



# ЛЕКЦИЯ 8

Структура модели управления недвижимостью  
и характеристика ее элементов.

Принципы принятия инвестиционных решений

# Структура модели управления недвижимостью и характеристика ее элементов

Компании (организации) являются производственно-хозяйственными единицами. В экономическом смысле для недвижимости это означает участие компании в создании готовой строительной продукции (объекта недвижимости), аренде, залоге, продаже, т. е. выполнение каких-либо целей.

Цели экономических решений, принимаемых компаниями, могут быть различными.



С точки зрения достижения прибыли различают производственно-экономический принцип и принцип удовлетворения потребности.

*Производственно-экономический принцип* — это главный принцип любой компании, чья экономическая деятельность направлена на получение прибыли. Прибыль возникает как разница между доходами и расходами. Если хотят максимизировать прибыль путем выпуска оптимального количества продукции с минимальными издержками на ее производство, то говорят о принципе максимизации прибыли.

*Принцип удовлетворения потребностей* — это главный принцип всех компаний, чья экономическая деятельность направлена на то, чтобы оптимально удовлетворить свои потребности.

Природные ресурсы, влияние деятельности хозяйственного субъекта на окружающую среду

Деятельность федеральных органов власти: экономические риски, фискально-мониторные, социально – политические риски (I уровень)

Развитие строительной отрасли – новое строительство, реконструкция – модернизация, кап.ремонт (II-III уровень)

Сочетание государственного (муниципального) регулирования с рыночным механизмом

Воспроизводство жилищного фонда

**А**

**Б**

Общэкономический принцип достижения соразмерной прибыли

Мобилизация  
финансовых  
источников  
накопления

**В**

Удовлетворени  
е потребностей  
хозяйствующе  
го субъекта



Главными хозяйствующими субъектами являются:

- застройщик,
- владелец (конечный собственник),
- пользователь.

Основные параметры модели:

- воспроизводство основных фондов;
- мобилизация финансовых источников накопления;
- удовлетворение потребностей хозяйствующего субъекта.

Треугольник, символизирует достижение хозяйствующим субъектом определенного уровня соразмерной прибыли.

ПРИРОДА

НАЦИОНАЛЬНАЯ ЭКОНОМИКА, ОБЩЕСТВО

Деятельность органов власти → Экономические риски → Фискально-монетарные риски → Социально – политические риски (класс рисков – 1уровень)

Отраслевые, инвестиционные, прединвестиционные риски (II-III уровень)

Виды и типы рисков (IV – V уровни)

Области деятельности, использующие недвижимость

Строительная отрасль

Область работы с объектами недвижимости

Недвижимость

Производство строительных материалов

Камень, стекло, керамика

Дерево

Металл

Прочие

Машиностроение

Строительство объектов инфраструктуры

Строительство объектов недвижимости

РУКОВОДСТВО

Н М

Руководство проектами

УП

УР

УК

УИ

УФ

Субподрядчики

Деятельность застройщика объектов инфраструктуры

Деятельность застройщика по созданию объектов недвижимости

РУКОВОДСТВО

Н М РЫНКИ

Управление

Разработка и планирование нового продукта

Владение объектами инфраструктуры

Владение объектами недвижимости

РУКОВОДСТВО

Н М

Задачи владельца

Обслуживание

Содержание в порядке

Обслуживание пользователей

Использование застроенной окружающей среды

Основные виды деятельности в экономике, культуре, сфере услуг и др.

УН

Обслуживание

ПРИРОДНЫЕ РЕСУРСЫ

ТРУДОВЫЕ РЕСУРСЫ

РЫНКИ

Сделки

РЫНКИ

РЫНКИ

ВЛИЯНИЕ НА ОКРУЖАЮЩЮЮ СРЕДУ

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

М- МАРКЕТИНГ

Н- ОРГАНИЗАЦИОННО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ

УП – УПРАВЛЕНИЕ ПЕРСОНАЛОМ

УР – УПРАВЛЕНИЕ МАТЕРИАЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ

УК – УПРАВЛЕНИЕ КАПИТАЛОМ

УИ – УПРАВЛЕНИЕ ИНФОРМАЦИЕЙ

УФ – УПРАВЛЕНИЕ ФИНАНСИРОВАНИЕМ

УН – УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ.

ФИНАНСИРОВАНИЕ, СТРАХОВАНИЕ

РАЗВИТИЕ МИРОВОЙ ЭКОНОМИКИ

# Принципы принятия инвестиционных решений

Проект (от англ. project) — это то, что задумывается или планируется.

