

**Разработка и реализация
инвестиционного проекта по
строительству жилищного
комплекса (на примере ООО
«ИБК»)**

**Выполнила: Ценнер Виктория Оттовна
МФ - 502**

**Руководитель: Макушева Ольга
Николаевна**

Цель дипломной работы:

Повышение эффективности инвестиционно-
строительного проекта застройки жилого
микрорайона “М”



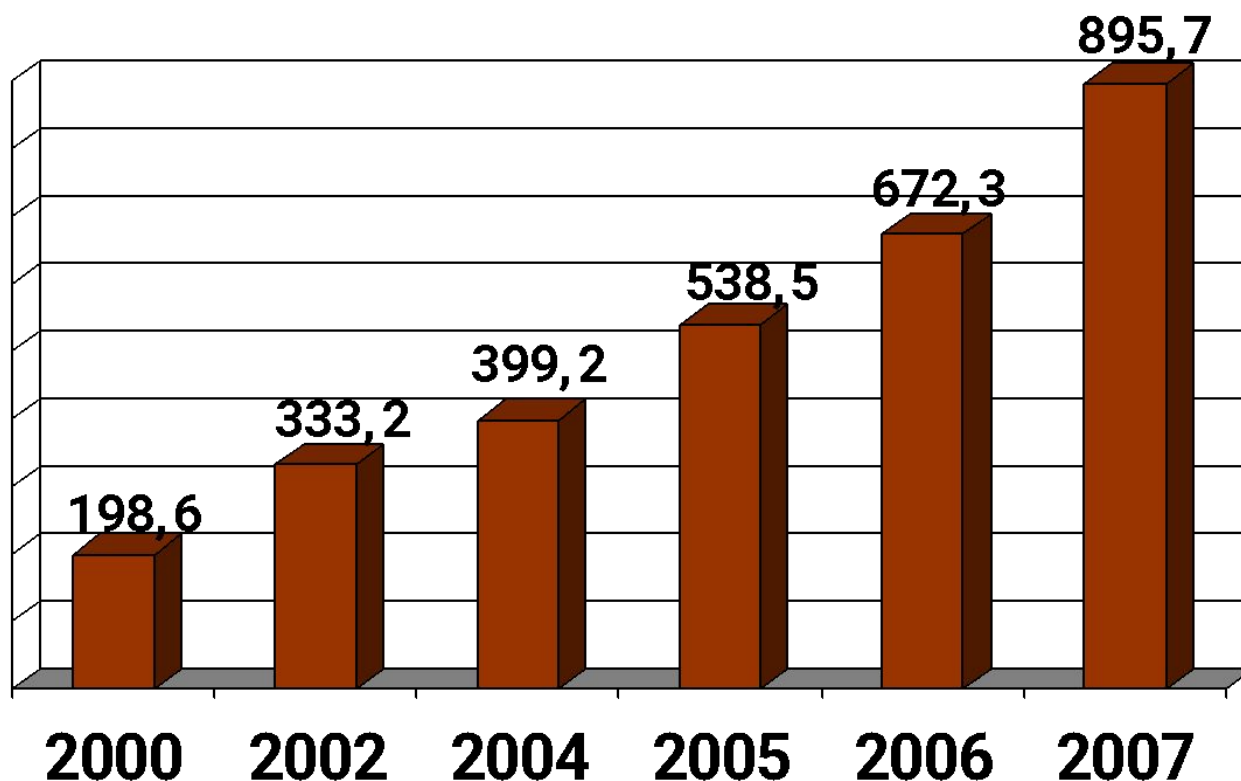
Задачи:

- Изучить теорию инвестирования
- Проанализировать показатели эффективности инвестиционного проекта
- Изучение состояния и развития инвестиционной деятельности и малоэтажного строительства в Челябинской области и городе Миассе
- Проведение оценки экономической эффективности различных форм финансирования инвестиционного строительного проекта
- Выбор наиболее эффективного варианта развития инвестиционного проекта застройки жилого микрорайона “М”

