

Projekt z „Koszty i efektywność inwestycji”

Należy przeprowadzić wariantowe studium przedprojektowe dla wybranej inwestycji.

1. zaproponować budynek (lub zespół budynków) mieszkalny, usługowy lub biurowy (możliwe warianty mieszane). W projekcie należy porównać dwa warianty inwestycji.

Koszt budowy: minimum 70 mln PLN

Działkę można wybrać dowolną (lub kilka).

Dla działki sprawdzić zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (MPZP).

Nie brać do projektu działek nie objętych planem zagospodarowania przestrzennego, w takim przypadku potrzebne byłoby wystąpienie do urzędu gminy lub miasta o wydanie decyzji o warunkach zabudowy.

Plan miejscowy można np. sprawdzić w Internecie, na stronach urzędów, w biuletynach informacji publicznej (BIP) lub przeznaczonych do tego portalach.

W projekcie należy odnieść się do podstawowych informacji dot. działki:

- przeznaczenia terenu,
- zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu,
- maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy,
- maksymalnej dozwolonej wysokości zabudowy,
- ilości miejsc parkingowych,
- minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej.

2. Policzyc całkowite koszty inwestycji uwzględniające:
 - a. Koszt zakupu działki (np. Internet)
 - b. Koszty budowy obiektu (np. BCO Sekocenbud)
 - c. Koszty projektu (Rozporządzenie o kosztorysie inwestorskim z 18 maja 2004 r., na podst. szacowanych kosztów budowy).
 - d. Koszty związane z użytkowaniem obiektu (co najmniej 20 lat).
3. Założyć przychody z wynajmu / sprzedaży (Internet).
4. Policzyc następujące wskaźniki: NPV (dla $i=6\%$), IRR, okres zwrotu, maksymalne zapotrzebowanie na środki pieniężne dla następujących wariantów:
 - a. 3 warianty przychodów i kosztów: pesymistyczny, najbardziej prawdopodobny i optymistyczny,

- b. 3 warianty finansowania: 100 % kapitał własny, 70:30 kapitał własny:kredyt, 30:70 kapitał własny:kredyt.
5. Dla obu wariantów inwestycji wykonać tabelkę porównującą wskaźniki 9-ciu wariantów z pkt. 4. Dokonać wyboru preferowanego wariantu z uzasadnieniem.

Założenia do projektu i uproszczenia: przyjmujemy jednolity VAT na wszystko 23 %

Poprawne wykonanie powyższych punktów zapewnia ocenę 4,0.

Dodatkowo można podwyższyć ocenę o 0,5 za każde następujące, poprawnie wykonane rozszerzenie analizy:

- a) Wprowadzić do modelu wykorzystanie regresji liniowej (zakres do ustalenia z prowadzącym).
- b) Przeprowadzić prostą optymalizację wskaźnika NPV, na podstawie wybranych zmiennych (zakres do ustalenia z prowadzącym).