

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«КАЗАНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АРХИТЕКТУРНО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»
(КазГАСУ)
ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ И УПРАВЛЕНИЯ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ

для выполнения контрольной работы по дисциплине
«УПРАВЛЕНИЕ ПОРТФЕЛЕМ НЕДВИЖИМОСТИ (ASSET MANAGEMENT)» для
студентов направления подготовки 08.04.01 «Строительство», профиль
«ДЕВЕЛОПМЕНТ В ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ»

Кафедра экспертизы и
управления недвижимостью

Казань 2018

УДК 338
ББК
Х20

Х20»: методические указания по дисциплине «УПРАВЛЕНИЕ ПОРТФЕЛЕМ НЕДВИЖИМОСТИ (ASSET MANAGEMENT)» для студентов направления 08.04.01 «Строительство», профиль «ДЕВЕЛОПМЕНТ В ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ»

Составитель: Л.Н. Устинова. Казань: КГАСУ, 2018.- с.8

Печатается по решению Редакционно- издательского совета Казанского государственного архитектурно- строительного университета.

УДК 338
ББК

©Казанский государственный архитектурно- строительный университет, 2018
© Устинова Л.Н., 2018

Цель контрольной работы – в рамках проведения текущей аттестации по дисциплине осуществить контроль знаний в области экономической эффективности капитальных вложений в объекты недвижимости.

Задача 1.

Определите наиболее привлекательный проект по показателю экономической эффективности капитальных вложений для строительства нового цеха по 3 проектам:

Проект	Проект А	Проект Б	Проект В
Капитальные вложения на единицу продукции, KB	8	10	11
Себестоимость единицы продукции, C	16	15	19
Цена оптовая, C_{opt}	18	20	22
Годовой объем производства, Q	10 000 ед	15 000 ед	11 000 ед
Уровень рентабельности предприятия, R_{np}	0,2	0,2	0,2
Средняя ставка отчислений в бюджет с учетом действующих льгот для i -й номенклатуры продукции, в долях единицы	0,35		

-
- *Методические указания*

Экономическая эффективность капитальных вложений – это результат внедрения соответствующего мероприятия, который может быть выражен экономией от снижения себестоимости продукции, ростом или приростом прибыли, приростом национального дохода.

Общая, или абсолютная, эффективность капитальных вложений определяется как отношение экономического эффекта к единовременным затратам, обеспечивающим этот эффект. Для промышленных новостроек абсолютная экономическая эффективность может быть рассчитана по следующей формуле:

$$E_p = \frac{\sum_{i=1}^k [(C_i - C_i) Q_i (1 - H_i)]}{KB}, \quad (1)$$

где C_i , C_i - оптовая цена и себестоимость единицы продукции;
 Q_i – годовой объем производства i -й номенклатуры продукции;

H_i – средняя ставка отчислений в бюджет с учетом действующих льгот для i -й номенклатуры продукции, в долях единицы;

KB – капитальные вложения;

k – количество номенклатурных позиций.

■

■ **Задача 2.**

Определите экономическую эффективность капитальных вложений на строительство нового промышленного предприятия, если сметная стоимость строительства $KB_{cmp} = 60$ млн. руб., капитальные вложения на создание оборотных средств $KB_{oc} = 20$ млн. руб., стоимость годового объема производственной продукции в оптовых ценах предприятия $ВП = 300$ млн. руб., себестоимость годового объема производства $C_2 = 280$ млн. руб., расчетная рентабельность не менее 0,25.

• *Методические указания*

Теория вопроса рассмотрена в задаче 1. Дополним только то, что в данном случае используется модификация расчета эффективности капитальных вложений:

$$E_p = \frac{(Ц - C)(1 - H_H)}{KB_{онф} + KB_{oc}}, \quad (2)$$

где $Ц, C$ – стоимость годового объема производства (может быть представлена валовой продукцией) и себестоимость продукции;

$KB_{онф}; KB_{oc}$ – капитальные вложения в основные производственные фонды оборотные средства.

■

■ **Задача 3.**

Определите из трех вариантов осуществления капитальных вложений наиболее эффективный, если капитальные вложения: $KB_1 = 50$ млн. руб., $KB_2 = 70$ млн. руб., $KB_3 = 100$ млн. руб.; себестоимость годового объема производства продукции: $C_1 = 200$ млн. руб., $C_2 = 150$ млн. руб., $C_3 = 120$ млн. руб.; нормативная рентабельность $K_H = 0,2$.

• *Методические указания*

Наиболее эффективный вариант осуществления капитальных вложений устанавливается на основе сравнительной эффективности, а при наличии большого числа вариантов – по минимуму приведенных затрат:

$$Z_{np} = C_i + KB_i R_{np} \rightarrow \min \text{ или } Z_{np} = C_i T_H + KB_i \rightarrow \min, \quad (3)$$

где $C_i; KB_i$ – себестоимость и капитальные вложения, приходящиеся на единицу продукции;

R_{np} – рентабельность предприятия, в долях единицы;

T_H – срок окупаемости, $T_H = 1 / R_{np}$.

