

Эта часть работы выложена в ознакомительных целях. Если вы хотите получить работу полностью, то приобретите ее воспользовавшись формой заказа на странице с готовой работой: <https://studservis.ru/glava-diploma/27929>

Тип работы: Глава диплома

Предмет: Экономика в недвижимости и в строительстве

-

Глава 1. Роль и место инвестиционных проектов в строительстве

1.1. Понятие и сущность инвестиций

Инвестиции (капитальные вложения) – это совокупность затрат материальных, трудовых и денежных ресурсов, направленных на расширенное воспроизводство, основных фондов всех отраслей народного хозяйства. Инвестиции – относительно новый для нашей экономики термин. Понятие инвестиций охватывает реальные инвестиции (затраты на воспроизводство основных фондов), «финансовые» (портфельные) инвестиции, то есть вложения в акции, облигации, другие ценные бумаги, связанные непосредственно с титулом собственника, дающим право на получение доходов от собственности. Инвесторы – это субъекты инвестиционной деятельности, осуществляющие вложения собственных, заемных и привлеченных средств в форме инвестиций и обеспечивающие их целевое использование. Инвесторами могут быть: федеральные и региональные управляющие органы, частные лица, различные юридические лица, иностранные частные и юридические лица, международные фонды, государства в целом. Все разновидности инвестором имеют равные права на ведение инвестиционной деятельности. Инвестор может выполнять сразу несколько функций участников инвестиционного процесса. Перечислим участников инвестиционного процесса.

1.2. Процесс формирования и обоснования проекта строительства

Под инвестиционным проектом подразумевают – комплекс взаимосвязанных работ капитального характера, имеющий конечный результат, определенный бюджет и срок его достижения.

Инвестпроект классифицируются по целям:

- по расширению производства, целью реализации является увеличение объемов производства и/или увеличение выручки компании;
- по снижению затрат, осуществление приводит к снижению операционных (текущих) издержек Общества;
- поддержания производства, целью реализации является поддержание производственных мощностей на существующем уровне.

Результатом выполнения проекта являются производственные, технические и прочие улучшения, а также возможные изменения, послужившие возможным улучшениям за счет реализации проекта. Результаты от реализации проекта формулируются в соответствии с критериями: конкретность, измеримость, достижимость, реалистичность.

Срок достижения результата проекта определяется графиком инвестпроекта, содержащим перечень связанных задач, которые необходимо осуществить для выполнения данного проекта, с указанием сроков и ответственных за их выполнение.

Бюджетом инвестпроекта (стоимостью проекта) является некая сумма инвестиций, необходимых для выполнения проекта. Бюджет определяется по задачам графика инвестпроекта, с разделением на периоды, в течение которых осуществляются инвестиции в определенный проект.

Бюджет инвестпроекта классифицируется по статьям затрат и способу учета средств:

По статьям:

- проектно-изыскательские работы (ПИР);
- строительно-монтажные работы (СМР);
- оборудование, входящее в сметы строений;
- горно-капитальные работы.

По способу учета средств:

- капитальные вложения – списание на проект выполненных работ и приобретенного оборудования,

включается в инвестиционный бюджет,

- платежи – перечисление денежных средств по проекту, отражается в бюджете движения денежных средств; общая сумма платежей по проекту соответствует капитальным вложениям.

Для выполнения проекта по каждому ИП Комитет по инвестициям назначает руководителя проекта, выделенного на время выполнения проекта на полную занятость, либо совмещающего руководство проектом с основными обязанностями.

По представлению руководителя проекта Комитет по инвестициям определяет состав проектной группы, уровень занятости (полная или частичная) и функции сотрудников проектной группы. Численность сотрудников проектной группы, выделенных на полную занятость в прямое подчинение руководителю проекта, дополнительно рассматривается в соответствии с действующими в Обществе процедурами. Менеджеры управления инвестиций закрепляются за проектами подразделений для создания персональной ответственности за сопровождение инвестпроекта. Менеджеры управления инвестиций организуют планирование и рассмотрение проектов, а также осуществляют превентивный контроль реализации проекта.