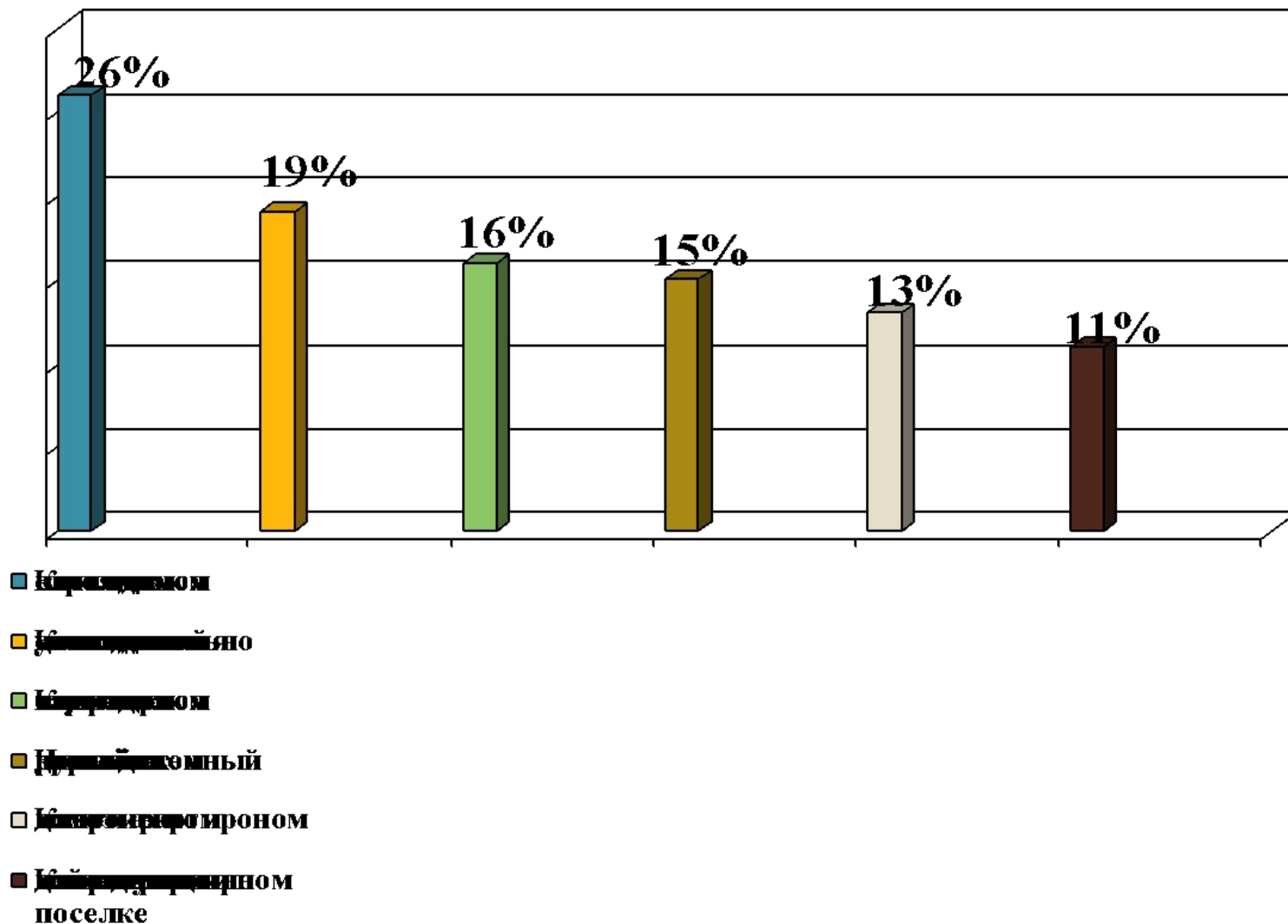
Показатели эффективности инвестиционных проектов

