реализации квартир			Данные таблицы 10					
1.2. Амортизация			По кварталам на основе таблицы 8					
1.3. Прочие доходы			3-5% от выручки					
II. Расходы			Сумма 2.1 – 2.8					
2.1. Первоначальные инвестиции	Данные таблицы 6		-	-	-	-	-	-
2.2. Затраты на строительство жилых домов			Итог таблицы 4					
2.3. Затраты на реализацию квартир (себестоимость)			На основе таблицы 9 по кварталам					
2.4. Затраты на маркетинг		В соответствии с планом маркетинга в рамках общего бюджета						
2.5. Налог на прибыль, 20%								
2.6. % за кредит								
2.7. % по обеспеченному кредиту (средства эскроу-счетов)			Обеспеченным считается кредит, привлекаемый с эскроу-счетов под 3-4% годовых					
2.8. Возврат кредита	-	-	-	-	Возврат по 1 дому	-	-	Возврат по 1 дому
III. Сальдо доходов и расходов (текущий денежный поток)			I – II по всем кварталам					
3.1. Чистые дисконтированные денежные потоки	...	...	...	...	...	...	...	...
3.2. Дисконтированные денежные потоки нарастающим итогом	...	...	...	...	...	...	...	...

Поскольку срок реализации проекта более года, итоговые денежные потоки подлежат дисконтированию. Дисконтированные потоки наличностей нарастающим итогом показывают, как происходит накопление денежных средств, обеспечивающих окупаемость проекта.

На основе разработанного финансового плана студент должен рассчитать срок окупаемости инвестиций, а также рентабельность инвестиций в проект на момент завершения строительства жилых домов.

3.9 Оценка эффективности инвестиционного проекта

Оценка эффективности проекта производится по результатам финансового планирования путем расчета следующих показателей:

- чистый приведенный эффект (NPV);
- срок окупаемости проекта;
- индекс рентабельности инвестиций.

1. Чистый приведенный эффект (NPV).

В соответствии с Методическими рекомендациями по оценке эффективности инвестиционных проектов [6], в качестве основного показателя, используемого для расчетов эффективности проектов, рекомендуется использовать чистый дисконтированный доход, формируемый на основе денежного потока. Сальдо суммарного денежного потока (NV) формируется из текущих (операционных) потоков и инвестиционных потоков:

$$NV = \Phi_{ОП} - IC \quad (2)$$

где $\Phi_{ОП}$ – текущие (операционные) потоки наличности;

IC – инвестиционные потоки.

Поскольку приток денежных средств распределен во времени, необходимо дисконтирование с помощью коэффициента (ставка сравнения – r), принимаемого студентом, исходя из ежегодного процента возврата, который желательно иметь на вложенный капитал.

Сальдо дисконтированных денежных потоков (PV) и чистый приведенный эффект (NPV) соответственно рассчитываются по формулам:

$$PV = \sum_k \frac{P_k}{(1+r)^k}, \quad (3)$$

$$NPV = \sum_k \frac{P_k}{(1+r)^k} - IC \quad (4)$$

P_k – годовые доходы в размере P_1, P_2, \dots, P_k , генерируемые в течение срока реализации проекта.

Если: $NPV > 0$, то проект рентабельный, его целесообразно реализовать;

$NPV < 0$, то проект нерентабелен, его следует отклонить или изменить условия реализации;

$NPV = 0$, то проект ни прибыльный, ни убыточный (решение принимается в зависимости от типа проекта).

Показатель NPV отражает прогнозную оценку изменения экономического потенциала, его можно суммировать, что позволяет его использовать его в качестве основного при определении срока окупаемости и анализе эффективности инвестиционно - строительного проекта.

2. Срок окупаемости проекта.

Стандартная формула расчета срока окупаемости инвестиций:

$$T = \frac{I}{P} \quad (5)$$

где, I – инвестиции,

P – прибыль.

Расчет по этой формуле производится, когда речь идет о разовых инвестициях и постоянной прибыли. Применительно к рассматриваемому проекту, при расчете окупаемости необходимо учитывать суммарные инвестиции за весь период реализации и общий накопленный денежный доход.

Поскольку прибыль распределена неравномерно, то срок окупаемости рассчитывается прямым подсчетом кварталов, в течение которых инвестиции будут равны кумулятивному доходу. Общая формула расчета срока окупаемости ($T_{ок}$) в данном случае имеет вид:

$$T_{ок} = n, \text{ при котором } \sum_{k=1}^n P_k > IC \quad (6)$$

где, $T_{ок}$ – срок окупаемости инвестиционного проекта.

Поскольку проект реализуется более года необходимо учитывать временной аспект и в расчете дисконтировать денежные потоки в соответствии с формулой 3.

