

Федеральное Агентство по Образованию Российской Федерации

КУРСОВАЯ РАБОТА НА ТЕМУ:
«Сдача в аренду площадей действующего торгового центра»

по курсу:
«Управление проектами»

ВАРИАНТ № 10

Выполнил: XXXXXXX X.X.
Преподаватель: XXXXXXX X.X.

МОСКВА 2008 г.

ОГЛАВЛЕНИЕ

| | |
|---|---|
| 1. УСЛОВИЯ ВЫПОЛНЕНИЯ ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ РАСЧЕТОВ..... | 3 |
| 1.1. Общие данные, определяющие расчеты | 3 |
| 1.2. Доходы от реализации продукции..... | 3 |
| 1.3. Затраты проекта | 4 |
| | |

Финансовый план содержит обоснование коммерческой эффективности и финансовой реализуемости проекта, а также обслуживания обязательств. В качестве критерия финансовой реализуемости принято считать отсутствие дефицита денежных средств во время выполнения проекта.

Коммерческая эффективность оценивалась по чистого дисконтированного дохода. Возможности обслуживания долгов определялись через величину свободного денежного потока, генерируемого проектом. Наряду с этим проведены расчеты других показателей бизнеса, в частности, рентабельности, рисков и др., которые учитывают особенности рассматриваемого проекта.

1. УСЛОВИЯ ВЫПОЛНЕНИЯ ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ РАСЧЕТОВ

Расчеты финансового плана выполнены в постоянных ценах (без учета инфляции). Детальные отчеты по выручке, затратам и налоговым сборам приведены в Приложении 1 (таблицы П1-11).

1.1. Общие данные, определяющие расчеты

Значения общих факторов, определяющих расчеты по проекту, приведены в таблице 1.

Таблица 1

Значения общих факторов, используемых в расчетах

| Наименование параметра | Принятое в расчетах значение |
|-----------------------------|---|
| Наименование проекта | Сдача в аренду площадей действующего торгового центра |
| Интервал планирования | 8 лет 7 из них по месяцам |
| Горизонт планирования | 8 |
| Начало планирования | Январь 2009 |
| Ввод объекта в эксплуатацию | Ноябрь 2009 |
| Валюта расчета | тыс. руб. |
| Норма дисконта | 12,3% |

1.2. Доходы от реализации продукции

Расчет финансового плана выполнен при следующих исходных данных и предположениях. Объемы реализуемой продукции и цена за единицу продукции приведены в таблице 2. Сезонность изменения стоимости единицы продукции приведена в таблице 3.

Таблица 2

Объемы и цены реализуемой продукции

| Наименование продукции | % суммарной выручки | Объем реализации (тыс. м ³) / Арендуемая площадь (кв. м.) | Цена за ед. (тыс. руб.) | Выручка (тыс. руб.) |
|------------------------|---------------------|---|-------------------------|---------------------|
| Аренда офисов класса А | 36,04 | 420 | 21,00 | 8 820,00 |
| Аренда офисов класса В | 51,7 | 680 | 18,60 | 12 648,36 |
| Аренда кинозала | 12,26 | 126 | 23,81 | 3 000,00 |
| ИТОГО: | 100 | 1226 | - | 24 468,36 |

Таблица 3

Сезонность изменения стоимости единицы продукции (в %)*

| Месяц | Янв. | Фев. | Мар. | Апр. | Май | Июн. | Июль | Авг. | Сен. | Окт. | Ноя. | Дек. |
|------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Изменение цены 1 кв.м. | | +3% | +5% | +7% | +10% | +12% | +15% | +12% | +11% | +4% | -2% | -10% |

* по сравнению с январем

1.3. Затраты проекта

Затраты проекта условно разделены на переменные и постоянные (таблица 4). Как известно, переменными называются затраты - это затраты, величина которых изменяется (увеличивается или уменьшается) вместе с изменением объемов реализации продукции, а постоянными – расходы предприятия, не зависящие от объема реализованной продукции, которые не могут быть в течение короткого периода времени ни увеличены, ни уменьшены с целью роста или сокращения выпуска продукции.

Таблица 4

Переменные и постоянные затраты проекта

| Наименование статьи затрат | Тип затрат* | Причина отнесения к данному классу затрат |
|-----------------------------------|-------------|---|
| Содержание арендованных помещений | Переменные | Эти затраты пропорциональны площади |
| Электроэнергия | Переменные | Затраты на электричество имеют прямую зависимость с площадью аренды: чем больше арендуемая площадь, тем больше необходимо электроэнергии |
| Тепловая энергия | Переменные | Затраты на тепловую энергия имеют прямую зависимость с площадью аренды: чем больше арендуемая площадь, тем больше необходимо тепловой энергии |
| Затраты на кинозал | Переменные | |

Таблица 4

| | | |
|---|------------|---|
| Холодная вода | Переменные | Затраты на холодную воду имеют прямую зависимость с площадью аренды: чем больше арендуемая площадь, тем больше необходимо воды. |
| Уборка снега | Постоянные | |
| Техн. Обслуживание пожарного оборудования | Постоянные | |
| Услуги связи | Постоянные | |
| Текущий ремонт помещений | Постоянные | |
| Вывоз мусора | Постоянные | |
| Прочие затраты | Постоянные | |

* «Переменные» или «Постоянные»

В таблице 5 приведена структура затрат в 2010 году и по проекту в целом. Из представленной таблицы видно, что наиболее значимыми для проекта являются: статья затрат 1 (70%) из переменных затрат, статья затрат 9 (41,3%) из постоянных, и зарплата в отдел маркетинга- статья расходов 13 (65,9%).

Менеджменту компании следует обратить особое внимание на перечисленные выше статьи затрат при реализации проекта. Оценка их влияния на итоговый результат будет определена в разделе «5.1 Анализ чувствительности»