№ П/П	Название, назначение, формула	Экономическое содержание	Достоинства	Недостатки	Область применения
1	Простая норма прибыли ARR	Усредненная бухгалтерская рентабельность балансовой стоимости инвестиций	Отчетливый смысл. Информационная обеспеченность	Не учитывает альтернативные затраты и реальные денежные потоки	Бухгалтерская оценка прибыльности коротких проектов
2	Простой срок окупаемости PP	Период за который чистая прибыль от проекта покрывает первоначальные капиталовложения	То же, что и 1 плюс экономическая оценка инвестиций	Не учитывает временную цену денег и эффективность за сроком окупаемости	Прикидочная оценка ликвидности коротких проектов
3	Дисконтированный срок окупаемости DPP	Период за который дисконтированные притоки от проекта покрывают дисконтированные инвестиции	В полной мере экономическая оценка ликвидности проекта	Не учитывает эффективность проекта за сроком окупаемости	То же, что и 2, но на ином качественном уровне
4	Чистый дисконтированный доход NPV	Разница между дисконтированными притоками и оттоками денежных средств проекта	Отражает рост стоимости фирмы и достоинства акционеров	Не позволяет судить о ликвидности и рентабельности проекта	Оценка проектов с позиции роста ценности фирмы
5	Индекс доходности PI	Эффективность дисконтированных инвестиций по дисконтированному доходу	Отражает удельную эффективность	Не позволяет судить о доходности проекта	Оценка удельной отдачи вложенных средств и
6	Внутренняя норма рентабельности IRR. Определяется как решение уравнения $NPV = 0$	Ставка дисконтирования обращающая NPV в ноль. Уровень внутренней эффективности проекта	Информация о предельно допустимой цене капитала	Не учитывает масштаб проекта	Системный анализ проекта. Оценка его внутренней эффективности и устойчивости по цене капитала

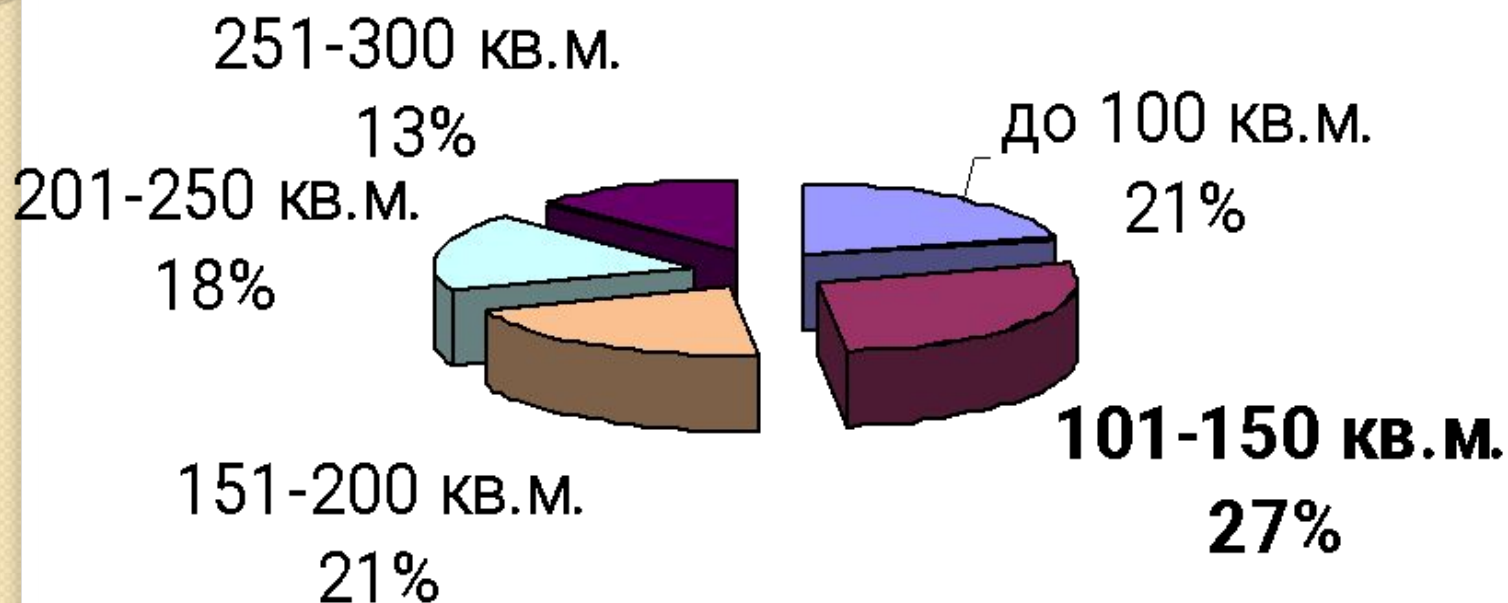
Инвестиции в строительство в г. Миассе 2000-2007гг. (млн. руб.)