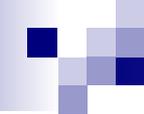
В недвижимости под **проектом** понимается комплекс взаимосвязанных мероприятий с четко определенными целями, направленными на выполнение сформированных задач, связанных с воспроизводством основных фондов (новое строительство, реконструкция, модернизация и капитальный ремонт).

# Проекты принято классифицировать по следующим признакам:

- по типам: технический, организационный, экономический, социальный, смешанный;
- по классам: монопроект, мультипроект, мегапроект;
- по масштабам: малый (мелкий), средний, крупный;
- по длительности: краткосрочный (до 3-х лет), среднесрочный (от 3-х до 5-ти лет), долгосрочный (свыше 5-ти лет);
- по сложности: простой, сложный, очень сложный;
- по видам: инвестиционный, инновационный, научно-исследовательский, учебно-образовательный, комбинированный.

# некоторые понятия:

- *Монопроект* представляет собой отдельный инвестиционный, социальный или другой проект, имеющий четко очерченные ресурсные, временные и другие характеристики.
- *Мультипроект* — это комплексный проект, включающий несколько монопроектов, когда несколько подрядчиков выполняют работы для одного заказчика (застройщика).
- *Мегапроект* — это целевые программы, содержащие множество взаимосвязанных проектов, объединенных общей целью. Такие программы могут быть международными, государственными, региональными, межотраслевыми, отраслевыми и смешанными.
- *Инновационные проекты* — это проекты, главной целью которых является разработка и применение новых технологий, ноу-хау и других нововведений, обеспечивающих развитие системы.

- 
- Понятие «инвестиционный проект», в первую очередь, связано с термином «инвестиции» (от латинского — investire, область).
  - С финансовой и экономической точек зрения **инвестирование может быть определено как долгосрочное вложение экономических ресурсов с целью создания и получения чистой прибыли в будущем.**

# Принято различать следующие ТИПЫ ИНВЕСТИЦИЙ:

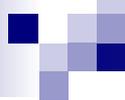
- реальные инвестиции (вложения в основной капитал и на прирост материально-производственных запасов );
- финансовые инвестиции (вложения денежных средств в ценные бумаги, выпущенные государственными и муниципальными органами, а также частными компаниями);
- инвестиции в нематериальные активы (вложения денежных средств, связанных с приобретением патентов, авторских прав, торговых марок, программного обеспечения, повышения квалификаций работников, получения лицензии, франчайзинга, прав на разработку природных ресурсов и др.).

**Инвестиционный проект в основном связан с реальными инвестициями.**

## КЛАССИФИКАЦИЯ ПО ТИПАМ

| I. Тип проекта   | Случай применения   | Объем инвестиций   |
|--|---|--|
| 1. Особо крупные проекты   | Контракт на время, контракт с оплатой издержек и дополнительным вознаграждением   | Более 5 млн. от 2 — 5 млн. \$  |
| 2. Крупные проекты   | Контракт на время, контракт с оплатой издержек и дополнительным вознаграждением   | От 500 тыс. - 2 млн. \$  |
| 3. Средние проекты   | Контракт на время, контракт с оплатой издержек и дополнительным вознаграждением и контракт с твердой ценой  | Менее 300 тыс. \$  |
| 4. Мелкие проекты  | Контракт с твердой ценой  |  |
| II. Тип проектного финансирования                                | Случаи применения   | Распределение риска  |
| 1. Проектное финансирование с полным регрессом на заемщика       | Малоприбыльные проекты государственного значения, создание муниципальной инфраструктуры, экспортные кредиты и т. д.   | Риск кредитов минимальный, различные гарантии спонсоров, в том числе в форме соглашения об управлении                      |
| 2. Проектное финансирование с ограниченным регрессом на заемщика | Наиболее распространенная форма. Привлечение кредитов по схеме:<br>— строительство — владение — эксплуатация — дивиденды (принцип «строй — владей — эксплуатируй») — строительство — приобретение прав собственности — дивиденды (принцип «бери или плати») | Распределение рисков среди всех участников проекта. Участники принимают на себя коммерческие обязательства вместо гарантий |
| 3. Проектное финансирование без регресса на заемщика             | Эта форма самая дорогая для заемщика и применяется крайне редко   | Риск кредитора максимальный. Кредитор принимает на себя все риски  |