В курсовой работе для расчета срока окупаемости все необходимые расчеты, включая дисконтирование денежных потоков, проводится при составлении финансового плана (таблица 15). Студенту можно сделать соответствующие выводы по денежному потоку нарастающим итогом. Расчет по формуле в данном случае может не производиться.

3. Индекс рентабельности инвестиций.

Индекс рентабельности или доходности инвестиций характеризует относительную "отдачу" на вложенный капитал. Расчет производится как по дисконтированным, так и не дисконтированным денежным потокам. При оценке эффективности часто используются индекс рентабельности инвестиций (PI), который рассчитывается по формуле:

$$PI = \sum_k \frac{P_k}{(1+r)^k} / IC \quad (7)$$

Если: $PI > 1$, то инвестиции в проект рентабельны, проект принять;

$PI < 1$, то проект нерентабельный, его реализации не целесообразна;

$PI = 1$, проект низко рентабельный, но инвестиции окупаются.

В отличие от чистого приведенного эффекта индекс рентабельности является относительным показателем. Этот показатель может быть рассчитан по различным вариантам вложения капитала, в том числе при выборе оптимальной цены реализации квартир или принятии иных организационных, технологических, управленческих решений по реализации бизнес-плана. На практике этот показатель используется при выборе одного проекта из ряда альтернативных, имеющих примерно одинаковые значения NPV, либо при комплектовании портфеля инвестиций с максимальным суммарным значением NPV.

В курсовом проекте студент рассчитывает индекс рентабельности инвестиций на момент (квартал) окончания строительства 2 жилого дома.

На основе анализа финансового плана и по результатам расчета показателей эффективности разработанного бизнес-плана, студент делает вывод о целесообразности реализации инвестиционного проекта строительства жилого комплекса в г. Воронеже.

Вывод по второму разделу курсовой работы, должен быть дан также в общем заключении по курсовому проекту.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Налоговый кодекс Российской Федерации. В ред. от 31.07.1998 N 146-ФЗ (ред. от 17.02.2021) N 146-ФЗ. Consultant.ru>cons/cgi/online.cgi...
2. Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации". Consultant.ru>document/cons_doc_LAW_327710/
3. ФЗ от 27.06.2019 № 151 – ФЗ (ред. от 02.08.2019) « О внесении изменений в ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты». Consultant.ru>document/cons_doc_LAW_327710/
4. Бизнес-планирование [Электронный ресурс] : учебное пособие / А.В. Калина; О.В. Мезенцева; В.В. Криворотов; В.З. Черняк; Н.В. Артемьев; Н.Д. Эриашвили; Е.Н. Барикаев; Ю.Т. Ахвледиани; Г.Г. Чараев; ред. В.З. Черняк. - Бизнес-планирование ; 2020-10-10. - Москва : ЮНИТИ-ДАНА, 2017. - 591 с. - ISBN 978-5-238-01812-6. URL: <http://www.iprbookshop.ru/71209.html>
5. Бизнес-планирование [Электронный ресурс] : Учебное пособие / Ю. Ю. Костюхин [и др.]. - Бизнес-планирование ; 2021-03-01. - Москва : Издательский Дом МИСиС, 2017. - 104 с. - Гарантированный срок размещения в ЭБС до 01.03.2021 (автопродлонгация). - ISBN 978-5-906846-63-1. URL: <http://www.iprbookshop.ru/78557.html>
6. Методические рекомендации по оценке эффективности инвестиционных проектов (утв. Минэкономки РФ, Минфином РФ, Госстроем РФ 21.06.1999 N ВК 477) Consultant.ru>document/cons_doc_LAW_28224/
7. Молокова, Е. И. Бизнес-планирование. Теория и практика : Монография / Молокова Е. И. - Саратов : Вузовское образование, 2013. - 117 с. URL: <http://www.iprbookshop.ru/11392.html>
8. Орлова, П. И. Бизнес-планирование (2-е издание) : Учебник для бакалавров / Орлова П. И. - Москва : Дашков и К, Ай Пи Эр Медиа, 2014. - 286 с. - ISBN 978-5-394-02432-0. URL: <http://www.iprbookshop.ru/22392>
9. Стерник Г.М. Эконометрический анализ и прогноз цен на жилье в городах России / Г.М. Стерник // Доклад на конференции по эконометрии жилищного рынка Европейской сети исследователей жилищного рынка, Вена, 1997. Коршунов В.В. Экономика организации (предприятия) . - М.: Издательство Юрайт, 2011.- 392 с.