Структура сделок по купле-продаже малоэтажного жилья, г. Челябинск и область, 1 кв. 2007 г.

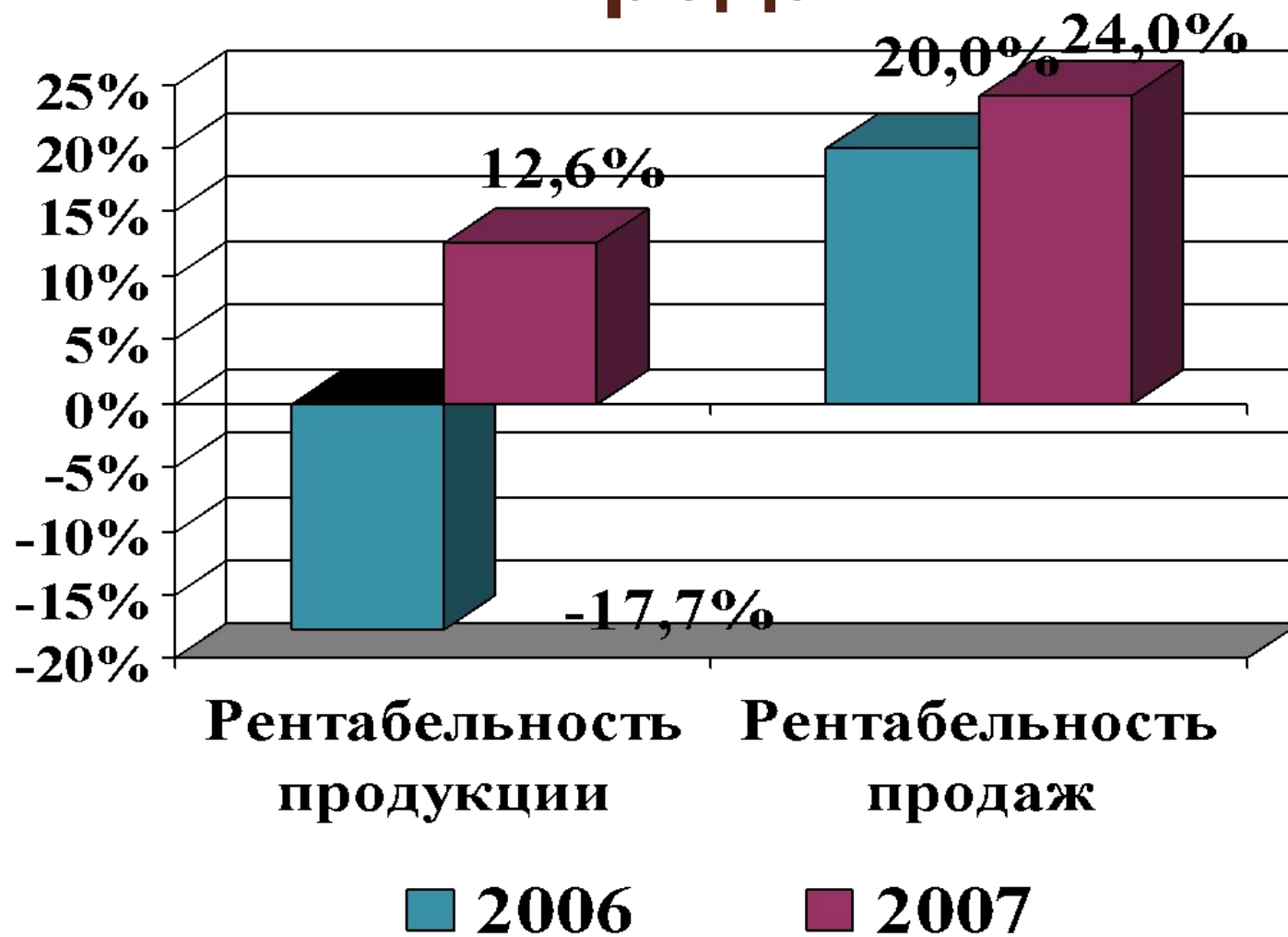


Спрос на малоэтажное жилье, город Челябинск и область, 1 квартал 2007 г.





