Федеральное агентство по образованию

Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования

«Читинский государственный университет»

(ЧитГУ)

Институт строительства и экологии

Кафедра ТиОСП

Реферат

«Методы проектного анализа по этапам жизненного цикла объекта недвижимости»

Выполнила: ст-ка гр. ЭУН-07-2

Воронова К.А

Проверил: доцент, к.т.н

Морозов В.Т

Чита 2010г.

Содержание

1. Введение

2. Методы проектного анализа по этапам жизненного цикла объекта недвижимости

2.1 Технический анализ

2.2 Коммерческий анализ

2.3 Институциональный (организационный) анализ

2.4 Социальный (социально-культурный) анализ

2.5 Экологический анализ

2.6 Финансовый анализ

2.7 Экономический анализ

Заключение

Список используемой литературы

1. Введение

Тема реферата «Методы проектного анализа по этапам жизненного цикла объекта недвижимости» актуальна тем, что планируемые, реализуемые и осуществленные инвестиции принимают форму капитальных (инвестиционных) проектов. Однако эти проекты нужно оценить, и прежде всего на основе сопоставления затрат на проект и результатов его реализации. Для этого осуществляют проектный анализ (анализ инвестиционных проектов).

Цели и задачи написания реферата – наиболее полное изучение методов проектного анализа по этапам жизненного цикла объекта недвижимости.

К основным задачам, которые приходится решать в рамках проектного анализа, относятся:

1) оценка принципиальной реализуемости проекта, т.е. проверка выполнения в его рамках всех необходимых ограничений технического, экологического, социального, финансового и другого характера;

2) оценка соответствия проекта стратегии предприятия, на котором он реализуется;

3) оценка соответствия проекта стратегии инвестора;

4) оценка абсолютной экономической эффективности проекта, т.е. определение показателей экономического эффекта, который может принести проект;

5) оценка сравнительной эффективности группы проектов, т.е. выяснение того, какой из предложенных конкурирующих (альтернативных) проектов или вариантов проекта более эффективен;

6) выбор из множества инвестиционных проектов (или их вариантов) наиболее эффективных.

В общем случае этот выбор может осуществляться из множества проектов (вариантов), некоторые из них могут находиться в различных взаимосвязях (проекты могут быть независимыми, взаимодополняющими и взаимоисключающими, альтернативными).

Реферат изложен на 19 страницах машинописного текста. Имеет 1 таблицу и список используемой литературы из 6 авторов.

2. Методы проектного анализа по этапам жизненного цикла объекта недвижимости

Проектным анализом называется анализ доходности капитального проекта на основе сопоставления затрат на проект и выгод, которые будут от него получены.

Виды анализа:

На всех стадиях проекта (и особенно на стадии разработки) необходим анализ его основных аспектов. Различают следующие виды анализа.

1. Технический анализ, на основе которого определяется наиболее подходящая для данного инвестиционного проекта техника и технология.

2. Коммерческий анализ, охватывающий анализ рынка сбыта той продукции, которая будет производиться после реализации инвестиционного проекта.

3. Институциональный (организационный) анализ, в задачу которого входит оценка организационно-правовой, административной и даже коммерческой среды, в которой будет реализовываться проект и приспособление его к этой среде, особенно к требованиям государственных организаций. Другой важный момент - приспособление самой организационной структуры предприятия к проекту.

4. Социальный (социально-культурный) анализ, задача которого состоит в том, чтобы исследовать воздействие проекта на жизнь местных жителей, добиваться благожелательного или хотя бы нейтрального отношения к проекту.

5. Экологический анализ, на основе которого выявляется и дается экспертная оценка ущербу, наносимому проектом окружающей среде, и одновременно формируются предложения по смягчению или предотвращению этого ущерба.

6. Финансовый анализ.

7. Экономический анализ.

Финансовый и экономический анализы являются ключевыми, и они должны быть рассмотрены особо. Оба базируются на сопоставлении затрат и выгод от проекта, но отличаются подходами к их оценке. Если экономический анализ оценивает доходность проекта с точки зрения всего общества (страны), то финансовый анализ - только с точки зрения предприятия и его кредитора.

Стадии жизненного цикла объекта недвижимости:

• формирование — строительство, создание нового предприятия, приобретение (покупка, выделение и др.) земельного участка;

• эксплуатация — функционирование и развитие (расширение, реконструкция, смена вида деятельности, реорганизация и др.);

• смена, возможно, неоднократная, собственника, владельца или пользователя;

• прекращение существования — снос, ликвидация, естественное разрушение.