| III. Тип капитальных вложений   | Случаи применения   | Пороговая (минимальная) норма прибыли, % |
|---|---|--|
| Вынужденные капитальные вложения, осуществляемые с целью повышения надежности производства и техники безопасности, направленные на выполнение требований окружающей среды в соответствии с новыми законодательными актами в этой сфере и учитывающие прочие элементы государственного регулирования | Во всех случаях   | Требование к норме прибыли отсутствует   |
| Вложения с целью сохранения позиций на рынке  | Поддержание стабильного уровня производства                                   | 6  |
| Вложения на обновление основных производственных фондов   | Поддержание непрерывной деятельности  | 12                                       |
| Вложения с целью экономии текущих затрат  | Сокращение издержек   | 15                                       |
| Вложения с целью увеличения доходов   | Расширение деятельности — увеличение производственной мощности, реконструкция | 20                                       |
| Рисковые капитальные вложения   | Новое строительство, внедрение новых технологий                               | 25                                       |



Если исходить из определения, что **инвестирование** есть долгосрочное вложение экономических ресурсов с целью воспроизводства основных фондов (например, жилого фонда) и получения будущей выгоды, то, как из этого следует, основной аспект вложения ресурсов состоит в преобразовании собственных и заемных средств инвестора (конечного собственника) в производительные активы, которые при их использовании создают новую ликвидность.

# *Основы управления проектом составляют*

1. область управления проектом
2. внутренние взаимодействия (среда)
3. внешние взаимодействия (среда)  
производства и ограничения
4. процессы управления (функции)
5. жизненный цикл проекта

## Основы управления проектом



# Основные категории инвесторов жилищной сферы в настоящее время составляют:

- производственные предприятия;
- граждане (физические лица), в том числе объединенные в товарищества собственников жилья — кондоминиумы или жилищно-строительные кооперативы;
- государство;
- муниципалитеты.

# Основными фазами проекта (объекта) строительства являются:

- прединвестиционная (начальная) фаза, включающая предварительное изучение жизнеспособности проекта (общая информация и концепция проекта, анализ рынка и технологических возможностей, выбор площадки, анализ материальных факторов производства и трудовых ресурсов, сроки осуществления проекта, предварительная финансово-экономическая оценка);
- инвестиционная фаза, состоящая из трех стадий:
  - планирования,
  - реализации
  - завершения.

# *Фаза планирования*

проекта включает разработку структуры проекта, основных его компонентов и подготовку к реализации. На этой фазе определяется:

- последовательность этапов работ, сроки их выполнения и исполнители;
- составляется смета и определяется бюджет проекта;
- выполняются проектные и опытно-конструкторские работы;
- рассчитывается потребность в ресурсах;
- распределяются риски между участниками проекта.

Кроме того, на фазе планирования решаются вопросы организации работы над проектом, назначается руководитель проекта и формируется команда проекта.

Основным содержанием фазы реализации проекта является выполнение основных работ проекта, необходимых для достижения поставленной цели.

# *Фаза реализации*

включает:

- организацию и проведение торгов;
- заключение контрактов;
- детальное проектирование;
- организацию выполнения работ и оперативное планирование;
- установление системы учета и контроля за ходом работ;
- организацию и управление материально-техническим обеспечением.

На этой фазе осуществляется:

- координация работ и мониторинг,
- определяется прогноз своевременной реализации проекта,
- выполняется оперативный контроль и регулирование основных показателей проекта: времени, стоимости и качества работ и проекта в целом, а также решаются возникающие в ходе реализации проекта проблемы и задачи.

# *Фаза завершения*

или окончания проекта включает:

- пусконаладочные работы,
- подготовку эксплуатационных кадров,
- сдачу объекта и ввод его в эксплуатацию,
- реализацию оставшихся ресурсов и т. п.

После завершения, когда достигнуты конечные цели проекта, осуществляется его закрытие, подводятся итоги и расформировывается команда проекта.

## **Эксплуатационная фаза, включает:**

- содержание и обслуживание проекта (передача недвижимости владельцу,
- работа владельца по управлению недвижимостью,
- управление недвижимостью со стороны пользователя).

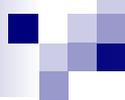
**Ликвидационная фаза, включает прекращение и изменение жизнедеятельности проекта (реконструкция, демонтаж).**

Объектами реальных инвестиционных вложений могут служить здания, оборудование, земля, природные ресурсы.