Динамика показателей рентабельности продукции и продаж



Варианты финансирования ИСП

**1. Использование частного
инвестиционного капитала**

**2. Использование заемных
средств (среднесрочный
кредит)**

```
graph TD; A[Варианты отделки] --> B[1 вариант черновая]; A --> C[2 вариант полная];
```

Варианты
отделки

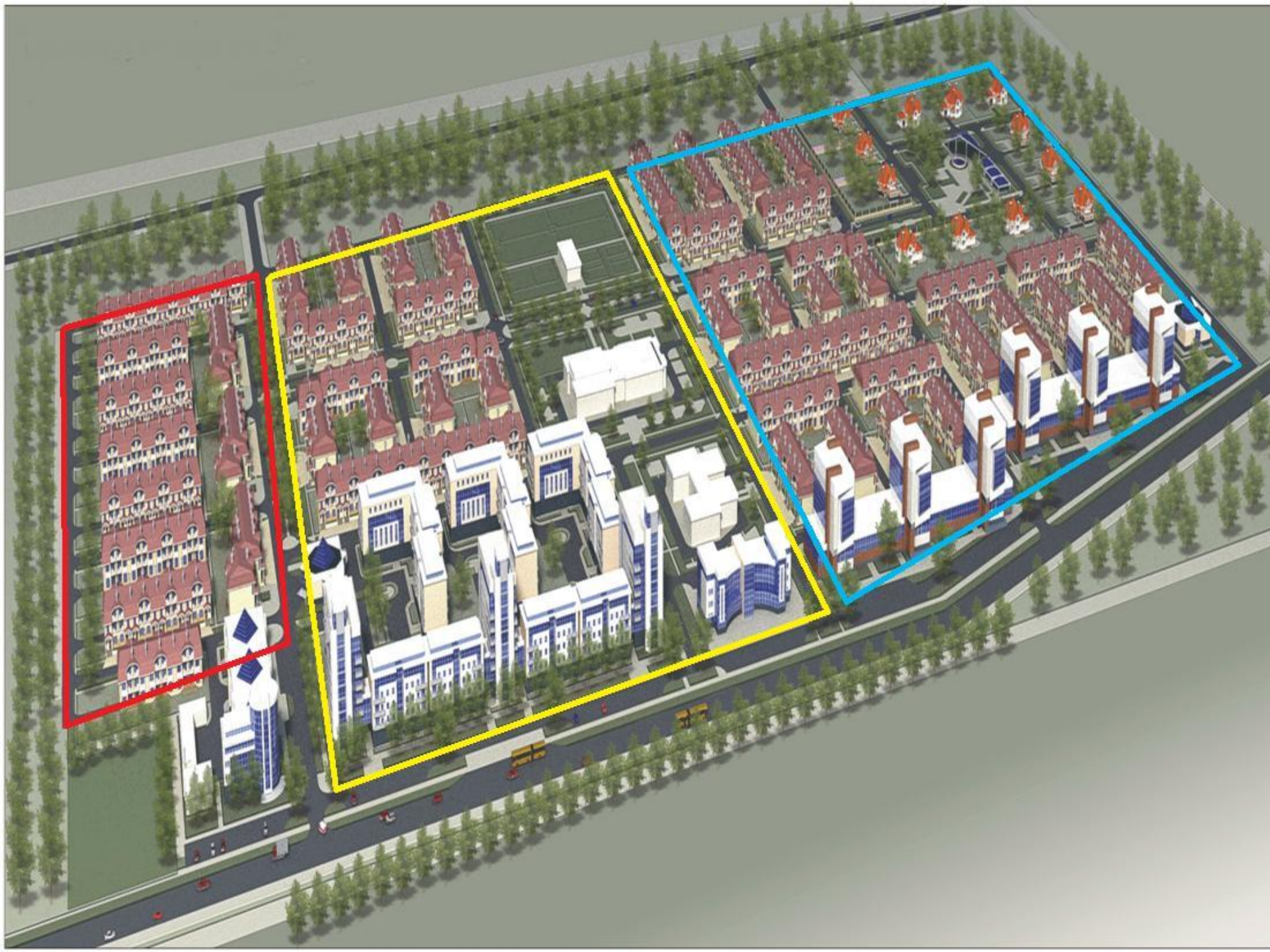
1 вариант
черновая

2 вариант
полная

Оценка эффективности использования двух вариантов финансирования