Функциональные подразделения иницируют проекты, и участвуют в выполнении проектов в качестве назначенных исполнителей задач графиков инвестпроектов:

- техническая дирекция осуществляет принятие технических решений по проекту, включая разработку задания на проектирование, участие в выборе оборудования, приемку документации;
- дирекция по капитальному строительству ведет разработку проектной документации, осуществляет организацию и надзор за строительством вверенного объекта;
- дирекция по закупкам производит закупку проектно-изыскательских, строительно-монтажных работ, оборудования и материалов, необходимых для реализации проекта;
- управления технической дирекции участвуют в принятии технических решений, освоений мощностей при проведении пуско-наладочных работ и опытно-промышленной эксплуатации в рамках реализации проекта.

Планирование инвестпроектов на предприятии планируются и выполняются в три этапа:

- 1) Этап инициации проекта. На данном этапе определяется целесообразность проекта, утверждается задание на проектирование и назначается руководитель проекта;
- 2) Этап проектирование проекта. На данном этапе проект подвергается процедуре согласования с выделением финансирования на предпроектную проработку и разработку проектной документации, включая изыскания, техническую документацию на основное оборудование индивидуального изготовления;
- 3) Этап строительство (реализация) проекта. На данном этапе проводится согласование проекта по результатам разработанной проектной документации с выделением финансирования на разработку рабочей документации, приобретение оборудования и сам этап строительства.

В зависимости от проекта рабочая документация может быть включена во второй этап или выполняться на третьем этапе. Параллельное выполнение, а также выполнение этапов без оформления надлежащих документов, не допускается, исключения должны быть обоснованы и рассмотрены индивидуально (закупка оборудования на стадии проектирования и т.п.)

Плановым документом по проекту является Паспорт проекта, содержащий выполнение следующих действий:

1) На стадии «инициация»:

- Инвестиционная заявка, с описанием работ по проекту и результатов, заданием на проектирование.

2) На стадии «проектирование»:

- Инвестиционная заявка,
- План проектирования, с графиком и бюджетом на проектирование, предварительными экономическими показателями.

3) На стадии «строительство»:

- Инвестиционная заявка;
- План проектирования;
- План строительства, с графиком и бюджетом на строительство, уточненными экономическими показателями.

Рассмотрение Инвестиционной заявки на ИП выполняет Комитет по инвестициям при генеральном директоре, принимая решения по следующим вопросам:

- определяет целесообразность проекта,
- назначает руководителя проекта,
- принимает решение о необходимости выполнения предпроектной проработки альтернативных вариантов

реализации проекта,

- определяет возможность и целесообразность реализации проекта «под ключ»,
- утверждает задание на проектирование.

Далее спланированные инвестиционные проекты в форме Паспорта проекта повторно рассматриваются Комитетом по инвестициям при генеральном директоре, формирующем заключение о целесообразности ИП и качестве его планирования для генерального директора. Решение комитета по инвестициям формируются в виде протокола. Генеральный директор рассматривает ИП в форме Паспорта проекта с учетом заключения Комитета по инвестициям при генеральном директоре.

Инвестиционные проекты бюджетом более 5% EBITDA (прибыль до вычета налогов, процентов и амортизации, плановая текущего года) или со среднегодовым бюджетом более 1% EBITDA утверждаются Советом директоров в форме Паспорта проекта на основании рекомендации Комитета по инвестициям и развитию.

По остальным проектам, бюджет каждого из которых не превышает установленного выше материального порога, генеральный директор направляет предварительное уведомление о намерении открыть новый проект с паспортом проекта председателю Комитета по инвестициям и развитию.

При принятии решения по проектам расширения производства рассматривается их соответствие долгосрочной инвестиционной модели (сроки, стоимость, технические результаты).

Инвестиционные проекты выносятся на повторное рассмотрение в соответствии с порядком:

- при прогнозируемом увеличении бюджета проекта более чем на 10%,
- при прогнозируемом увеличении сроков выполнения проекта более чем на 10% от длительности проекта,
- при прогнозируемом уменьшении чистой приведенной стоимости проекта (NPV) более чем на 20%.