Для того, чтобы проектом управлять, его следует разбить на компоненты, то есть определить и построить структуру проекта.

# Основные принципы для инвестиционной деятельности на рынке недвижимости:

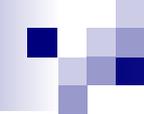
- *выбор направления и объектов инвестиционных вложений;*
- *расчет денежных поступлений (потоков), способных обеспечить реализацию инвестиционных проектов;*
- *оценка ожидаемых денежных потоков в результате реализации инвестиционного проекта;*
- *выбор оптимального проекта, руководствуясь существующими критериями инвестиционных проектов;*
- *периодическая переоценка инвестиционных проектов после их принятия с учетом возникающих рисков.*



Применение методов и средств управления проектами (УП) направлено на достижение «успеха проекта».

В УП успешное завершение проекта определяется как достижение целей проекта при соблюдении установленных ограничений по времени (1), стоимости (2) и качеству (3), а конечные результаты при этом должны быть одобрены и приняты заказчиком (застройщиком) или конечным собственником (инвестором) (4).

Эти четыре обязательных составляющих успеха проекта достигаются при помощи специальных функций управления проектом.



# К специальным функциям управления проектами относятся:

- управление целями (предметной областью) проекта;
- управление временем;
- управление стоимостью;
- управление качеством;
- управление риском;
- управление контрактами.

# **Преинвестиционная и инвестиционная фазы проекта**

Анализ жизнеспособности проекта проводится до представления проекта инвесторам для того, чтобы определить, стоит ли проект дальнейших затрат времени и денежных средств, а также какие существуют источники покрытия всех издержек и получения нормальной прибыли.

### Содержание фаз жизненного цикла инвестиционного проекта

| Прединвестиционная (начальная) фаза проекта                               |   | Инвестиционная фаза проекта   |   | Предпринимательская фаза проекта                          |  |
|---|---|---|---|---|--|
| Технико - экономическое исследование                                      |   | Реализация проекта  |   | Эксплуатация проекта                                      |  |
| Основные разделы  | Содержание разделов   | Основные разделы  | Содержание разделов   | Основные разделы  | Содержание разделов  |
| 1. Прединвестиционные исследования и предварительное планирование проекта | <p>Общая информация по проекту:</p> <p>А. Идея проекта (соотношение идеи к уровню экономического развития страны и системы экономических взаимоотношений хозяйствующих субъектов).</p> <p>Б. Перечень потенциальных инвесторов (причины заинтересованности в реализации).</p> <p>В. Сведения о проекте (цели, анализ условий, концепция, основные параметры создаваемого предприятия, продукция и ее структура, мощность, сроки осуществления проекта, сведения об основном инвесторе (конечном собственнике)).</p> | 1. Стадия общего планирования, разработка проектно-сметной документации | <p>Разработка плана проектно-исследовательских работ.</p> <p>Разработка, согласование, экспертиза и утверждение ТЭО.</p> <p>Разработка, согласование и утверждение проекта (рабочей документации).</p> <p>Разработка проекта организации строительства.</p> <p>Организация получения финансирования проекта. Получение разрешения на строительство.</p> | 1. Работа застройщика по управлению готовой недвижимостью | <p>Деятельность застройщика (выполнение отдельных видов работ — заказ и размещение оборудования, мебели; учреждения формы собственности и управления; государственная регистрация и передача недвижимости владельцу (конечному собственнику)).</p> |
| 2. Возможности рынка  | <p>А. Анализ рынка (объемы спроса, предложения в прошлом и прогноз на будущее, динамика цен, наличие/стоимость рабочей силы, уровень налогообложения, основы проектной стратегии, концепция маркетинга)</p>   | 2. Проведение торгов и заключение контрактов                            | <p>А. Составление предложения на подряд (решение о подготовке предложения, перечень объектов работ (участков), ведомость объемов работ, предварительное планирование рабочей силы, использование машин и оборудования, план поставок, план стройплощадки, предварительный общий календар-</p>   | 2. Работа владельца по управлению недвижимостью           | <p>А. Процедуры управления недвижимостью (определение ставок арендной платы и контроль за арендными платежами, подготовка сметы доходов и расходов по эксплуатации, налоги, страхование).</p> <p>Б. Обслуживание недви-</p>                        |