$r = 31,5\%$

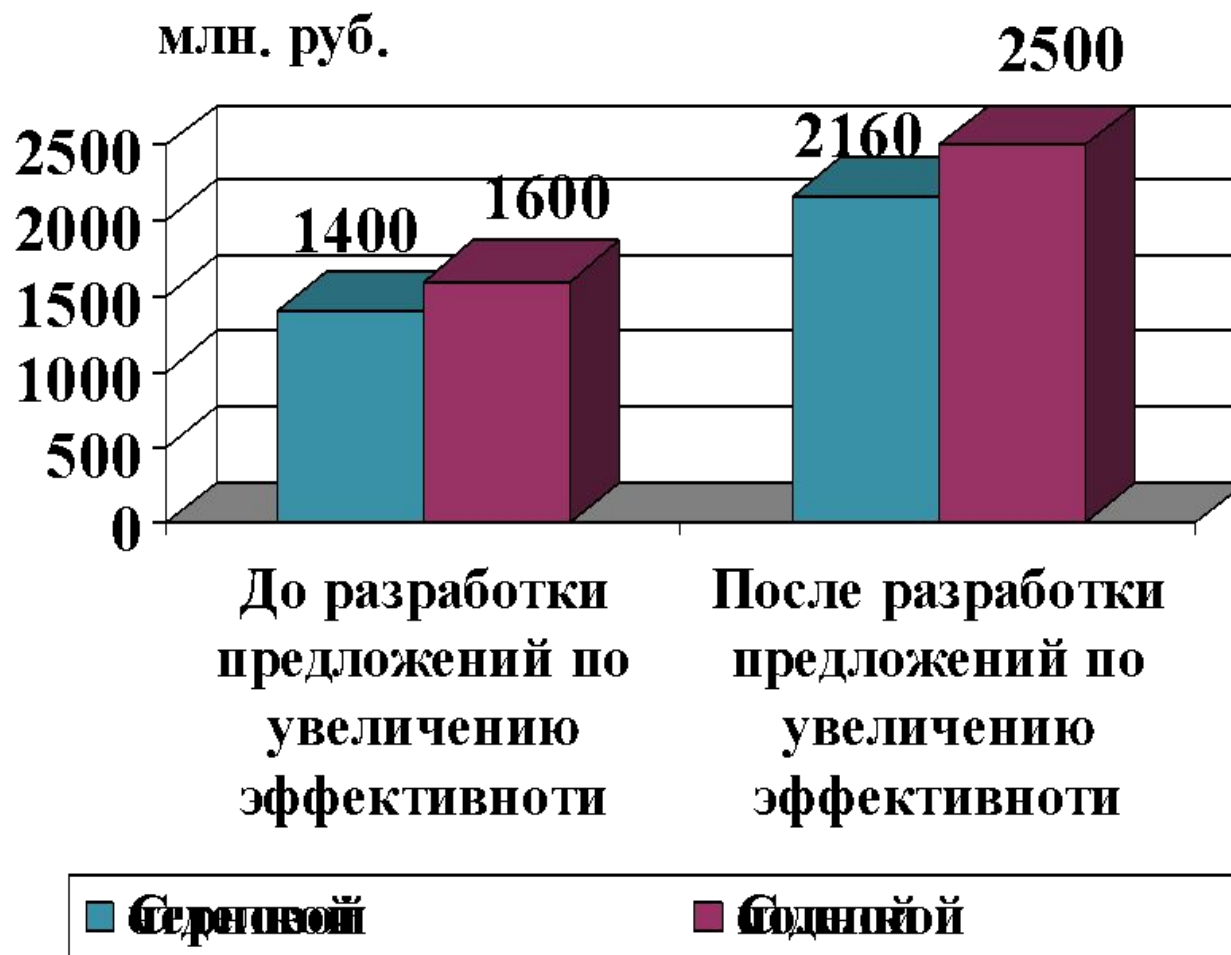
Наименование	Частный инвестиционный капитал (1 вариант)	Частный инвестиционный капитал (2 вариант)	Заемные средства (средне-срочный кредит) (1 вариант)	Заемные средства (средне-срочный кредит) (2 вариант)
ЧДД, млн.руб.				
15%	1 900	2 240	1 830	2 221
18%			1 805	2 220
Индекс доходности				
15%	0,53	0,57	0,50	0,54
18%			0,49	0,54
Срок окупаемости	4 года 3 месяца			