Руководитель проекта в оперативном режиме контролирует сроки выполнения задач по графику ИП, соблюдение бюджета по задачам.

Исполнители по проекту обязаны выполнить задачи в сроки и бюджет, предусмотренные графиком и бюджетом проекта. При выявлении ожидаемого либо фактического несоблюдения сроков или бюджета, исполнитель обязан в течение одного рабочего дня предоставить пояснения руководителю проекта.

Руководители стратегических проектов еженедельно проводят совещания по ходу реализации проектов, для рассмотрения вопросов по выполнению графика и бюджета проекта. В совещаниях принимают участие:

- Руководитель проекта (председатель совещания) – вынесение на обсуждение вопросов по выполнению графика и бюджета проекта,
- Руководитель подразделения-заказчика – выполнение задач графика и бюджета по пуско-наладочным работам, предоставление объектов для выполнения работ, приемка объектов после выполнения работ,
- Специалист отдела технического надзора – выполнение задач графика и бюджета по строительно-монтажным работам,
- Специалист отдела проектно-изыскательских работ и сопровождения экспертиз – выполнение задач графика и бюджета по проектированию,
- Специалист управления планирования закупок – выполнение графика комплектации,
- Менеджер управления инвестиций – вынесение на обсуждение вопросов по выполнению графика и бюджета проекта,
- Дополнительные участники по решению руководителя проекта.

1.3. Методы анализа и оценки инновационно-инвестиционного проекта строительства

Предприятие является комплексом, который включает в себя все виды имущества, которые включают в себя необходимые для производства активы. Для оценки предприятия в рыночной экономике используется оценка инвестиционных проектов.

Одним из наиболее удачных подходов является сопоставление соответствующих методов оценки в условиях стационарной и нестационарной экономик, исходя из общепринятых принципов определения эффективности инвестиций. Данный процесс является достаточно важным для формирования инвестиционного климата.

Под стационарной экономикой понимается хозяйственная система, свойственная благополучным промышленно развитым странам, макроэкономические показатели деятельности которой относительно плавно меняются либо монотонно, либо в рамках нормальных рыночных циклов, и динамика значений которых достаточно хорошо предсказуема, по крайней мере, в краткосрочной, а нередко и среднесрочной перспективе.

В процессе анализа выявляются важнейшие отличия рекомендуемых критериев оценки эффективности проекта в стационарной и нестационарной экономиках. Действительно, в первом случае основным является расчет NPV, т.е. чистой современной или будущей стоимости. В условиях стационарной экономики, когда есть развитый фондовый рынок, риск понимается как волатильность доходности и можно формировать оптимальные портфели активов с положительной связью «риск-доходность» и т.д., указанная гипотеза реинвестирования по норме дисконта с определенными оговорками вполне приемлема.

Конечно, в нашей экономике имеется немало доходных возможностей использовать прибыль (положить на депозит в банк с тем или иным уровнем риска и при той или иной инфляции национальной и иностранных валют, вложить в другие, тоже рискованные проекты или пакеты ценных бумаг и т.д.), но возможностей реинвестировать по ставке дисконта обычно нет. Поэтому следует выделять рассматриваемый сценарий использования средств проекта при оценке его эффективности. Чтобы отличить в этом случае значения новых показателей, свойственных нестационарной экономике, от традиционных показателей, свойственных стационарной экономике, к аббревиатурам показателей добавляется буква R (реальный), т.е. показатели из NPV (чистая текущая стоимость) и NFV (чистый компаундированный доход) преобразуются в RNPV и RNFBV. В наших условиях при расчетах интегральных показателей эффективности (NPV, NFV, RNPV, RNFBV и др.) ключевые параметры (и прежде всего норма дисконта) не остаются постоянными, а меняются во времени, следовательно, по шагам. Ставки же реинвестирования средств проекта меняются еще и по рассматриваемым сценариям. Не менее важным является то, что в нестационарном случае опять же по системным соображениям усиливается роль будущей стоимости при оценке эффективности проекта. Поэтому по существу речь идет не просто о добавлении еще одной буквы R или о том, чтобы вместо начала жизненного цикла все потоки приводить к его концу, а речь идет о конкурирующей критерии эффективности проекта – вместо NPV и NFV использовать для оценки проектов RNFBV или, что эквивалентно по результату оценки, но менее удобно, RNPV, в которых учитываются не абстрактно-идеальные, а реальные российские возможности реинвестирования прибыли.