| Прединвестиционная (начальная) фаза проекта |   | Инвестиционная фаза проекта                               |   | Предпринимательская фаза проекта                    |  |
|---|---|---|---|---|--|
| Технико - экономическое исследование        |   | Реализация проекта  |   | Эксплуатация проекта                                |  |
| Основные разделы                            | Содержание разделов   | Основные разделы  | Содержание разделов   | Основные разделы                                    | Содержание разделов  |
|   |   |   | <p>ный план, составление сводной сметы, составление предложения).</p> <p>Б. Договор подряда (контрактные документы и их положения в соответствии с общими условиями заключения договора на строительный подряд (дополнительные сведения)).</p>  |   | <p>жимости (общие задачи владельца, общие графики обслуживания и охраны, обслуживание специального оборудования, уборка, обработка и уход за территорией).</p> <p>В. Содержание недвижимости (изучение и оценка технического состояния, задачи по содержанию в требуемом порядке, информация о потребности в текущем ремонте).</p> |
| 3. Материальные и трудовые ресурсы          | Материальные факторы производства (удельные стоимостные показатели, качество материальных факторов производства, доступность ресурсов, основные поставщики). Определение потребности в трудовых ресурсах. | 3. Стадия реализации и завершения проекта (строительство) | <p>А. Планирование качества и структуры управления (календарные планы и планирование ресурсов, специальные планы, план стройплощадки, сводный сметный расчет, объектная и локальная сметы, открытие стройплощадки).</p> <p>Б. Стадия реализации и сдача объекта (план стройплощадки и календарные планы по стадиям строительства, недельно-суточное планирование, контроль за расходами, сдача объекта, оценка реализации объекта).</p> | 3. Управление недвижимостью со стороны пользователя | Планирование, управление и контроль за использованием помещения, стратегическая пространственная программа размещения, обеспечение безопасности, организационно-техническое обеспечение, уборка и др.  |

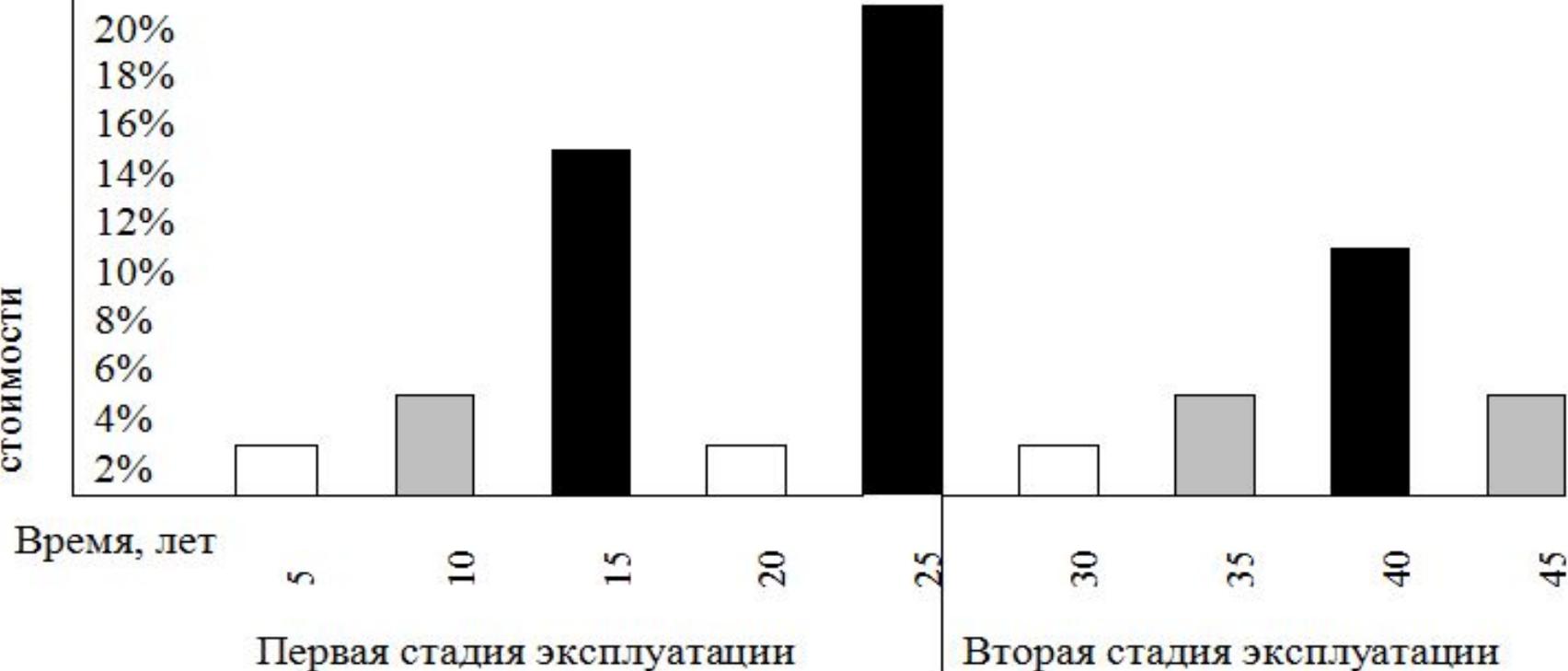
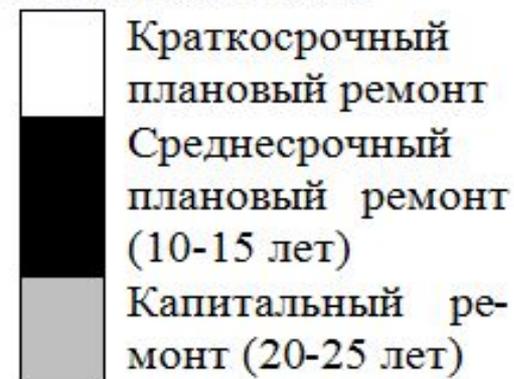
| Прединвестиционная (начальная) фаза проекта                   |   | Инвестиционная фаза проекта |                     | Предпринимательская фаза проекта |                     |
|---|---|-----------------------------|---------------------|----------------------------------|---------------------|
| Технико - экономическое исследование                          |   | Реализация проекта          |                     | Эксплуатация проекта             |                     |
| Основные разделы  | Содержание разделов   | Основные разделы            | Содержание разделов | Основные разделы                 | Содержание разделов |
| 4. Выбор и согласование места размещения объекта              | Анализ месторасположения и окружающей среды, экологическое обоснование, окончательный выбор строительной площадки.          |                             |                     |                                  |                     |
| 5. Финансовый анализ и оценка инвестиций                      | Анализ риска и издержек, применение методов экономической и коммерческой оценок проекта. Разработка финансового плана.      |                             |                     |                                  |                     |
| 6. Разработка рыночно - технического плана реализации проекта | Организация финансирования проекта и план мероприятий по управлению рисками. Контроль за выполнением кредитного соглашения. |                             |                     |                                  |                     |