Предложения по увеличению эффективности

- Увеличение объемов строительства в третьей очереди за счет замены малоэтажной застройки кварталом **МНОГОЭТАЖНЫХ ДОМОВ**;
- Сдача торговых помещений **в аренду** с последующим получением прибыли.

Увеличение объемов капитальных вложений



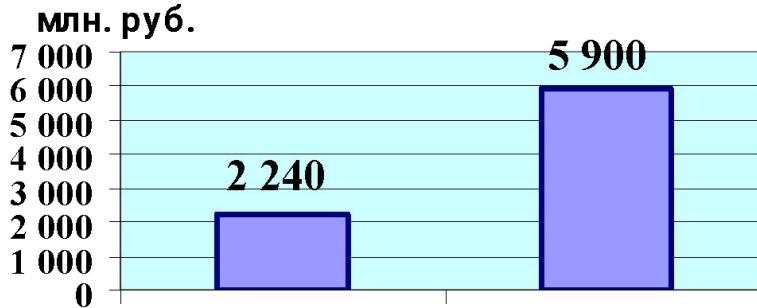
Эффективность предложений

$r = 31,5\%$

Наименование	Частный инвестиционный капитал (1 вариант)	Частный инвестиционный капитал (2 вариант)	Заемные средства (среднесрочный кредит) (1 вариант)	Заемные средства (среднесрочный кредит) (2 вариант)
ЧДД, млн. руб.				
15%	4 600	5 900	3 600	4 800
18%			3 800	4 800
Индекс доходности				
15%	0,85	0,96	0,59	0,72
18%			0,55	0,69
Срок окупаемости	4 года 3 месяца			

Динамика показателей эффективности ИСП

Чистый дисконтированный доход



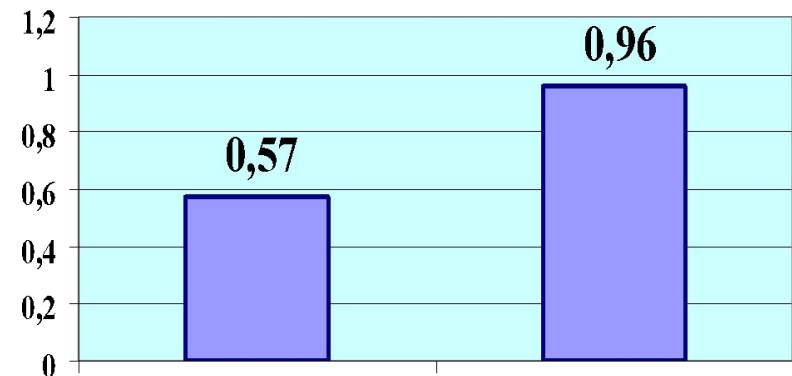
При настоящем развитии проекта

При развитии проекта с предложениями увеличения эффективности

NPV ↑ в 2,7 раза

PI ↑ в 1,7 раза

Индекс доходности



При настоящем развитии проекта

При развитии проекта с предложениями увеличения эффективности



Спасибо за внимание