В конечном итоге проектный анализ позволяет не только определить отношение к имеющимся потенциально реализуемым проектам, но и осуществить корректировку проектов, создать их эффективные в конкретной ситуации комбинации. Обычно проектный анализ носит персонифицированный характер, т.е. производится с точки зрения одного или нескольких участников «инвестиционной конфигурации» – инвестора, реципиента, потребителя результатов проекта и т.д. В качестве цели часто принимается максимизация совокупного эффекта для соответствующего экономического субъекта (или их группы), причем сам эффект определяется путем сопоставления результатов и затрат, связанных с проектом в течение его срока существования (жизненного цикла).

2.1 Технический анализ

В рамках технического анализа инвестиционных проектов изучают:

1. технико-технологические альтернативы;
2. варианты местоположения;
3. размер (масштаб, объем) проекта;
4. сроки реализации проекта в целом и его фаз;
5. доступность и достаточность источников сырья, рабочей силы и других потребных ресурсов;
6. емкость рынка для продукции проекта;
7. затраты на проект с учетом непредвиденных факторов;
8. график проекта.

Эти задачи решаются (с возрастающей точностью) на стадиях прединвестиционных исследований, ТЭО (проекта) строительства и разработки рабочей документации.

В России накоплен значительный опыт и, соответственно, нормативно-методическая база для проведения технического анализа. В общем случае должны быть рассмотрены и решены задачи.

В процессе поэтапно проводимого технического анализа уточняются смета и бюджет проекта. При этом уточняются физические и ценовые непредвиденные факторы, которые приводят к непредвиденным расходам.

Технический анализ обычно производится группой собственных экспертов предприятия с возможным привлечением узких специалистов. Стандартная процедура технического анализа начинается с анализа собственных существующих технологий. При этом необходимо руководствоваться следующими критериями: (1) технология должна себя хорошо зарекомендовать ранее, то есть быть стандартной, (2) технология не должна быть ориентирована на импортное оборудование и сырье. [2, с.211]

2.2 Коммерческий анализ

Задача коммерческого анализа – оценить проект с точки зрения конечных потребителей продукции или услуг, предлагаемых проектом.

В общем виде решаемые при этом задачи можно свести к трем:

1. маркетинг;
2. источники и условия получения ресурсов;
3. условия производства и сбыта.

В результате коммерческого анализа надлежит ответить на такие вопросы, как:

1. где будет продаваться продукция?
2. имеет ли рынок достаточную емкость, чтобы поглотить всю выпускаемую продукцию без влияния на ее цену?
3. если вероятно подобное влияние на цену, то каково оно?
4. останется ли проект жизнеспособным с финансовой точки зрения при новой цене?
5. какую долю общей емкости рынка может обеспечить предлагаемый проект?
6. предназначена ли выпускаемая продукция для местного потребления или идет на экспорт?
7. какие финансовые мероприятия потребуются для продвижения продукции на рынок, и какие резервы надлежит предусмотреть в проекте для финансирования маркетинга?
8. способны ли существующие методы поставок гарантировать своевременность поставок и устранить перебои?
9. практикуются ли конкурсные торги для установления справедливых цен?
10. кто разрабатывает спецификации на необходимые закупки? [ 5, с. 90]

2.3 Институциональный (организационный) анализ

Организационный анализ выполняется для оценки внутренних и внешних условий реализации нового инновационного проекта. К внутренним относятся условия, зависящие от деятельности самого предприятия; в частности:

* особенности управления;
* организационные структуры;
* планирование;
* комплектование и обучение персонала;
* координация деятельности;
* информационное обеспечение.

К внешним относятся политическая, правовая, общеэкономическая и научно-техническая (потенциал, потребность и т. п.) обстановка в обществе и регионе.

Цель организационного анализа – оценить организационную, правовую, политическую и административную обстановку, в рамках которой проект должен реализовываться и эксплуатироваться, а также выработать необходимые рекомендации в части:

1. менеджмента;
2. организационной структуры; планирования;
3. комплектования и обучения персонала;
4. финансовой деятельности;
5. координации деятельности; общей политики.
6. Основными задачами организационного анализа являются:
7. определение задач участников проекта применительно к действующему законодательству и подзаконным актам (инструкциям, регламентам и пр.);
8. оценка сильных и слабых сторон участников проекта с точки зрения материально-технической базы, квалификации, структур, финансового положения;
9. оценка возможного влияния законов, политики и инструкций на судьбу проекта – особенно, в части защиты окружающей среды, заработной платы, цен, государственной поддержки, внешнеэкономических связей;
10. разработки мер по устранению слабых сторон участников проекта, выявленных в процессе анализа, а также снижению отрицательного воздействия окружения проекта (законы, политика, инструкции);
11. разработка предложений по совершенствованию вышеупомянутых организационных факторов, влияющих на эффективность проекта.