Отметим важную деталь. Российская экономика – высокорисковая. Поэтому при использовании для оценки проектов показателей RFV и RNFBV нужно, как и при традиционном подходе:

- либо проигрывать все возможные сценарии, оценивая их по безрисковым ставкам дисконтирования и реинвестирования, а затем на базе полученных величин определять ожидаемые значения RFV и RNFBV,
- либо определять ожидаемую эффективность по одному базовому умеренно-пессимистическому сценарию.

Выполнение работ по проекту делится на следующие этапы:

1. Этап инициации проекта. На этапе инициации проекта заказчик проекта оформляет на УК заявку - проектную инициативу с указанием темы проекта, сроков реализации проекта, укрупненного бюджета, результата (продукта) проекта в соответствии с критериями: конкретность, измеримость, достижимость, реалистичность. УК рассматривает заявку и принимает решение об инициации проекта или отказе в реализации проекта. В случае решения об инициации проекта УК определяет руководителя проекта. Руководитель проекта оформляет Устав проекта. Устав проекта выносится на Управляющий комитет. В случае положительного заключения на УК, заказчик проекта оформляет приказ о запуске проекта.
2. Этап планирования проекта. На этапе планирования проекта руководитель проекта детализирует график проекта и бюджет проекта и утверждает его на Комитете проекта. В необходимых случаях Комитет проекта инициирует привлечение в проект работников ДО, внешних консультантов и (или) подрядных организаций. Решение утверждается УК. Руководитель проекта организует заключение договоров с подрядными организациями.
3. Этап исполнения и мониторинга проекта. На этапе исполнения и мониторинга осуществляется:
 - обучение участников рабочей группы проекта (при необходимости);
 - распределение ролей и плановых заданий между участниками рабочей группы проекта в соответствии с утвержденным графиком проекта (ответственный - руководитель проекта);
 - описание бизнес-процессов, подлежащих оптимизации в рамках проекта, формирование целевой модели бизнес-процессов;
 - контроль над ходом выполнения проекта (этапа проекта) со стороны руководителя проекта и Комитета проекта;
 - контроль над использованием бюджета проекта (этапа проекта) со стороны руководителя проекта и Комитета проекта;
 - анализ отклонений, разработка корректирующих мероприятий для достижения целей проекта (ответственный - руководитель проекта);
 - корректировка графика проекта;