Затраты (трудоемкость)



Загады (трудоемкость в % от сметной стоимости)

Условные обозначения:

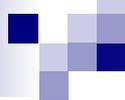


# Подготовка ТЭО включает три этапа:

- выявление инвестиционных и других возможностей осуществления проекта (первый этап);
- проведение прединвестиционного технико-экономического исследования (второй этап);
- подготовка технико-экономического обоснования (третий этап).

Стоимость работ при составлении  
ТЭО (с учетом сложности и  
стоимости проекта), от стоимости  
проекта:

- 0,2—1,0% — по первому этапу;
- 0,25—3,0% — по второму этапу;
- 6—10% — по третьему этапу.



# Целью проектного анализа

является получение общей оценки целесообразности реализации проекта. Полученные в результате проектного анализа данные используются в дальнейшем для составления бизнес-плана и технико-экономического обоснования инвестиций.

# Центральной задачей

проектного анализа является установление ценности проекта.

Для ее решения необходимо оценить все результаты проекта и установить их превышение над затратами.

При этом следует учитывать, что сравниваются выгоды, получаемые **в будущем** через длительные промежутки времени, с производимыми **в настоящее время** затратами по проекту.

# Вторым фундаментальным понятием

проектного анализа является альтернативная стоимость.

Ее смысл заключается в том, что оценка затрачиваемых на реализацию проекта ресурсов базируется на максимально возможном эффекте их применения в других проектах (направлениях).

Любые ресурсы ограничены и могут быть потенциально использованы различными способами, поэтому необходимо доказать, что затраты ресурсов для достижения целей проекта исключают возможность их иного применения.

# Проектный анализ включает следующие разделы

- **технический,**
- **организационный,**
- **коммерческий,**
- **социальный,**
- **экологический,**
- **финансовый,**
- **экономический.**

# Технический анализ

изучает техническую возможность реализации проекта.