Основными задачами организационного анализа являются:

1. Определение задач и действий участников проекта относительно политической и правовой обстановки.

2. Оценка управления и организационных структур предприятия с позиции их соответствия задачам проекта.

3. Анализ обеспеченности проекта ресурсами и необходимости перестройки этого обеспечения, повышения квалификации персонала.

4. Выбор оптимальных управленческих решений при выявлении негативных организационных условий реализации инновационного проекта.

Организационный анализ в условиях рыночной экономики существенно отличается от анализа организации внедрения нового изделия в условиях директивной экономики.

Эти отличия обусловлены изменившимися политическими, правовыми и экономическими условиями. Предприятие самостоятельно может формировать систему управления, организационные структуры, планы и т. п. [4, с.89]

В этом смысле риск деятельности предприятия существенно возрастает.

2.4 Социальный (социально-культурный) анализ

Целью социального анализа является определение пригодности вариантов плана проекта для его пользователей. Результаты социального анализа должны обеспечить возможность стратегии взаимодействия между проектом и его пользователями, которая пользовалась бы поддержкой населения и способствовала бы достижению целей проекта.

Социальный анализ сосредотачивает внимание на четырех основных областях:

1. социокультурные и демографические характеристики населения, затрагиваемого проектом (количественные характеристики и социальная структура);
2. организация населения в районе действия проекта, включая структуру семьи, наличие рабочей силы, доступ к контролю за ресурсами;
3. приемлемость проекта для местной культуры;
4. стратегия обеспечения необходимых обязательств от групп населения и организаций, пользующихся результатами проекта.

Следует отметить, что социальный анализ весьма сложен – прежде всего, из-за затруднительности применения формальных методов и отсутствия стандартных методик и процедур. Вместе с тем успешное его проведение способствует улучшению плана проекта, а также эффективности проекта в целом.

Социальные результаты в большинстве случаев поддаются стоимостной оценке и включаются в состав общих результатов проекта в рамках определения экономической эффективности.

Основными видами социальных результатов проекта, подлежащих отражению в расчетах эффективности, являются:

1. изменение количества рабочих мест в регионе;
2. улучшение жилищных и культурно-бытовых условий работников;
3. изменение условий труда работников;
4. изменение структуры производственного персонала;
5. изменение надежности снабжения населения отдельными видами товаров;
6. изменение уровня здоровья работников и населения;
7. экономия свободного времени населения.

Предусматриваемые проектом мероприятия по созданию работникам нормальных условий труда и отдыха, обеспечению их продуктами питания, жилой площади и объектами социальной инфраструктуры являются обязательными условиями его реализации и какой-либо самостоятельной оценке в составе результатов проекта не подлежат. [3, с. 47]

2.5 Экологический анализ

Экологический анализ занимает особое место в проектном анализе, так как взаимоотношения между деятельностью человека и окружающей средой недостаточно изучены и, что самое главное, несовершенные с этой точки зрения решения приводят к необратимым изменениям в окружающей среде.

Задачей экологического анализа инвестиционного проекта является установление потенциального ущерба окружающей среде, наносимого проектом, как в инвестиционный, так и в постинвестиционный период, а также определение мер, необходимых для смягчения или предотвращения этого эффекта. Иначе говоря, следует находить такие средства достижения целей проекта, которые не уменьшают «емкость» экосистемы.

Поэтому в план проекта должны включаться соответствующие руководящие стандарты, а также меры обеспечения соблюдения этих стандартов. По данным Всемирного банка, расходы на необходимые меры по защите окружающей среды составляют не более 3% общих затрат на проект. Существенно больших – до 10%, затрат, требуют те проекты, которые нуждаются во включении защитных мер после завершения их разработки.