- ведение документации по проекту.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Федеральный закон «О бухгалтерском учете» от 21.11.96 г. № 129-ФЗ // Собрание законодательства РФ, 25.11.1996, N 48, ст. 5369.
2. Федеральный закон "О несостоятельности (банкротстве)" от 26 октября 2004 г. N 127-ФЗ // Собрание законодательства РФ, 28.10.2004, N 43, ст. 4190.
3. План счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и инструкция по его применению, утвержден Приказом МФ РФ 31.10.2000 г. № 94н.
4. Положение по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденное приказом Минфина России от 29.07.98 г. N 34н.
5. Положение по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» ПБУ-1/08. утв. Приказом Минфина РФ от 6 октября 2009 г. N 106н.
6. Положение по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» ПБУ-4/99. Утверждено приказом Минфина РФ от 06.07.99г. № 43н
7. Положение по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99. Утверждено приказом Минфина РФ от 06.05.99 г. № 32н.
8. Приказ Минфина РФ от 22 июля 2006 г. N 67н "О формах бухгалтерской отчетности организаций".
9. Положение по бухгалтерскому учету "Учет основных средств" ПБУ 6/01 утверждено приказом Минфина РФ от 30.03.2001 г. № 26н
10. Методические указания по проведению анализа финансового состояния организаций. Утверждены приказом ФСФО РФ от 23.01.2001 г. № 16.
11. Методические указания по формированию бухгалтерской отчетности при осуществлении реорганизации организаций. Утверждены приказом Минфина РФ от 20.05.03 г. № 44н.
12. Абрютин М.С. Экономический анализ торговой деятельности: Учебное пособие / М.С.Абрютин. – М.: Дело и сервис, 2008 - 512 с.
13. Абрютин М.С., Грачев А.В. Экспресс-анализ бухгалтерской отчетности / М.С.Абрютин, А.В.Грачев. – М.: Дело и сервис, 2008. - 192 с.
14. Артеменко В.Г., Беллендир М.В. Финансовый анализ: Учебное пособие, 2-е изд., перераб. и доп. / В.Г.Артеменко, М.В.Беллендир- М.: Дело и сервис, 2007-160 с.
15. Балабанов И.Т. Анализ и планирование финансов хозяйствующего субъекта: Учеб. Пособие / И.Т.Балабанов. – М.: Финансы и статистика, 2009. - 380 с.
16. Барнгольц С.Б. Экономический анализ хозяйственной деятельности предприятий и объединений: Учебник. – 3-е изд., перераб.и доп. / С.Б. Барнгольц. – М.: Финансы и статистика, 2008. – 407 с.
17. Безруких П.С., Ивашкевич В.Б., Кондраков Н.П. Бухгалтерский учет: Учебник / П.С. Безруких, В.Б. Ивашкевич, Н.П. Кондраков. - М.: Бухгалтерский учет, 2009. - 576 с.
18. Белых Л.П. Финансовый анализ в оценке инвестиционной привлекательности предприятий / Л.П.Белых // Бухгалтерский учет. – 2010. - № 10. – С. 95-98.
19. Бортников А.П. О платежеспособности и ликвидности предприятия / А.П.Бортников // Бухгалтерский учет. - 2010. - № 11. – С. 32-34.
20. Вакуленко Т.Г., Фомина Л.Ф. Анализ бухгалтерской (финансовой) отчетности для принятия управленческих решений / Т.Г.Вакуленко, Л.Ф.Фомина. - СПб.: Издательский дом Герда, 2007 - 288 с.
21. Глазов М.М. Экономическая диагностика предприятия: новые решения / М.М.Глазов. – СПб ГУ, 2008. - 287 с.
22. Донцова В.В., Никифорова Н.А. Составление и анализ годовой бухгалтерской отчетности / В.В.Донцова. - М.: ИКЦ «ДИС», 2008. - 244 с.
23. Ефимова О.В. Анализ платежеспособности и ликвидности предприятия / О.В.Ефимова // Бухгалтерский учет. - 2010. - № 6.- С. 32-35.
24. Ефимова, О.В. Анализ показателей ликвидности / О.В.Ефимова // Бухгалтерский учет. - 2010. - № 6. – С. 54-58.
25. Ефимова О.В. Годовая отчетность для целей финансового анализа / О.В.Ефимова // Бухгалтерский учет. -

2010. - № 2. - С. 32-37.