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	3
1. СОДЕРЖАНИЕ КУРСОВОГО ПРОЕКТА.....	4
2. ОБЩИЕ МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ПО РАЗРАБОТКЕ КУРСОВОГО ПРОЕКТА.....	5
3. МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ПО РАЗРАБОТКЕ ПРАКТИЧЕСКОГО РАЗДЕЛА КУРСОВОГО ПРОЕКТА	7
2.1 Резюме.....	7
2.2 Цели и стратегии развития бизнеса.....	8
2.3 Исследование регионального рынка	9
2.4 Характеристика жилого комплекса и организация строительства	12
2.5 Инвестиционно - строительный план.....	13
2.6 Производственный план.....	18
2.7 Маркетинговый план.....	23
2.8 Финансовый план.....	25
2.9 Оценка эффективности инвестиционного проекта.....	27
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	31
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	33

**Примерный перечень тем для разработки теоретической части
курсового проекта**

1. Цели, назначение и сферы применения бизнес-планов.
2. Понятие и классификация бизнес-планов.
3. Цели, задачи и особенности разработки инвестиционных бизнес-планов.
4. Зарубежный и отечественный опыт бизнес - планирования.
5. Методология разработки бизнес-плана
6. Нормативно-правовая база бизнес - планирования.
7. Содержание и структура бизнес-плана.
8. Стандартное содержание основных разделов бизнес-плана.
9. Информационное обеспечение бизнес-планирования.
10. Порядок сбора и анализа информации для разработки бизнес- плана.
11. Стратегические и тактические цели развития бизнеса и их описание в бизнес-плане.
12. Обоснование стратегии внедрения инноваций в бизнес-плане.
13. Технология анализа рынка при разработке бизнес-плана.
14. Анализ конкурентоспособности проектируемой продукции.
15. Оценка потребностей в финансовых ресурсах и схемы финансирования бизнес - проекта.
16. Выбор источников финансирования инвестиционного бизнес - проекта.
17. Традиционные технологии разработки бизнес-плана.
18. Разработка производственного плана и оценка ресурсообеспечения бизнес - проекта.
19. Проектирование маркетингового раздела бизнес-плана.
20. Содержание и порядок разработки финансового раздела бизнес-плана.
21. Расчет доходов и расходов. Дисконтирование денежных потоков в бизнес-плане.
22. Особенности реализации и финансирования бизнес-плана инвестиционного проекта.
23. Расчет сроков окупаемости инвестиционного проекта.
24. Оценка эффективности реализации бизнес – плана.
25. Показатели оценки эффективности бизнес-планов инвестиционного проекта.
26. Оценка рисков реализации бизнес-планов.
27. Оценка вероятности возникновения рисков в бизнес-планировании инвестиционных и инновационных проектов.

Задание
на разработку курсового проекта по дисциплине
«Бизнес – планирование »

1. Тема для разработки теоретического раздела курсового проекта:

2.Задание на разработку практического раздела курсового проекта

2.1 Характеристика строящегося жилого комплекса (2 многоэтажных жилых дома)

Наименование	1 дом	2 дом
Место строительства	Г. Воронеж, Ленинский район	Г. Воронеж, Ленинский район
Этажность	9	10
Количество секций	5	5
Площадь секции	281 м ²	354 м ²
Общая площадь жилых помещений	12650 м ²	17 709 м ²
Стоимость участка земли под строительство	18 235,7	
Стоимость проекта	37 583, 5 тыс. р.	38 375,1 тыс. р.
Стоимость строительства	558 115, 1 тыс. р.	493 145,5 тыс. р.
Срок начала строительства дома	1.06.2021г. тыс. р.	1.10.2021г. тыс. р.
Продолжительность строительства дома	15 мес.	16 мес.
Количество квартир	262 шт.	212 шт.
1-комнатные квартиры	162 шт. по 36,4/38.8 кв. м.	122 шт. по 36,4/38.8 кв. м.
2-комнатные квартиры	72 шт. по 54/62 кв. м.	72 шт. по 54/62 кв. м.
3-комнатные квартиры	28 шт. по 74.4 кв. м.	18 шт. по 74.4 кв. м.
Материалы фасада	«Мокрый фасад»	«Мокрый фасад»
Материалы стен	Кирпич-монолит	Кирпич-монолит
Материалы кровли	Мягкая рулонная двух- слойная кровля	Мягкая рулонная двух- слойная кровля

Примерное распределение инвестиций на строительство (СМР)
по кварталам

Наименование работ и затрат	Распределение затрат по кварталам строительства					
	1 кв	2 кв	3 кв	4 кв	5 кв	6 кв
Подготовка и содержание стройплощадки	42-43%	41-42%	7-8%	5-7%	–	–
Общестроительные работы	7-8%	28-39%	31-32%	33-34%	0,4-0,5%	–
Специальные работы (сантехнические, электрика, вентиляция и др.)	–	29-30%	35-37%	23-24%	11-13%	–
Инженерные внешние сети	–	30-32%	27-28%	25-27%	15-16%	–
Благоустройство и прочие затраты	0,5-0,7%	2,7-2,9%	2,7-2,8%	2,9-3,1%	35-37%	55-57%