Проведение стандартного анализа экономической эффективности экологических проектов часто не представляется возможным, так как экологические затраты и результаты нередко очень трудно рассчитать. В этих случаях прибегают к т. н. качественному анализу (влияния, например, какого-то загрязняющего вещества на зрение, обоняние, вкус, коррозию, животных, растения). Тем не менее качественный анализ, как и количественный, должен показать разницу между ситуациями «с проектом» и «без проекта». [1, с. 32]

Требования к оценке воздействия хозяйственной деятельности предприятия на отдельные компоненты окружающей среды изложены во «Временной инструкции по экологическому обоснованию хозяйственной деятельности в предпроектных и проектных материалах» .

2.6. Финансовый анализ

Финансовый анализ — изучение основных параметров, коэффициентов и мультипликаторов, дающих объективную оценку финансового состояния предприятия, а также анализ курса акций предприятия, с целью принятия решения о размещении капитала. Финансовый анализ - это часть экономического анализа.

Цель финансового анализа - характеристика финансового состояния предприятия, бизнеса, группы компаний.

Задачи финансового анализа:

1. Анализ активов (имущества).

2. Анализ источников финансирования.

3. Анализ платежеспособности (ликвидности).

4. Анализ финансовой устойчивости.

5. Анализ финансовых результатов и рентабельности.

6. Анализ деловой активности (оборачиваемости).

7. Анализ денежных потоков.

8. Анализ инвестиций и капитальных вложений.

9. Анализ рыночной стоимости.

10. Анализ вероятности банкротства.

11. Комплексная оценка финансового состояния.

12. Подготовка прогнозов финансового положения.

13. Подготовка выводов и рекомендаций.

Виды финансового анализа

Финансовый анализ может быть разделен на следующие виды. По пользователям:

- внутренний финансовый анализ - финансовый анализ проводят сотрудники компании.

- внешний финансовый анализ - финансовый анализ проводят лица, не работающие в компании.

По направлению анализа:

- ретроспективный анализ - анализ прошлой финансовой информации;

- перспективный анализ - анализ финансовых планов и прогнозов.

По детализации:

- экспресс-анализ - анализ проводится по основным финансовым показателям;

- детализированный финансовый анализ - проводится по всем показателям, дает полную характеристику компании.

По характеру проведения:

- анализ финансовой отчетности - анализ по данным бухгалтерской отчетности;

- инвестиционный анализ - анализ инвестиций и капитальных вложений;

- технический анализ - анализ ценных бумаг компании;

- специальный анализ - анализ по специальному заданию.

Методы финансового анализа

Обычно используют следующие методы в финансовом анализе:

- вертикальный анализ;

- горизонтальный анализ;

- анализ коэффициентов;

- метод сводки и группировки;

- анализ и прогнозирование трендов;

- Факторный анализ;

- метод балансовой увязки;

- корреляционный анализ;

- анализ чувствительности.

Источники информации

В качестве основных источников информации для проведения финансового анализа могут использоваться:

1. Внешние данные:

- состояние экономики, финансового сектора, политическое и экономическое состояние;

- курсы валют;

- курсы ценных бумаг, доходность по ценным бумагам;

- альтернативные доходности;

- показатели финансового состояния других компаний;

2. Внутренние данные:

- Бухгалтерская отчетность;

- Управленческая отчетность. [4, с.70]

2.7 Экономический анализ

Экономический анализ состоит в оценке влияния вклада проекта в увеличении богатства государства (нации).

Рассмотрим пример постановки задачи экономического анализа. Пусть компания N занимается производством какого-либо товара при следующих условиях: государственная организация продает компании сырье по льготным ценам; комплектующие элементы, которые импортируются, также продаются компании государством по ценам ниже международных рыночных; предприятие платит своим рабочим зарплату на уровне стандартов страны; в результате предприятие продает товары государственному предприятию по ценам существенно меньшим, чем можно было бы продать за рубежом на свободном рынке.

Задача заключается в том, чтобы установить выгоду государства от реализации такого проекта, сравнив его со следующими вариантами:

* продавать компании сырье и комплектующие по рыночным ценам, платить рабочим по мировым стандартам и покупать потом у компании товары по свободным ценам;
* покупать аналогичный (главным образом по показателям качества) товар за границей.

Таким образом, в процессе экономического анализа необходимо выяснить прибыльность государства, а не владельцев компании от реализации этого проекта.

Для крупных инвестиционных проектов помимо оценки их финансовой эффективности принято анализировать экономическую эффективность и экономическую притягательность (т.е. степень соответствия проекта национально приоритетным задачам).

Измерение экономической притягательности инвестиционного проекта может быть осуществлено по следующей схеме.