■ **Задача 4.**

Определите наиболее эффективный вариант капитальных вложений, если капитальные вложения: $KB_1 = 400$ тыс. руб., $KB_2 = 600$ тыс. руб.; себестоимость годового объема

производства: $C_1 = 600$ тыс. руб., $C_2 = 510$ тыс. руб.; годовой объем производства: $Q_1 = 25$ тыс. шт., $Q_2 = 30$ тыс. шт.; рентабельность $R = 0,3$.

- *Методические указания*

Сравнительная экономическая эффективность должна рассчитываться с учетом сопоставимости объемов производства. В противном случае в расчете будет допущена ошибка. В условиях несопоставимости вариантов по объему производства ($Q_1 \neq Q_2$) приведение расчета в сопоставимый вид может быть осуществлено путем приведения капитальных вложений и текущих издержек производства на единицу продукции. Тогда расчетный коэффициент эффективности может быть определен по формуле:

$$E_p = \frac{(C_1 / Q_1) - (C_2 / Q_2)}{(KB_2 / Q_2) - (KB_1 / Q_1)}, \quad (4)$$

где C_1, C_2 – себестоимость годового объема производства по 1-му и 2-му варианту;

KB_1, KB_2 – капитальные вложения по 1-му и 2-му варианту;

Q_1, Q_2 – годовой объем производства по 1-му и 2-му варианту.

- **Задача 5.**

Определите наиболее эффективный вариант осуществления капитальных вложений, если единовременные затраты: $KB_1 = 200$ тыс. руб.,

$KB_2 = 150$ тыс. руб., $KB_3 = 120$ тыс. руб.; себестоимость годового объема производства: $C_1 = 180$ тыс. руб., $C_2 = 210$ тыс. руб., $C_3 = 240$ тыс. руб.; годовой объем производства: $Q_1 = 20$ тыс. ед., $Q_2 = 25$ тыс. ед., $Q_3 = 30$ тыс. ед.; уровень рентабельности $R = 0,3$.

- *Методические указания*

Варианты капитальных вложений, представленные различными объемами производства, приводится в сопоставимый вид путем расчета удельных капитальных вложений ($K_{yd} = KB / Q$) и себестоимости ($C_{yd} = C / Q$).

Наиболее эффективный вариант определяется по формуле приведенных затрат:

$$Z_{np} = C_i + R KB_i \rightarrow \min, \quad (5)$$

где $C_i; KB_i$ – удельная себестоимость и капитальные вложения по вариантам;

R – уровень рентабельности.

Наиболее эффективным признается тот вариант, при котором обеспечиваются минимальные приведенные затраты.

▪ **Задача 6**

Определите индекс доходности (*ИД*) капитальных вложений в недвижимость, если дисконтированный эффект $\mathcal{E}_д = 2783,6$ тыс. руб., дисконтированные капитальные вложения $K_д = 648$ тыс.руб.

• *Методические указания*

Индекс доходности (*ИД*) относится к показателям, с помощью которых оценивается эффективность инвестиционного проекта. При условии, если индекс расчетной доходности (*ИД_р*) больше единицы, проект признается эффективным: $ИД_р = \mathcal{E}_д / K_д$, где

$\mathcal{E}_д$ – дисконтированный эффект; $K_д$ - дисконтированные капитальные вложения.

Список литературы

1. Кузнецов Е. С. Управление техническими системами : Учеб.пособие / МАДИ (ТУ). - М., 2003. - 247с.
2. Управление рисками в недвижимости [Текст] : учебник для вузов / под ред. П.Г.Грабового. - М. : Реалпроект, 2005. - 472с. - ISBN 5-902786-09-6
3. Чистякова Ю.А. Экономика и управление стоимостью недвижимости [Электронный ресурс] : теория и практика. Учебно-практическое пособие / Ю.А. Чистякова, В.И. Рясин. — Электрон. текстовые данные. — Иваново: Ивановский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2014. — 136 с. — 978-5-905908-65-1. — Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/20548.html>
4. Асаул А.Н. Управление объектами коммерческой недвижимости [Электронный ресурс] / А.Н. Асаул, П.Б. Люлин. — Электрон. текстовые данные. — СПб. : Институт проблем экономического возрождения, Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет, 2008. — 102 с. — 978-5-9227-0116-7. — Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/18221.html>
5. Озеров Е.С. Управление недвижимой собственностью [Электронный ресурс] : учебное пособие / Е.С. Озеров. — Электрон. текстовые данные. — СПб. : Санкт-Петербургский политехнический университет Петра Великого, 2012. — 392 с. — 978-5-7422-3519-4. — Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/43980.html>
6. Алиев А.Т. Управление инвестиционным портфелем [Электронный ресурс] : учебное пособие / А.Т. Алиев, К.В. Сомик. — Электрон. текстовые данные. — М. : Дашков и К, 2015. — 159 с. — 978-5-394-01292-1. — Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/52274.html>

Редакционно-издательский отдел
Казанский государственный архитектурно-строительный университет

Подписано в печать		Формат 60x84/16
Заказ №	Печать ризографическая	Усл. печ. л. 2,4
Тираж 50 экз.	Бумага офсетная №1	Уч. –изд. л.

Издательство КГАСУ
420043, Казань, Зеленая, 1