26. Ефимова О.В. Финансовый анализ / О.В.Ефимова. - М.: Бухгалтерский учет, 2009. - 208 с.
27. Камышанов П.И. Практическое пособие по аудиту / П.И.Камышанов. -М.: ИНФРА-М, 2009. - 522 с.
28. Кирисюк Г.М., Ляховский В.С. Оценка банком кредитоспособности заемщика / Г.М.Кирисюк // Деньги и кредит. - 2010. - № 4. - С. 9-11.
29. Ковалев В.В. Финансовый анализ: Управление капиталом. Выбор инвестиций. Анализ отчетности / В.В.Ковалев. - М.: Финансы и статистика, 2004. - 432 с.
30. Ковалев В.В., Волкова О.Н. Анализ хозяйственной деятельности предприятия / В.В.Ковалев, О.Н.Волкова. - М.: ПБОЮЛ, 2009. - 424 с.
31. Ковалев В.В., Патров В.В. Как читать баланс / Ковалев В.В., В.В.Патров. - М.: Финансы и статистика, 2004. - 279 с.
32. Кондраков, Н.П. Бухгалтерский учет, анализ хозяйственной деятельности и аудит / Н.П.Кондраков. - М.: Перспектива, 2009. - 462 с.
33. Крейнина М.Н. Финансовое состояние предприятия. Методы оценки. / М.Н.Крейнина. - М.: ИКЦ «ДИС», 2008. - 224 с.
34. Лазовский Л.Ш., Райзберг Б.А., Ратновский А.А. Универсальный бизнес-словарь / Л.Ш.Лазовский, Б.А.Райзберг, А.А.Ратновский. - М.: ИНФРА-М, 2004. - 640 с.
35. Лисицин Н. Оборотные средства, процесс обращения стоимости капитал / Н.Лисицин // Вопросы экономики. - 2010. - № 3. - С.19.
36. Лоханина И.М. Финансовый анализ на основе бухгалтерской отчетности: Учеб.пособие; 2-е изд., перераб.и доп./И.М.Лоханина.-Ярославль, 2009.-303 с.
37. Макарьян Э.А., Герасименко Г.П. Финансовый анализ / Э.А.Макарьян. - М.: Финансы и статистика, 2009. - 256 с.
38. Орлов А. Роль организационно-управленческого фактора в решении проблемы неплатежей / А.Орлов // Экономист. - 2010. - № 6. - С. 47-51.
39. Остапенко В., Подъяблонская Л., Мешков В. Финансовое состояние предприятия: оценка, пути улучшения / В.Остапенко, Л.Подъяблонская, В.Мешков // Экономист. 2010. - № 7. - С. 37-42.
40. Перфильев А.Б. Развитие и содержание действующих методик анализа финансового состояния российских предприятий: Учеб.пособие для ВУЗов / А.Б.Перфильев. - Яр.: изд-во МУБИНТ, 2009. - 156 с.
41. Поляк Г.Б. Финансовый менеджмент / Г.Б.Поляк. - М.: «Финансы». Издательское объединение «ЮНИТИ», 2009. - 145 с.
42. Риполь-Сарагоси Ф.Б. Основы финансового и управленческого анализа / Ф.Б. Риполь-Сарагоси. - М.: ПРИОР, 2008. - 224 с.
43. Родионова В.М., Федотова М.А. Финансовая устойчивость предприятия в условиях инфляции/В.М.Родионова, М.А.Федотова-М.: Перспектива, 2004.- 98 с.
44. Савицкая Г.В. Анализ хозяйственной деятельности предприятия: 3-е изд. / Г.В.Савицкая. - Мн.: ИП «Экоперспектива», 2008. - 498 с.
45. Сергиенко Я. Финансы и реальный сектор в условиях переходной экономики / Я.Сергиенко // Экономист. - 2010. - № 3. - С. 62.
46. Смирнов А.Д. Финансовый анализ деятельности фирм / А.Д.Смирнов. - М.: Ист-Сервис, 2009. - 128 с.
47. Фашевский В.Н. Об анализе платежеспособности и ликвидности предприятия / В.Н.Фашевский //Бухгалтерский учет.- 2010. - № 11. -С. 27-28.
48. Фашевский В.Н. Финансы предприятий: особенности и возможности укрепления / В.Н.Фашевский // Экономист. - 2010. - № 1. - С. 36.
49. Шеремет А.Д., Сайфулин Р.С. Методика финансового анализа / А.Д.Шеремет, Р.С.Сайфуллин. - М.: ИНФРА-М, 2004. - 364 с.
50. Шишкин А.К., Микрюков В.А., Дышкант И.Д. Учет, анализ, аудит на предприятии: Учебн. пособие для ВУЗов / А.К.Шишкин, В.А.Мирюков, И.Д.Дышкант. - М.: Аудит, ЮНИТИ, 2004. - 496 с.

Эта часть работы выложена в ознакомительных целях. Если вы хотите получить работу полностью, то приобретите ее воспользовавшись формой заказа на странице с готовой работой: <https://studservis.ru/glava-diploma/27929>