Шаг 1. Выбирают цели и взвешивают их. Например

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Цели государства | Вес цели |
| 1 | Приток твердой валюты | 0.30 |
| 2 | Экономия твердой валюты | 0.20 |
| 3 | Увеличение продуктов на местном рынке | 0.15 |
| 4 | Обеспечение занятости населения | 0.20 |
| 5 | Развитие регионов | 0.15 |
|  | Всего | 1.00 |

Таблица 1 – Цели экономической притягательности проета.

Шаг 2. Для каждого из альтернативных проектов определяют численную меру достижения каждой цели (в абсолютных значениях или в процентном отношении к лучшему). Для каждого проекта вычисляют взвешенное значение комплексного критерия



Шаг 3. Выбор наилучшего варианта производится по критерию максимума обобщенного критерия.

Измерение экономической эффективности производится с учетом стоимости возможной закупки ресурсов и готовой продукции, внутренних цен (которые отличаются от мировых), и многого другого, что является отличительной особенностью страны и не совпадает с мировыми правилами и расценками (например, условия работы с валютами других стран).

Укрупненно процедура оценки экономической эффективности может быть представлена в виде следующей последовательности.

1. Представить результаты финансового анализа.
2. Сделать новую классификацию затрат и доходов с точки зрения экономического анализа.
3. Перевести финансовые значения в экономические (они не совпадают по причине несоответствия цен и затрат для внешнего и внутреннего рынка).
4. Оценить стоимость других возможностей для использования ресурсов и получения такого же продукта.
5. Исключить все расчеты по внутренним платежам (так как они не изменяют общего богатства страны).
6. Сопоставить ежегодные экономические потоки средств с исходным объемом инвестиции (это будет конечный итог). [6, с.46]

Еще раз подчеркнем, что экономический анализ обычно проводится для крупных инвестиционных проектов, которые разрабатываются по заказу правительства и призваны решить какую-либо национально значимую задачу.

Заключение

Под проектом понимается система сформулированных в его рамках целей, создаваемых или модернизируемых для их реализации физических объектов, технологических процессов; технической и организационной документации для них, материальных, финансовых, трудовых и иных ресурсов, а также управленческих решений и мероприятий по их выполнению.

Если создаваемые объекты являются настолько сложными, что работа над ними осуществляется в составе программ, что означает более сложную или объемную задачу, требующую больше времени для своего решения, то термин "проект" связывается, как правило, с относительно краткосрочными целями.

Все проекты обладают общими свойствами: включают координированное выполнение взаимосвязанных действий; имеют ограниченную протяженность во времени, с определенным началом и концом; все в некоторой степени неповторимы и уникальны. Проект предполагает комплекс взаимосвязанных целей. При нарушении синхронизации взаимосвязанных задач (операций), когда одни не могут быть начаты, если не завершены другие, весь проект может быть поставлен под угрозу. Взаимосвязи могут быть как очевидными, так и представлять более сложный характер взаимодействия. Проект - это сложная система, состоящая из взаимосвязанных динамических частей, требующая особого подхода к управлению. Проект заканчивается по достижению основных целей. Значительная часть усилий направлена именно на обеспечение сроков реализации проекта. Для этого используются сетевые графики, отображающие время начала и окончания заданий, входящих в проект. Отличие проекта от производственной системы заключается в его однократности и уникальности. Степень уникальности проектов может сильно отличаться для разных проектов. Источники уникальности могут иметь разную природу, в том числе в специфике конкретной производственной ситуации. Степень уникальности обычно определяется возможностью использования прошлого опыта.

Список использованной литературы

1. Основы управления недвижимостью: Учебное пособие/ П.А. Овчинников, Е.Ю. Есин, И.В. Табунов, Е.А. Хавина. – Н.Новгород: Нижегород. гос. архит.-строит. ун-т, 2006. – 88 с.
2. Управление проектами./И. И. Мазур, В. Д. Шапиро и др. Справочное пособие/Под редакцией И. И. Мазура и В. Д. Шапиро.— М.: Высшая школа, 2001 - 875 с.:
3. Управление качеством. Учебник / С. Д. Ильенкова, Н. Д. Ильенкова, С. Ю. Ягудин и др.; Под ред. Доктора экономических наук, профессора Ильенковой С. Д. М.: ЮНИТИ
4. Черняк В.З. Управление недвижимостью. М.: Издательство «Экзамен», 2006.- 319 с.
5. Экономика недвижимости: Учебное пособие – Владим. гос. ун-т; Сост.: Д. В. Виноградов, Владимир, 2007. – 136 с.