В ходе технического анализа рассматривается месторасположение объекта, масштабы и сроки его осуществления, технология производства, поставка материально-технических ресурсов и оборудования, условия, необходимые для расширения производства.

В рамках технического анализа также определяется предварительная смета расходов на осуществление проекта и график работ по проекту.

# Организационный анализ

определяет степень соответствия организационных структур, задействованных в проекте, целям и требованиям проекта, а также организационным, правовым и политическим условиям его осуществления.

В рамках организационного анализа определяются методы и способы управления проектом, потребности в изменениях организационной структуры, рекомендации по обучению персонала и координации взаимоотношений, как между организациями-участниками, так и с внешним окружением проекта.

# Коммерческий анализ

ставит перед собой задачу оценить инвестиции с точки зрения потребителя продукции, а также возможности по обеспечению проекта ресурсами.

В изучение рынка сбыта продукции проекта входит:

- анализ расположения и емкости рынка,
- прогноз спроса,
- определение эластичности продукции проекта к изменению цены,
- изучение степени соответствия установленным нормам и стандартам,
- определение наилучшей стратегии маркетинга и затрат на сбыт.

Изучение рынка ресурсов, используемых проектом, означает определение надежности существующей системы поставок, выявление потенциального круга поставщиков, возможности проведения торгов, определение требований к контрактной документации, а также изучение действующих государственных и отраслевых норм и стандартов, регламентирующих обеспечение проекта ресурсами.

# Социальный анализ

изучает социокультурные, демографические характеристики населения, попадающего под влияние проекта, социальную структуру, культурные традиции, действующие организации и др.; существующий производственный потенциал региона, включая наличие производственной деятельности, уровень подготовки рабочей силы, существующие условия труда.

Целью социального анализа является определение приемлемости проекта для населения, которое будет затронуто этим проектом, и получение его поддержки.

Результаты анализа намечают оптимальную в социальном отношении стратегию реализации проекта, касающуюся создания рабочих мест, развития инфраструктуры, жилищно-гражданского строительства в регионе и др.

# Экологический анализ

определяет размер потенциального ущерба, наносимого проектом окружающей среде.

В нем оцениваются различные альтернативы, касающиеся месторасположения, технологии, графика, организации осуществления проекта с точки зрения воздействия проекта на экологию.

В результате экологического анализа создается план уменьшения или нейтрализации ущерба, включающий состав и порядок проведения мероприятий, и определяется остаточный ущерб после проведения этих мероприятий.

# Финансовый анализ

основывается на результатах рассмотренных выше разделов проектного анализа.

В нем определяются:

- финансовая рентабельность проекта,
- потребность в финансировании,
- финансовое состояние участников проекта.

Финансовая рентабельность проекта определяется на основании сопоставления выявленного потока доходов и затрат по проекту со стоимостью привлеченного инвестором капитала в данный проект.

Анализ потребности в финансировании включает определение потребности проекта в отечественной и иностранной валюте и источников финансирования (собственных и заемных средств), что позволяет выявить финансовую возможность реализации данного проекта.

Целью финансового анализа также является определение финансовой устойчивости организации, реализующей проект, которое проводится по данным балансового отчета, отчета о движении денежных средств.

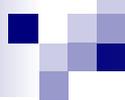
# Экономический анализ

является важнейшей частью проектного анализа не только в случаях централизованного финансирования капитальных вложений, но и при реализации предприятиями крупных инвестиционных проектов, затрагивающих интересы всей страны.

Этот вид анализа изучает эффективность проекта с точки зрения всего общества, и его целью является определение влияния проекта на реальное значение национального дохода.

В рамках экономического анализа при соотношении выгод и затрат учитываются внешние по отношению к проекту затраты (экологические, социальные последствия проекта и другие) и выгоды (дополнительные знания, рабочие места и другие).

В то же время так называемые «трансфертные платежи» — налоги, субсидии и пошлины, — с позиций общества не являются ни затратами, ни выгодами и исключаются из рассмотрения.



Результаты проектного анализа используются при обосновании инвестиций, составлении бизнес-плана, при подготовке и согласовании проектно-сметной документации, а также учитываются при реализации проекта.

Для обоснования инвестиций используются показатели эффективности, которые служат для оценки реализуемости и определения экономической эффективности инвестиционного проекта, а также для сравнительной оценки нескольких проектов.

**Показатели эффективности основаны на сопоставлении поддающихся количественному учету выгод и затрат от реализации проекта.**