

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования

«ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ УПРАВЛЕНИЯ»



Институт Отраслевого менеджмента

Кафедра Экономики и управления в строительстве

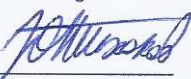
Выпускная квалификационная работа

«Оценка экономической эффективности инвестиционного проекта
строительства жилого комплекса в г. Москве»

Направление подготовки 38.03.01 Экономика
(код) (наименование)

Образовательная программа Экономика предприятий и организаций в
строительстве


Обучающийся  Бурдина А. А.

Руководитель ВКР  ассистент, Тихонов Ю. П.

Консультант  вед. спец. АО «Проект
НефтеГазСтрой» Федоров С. М.

Нормоконтролер  к. э. н., доцент Астафьева О. Е.

Допустить к защите

Заведующий кафедрой  к. э. н., доцент Астафьева О. Е.
(подпись) (ученая степень, звание, Фамилия и Инициалы)

«5» июня 2020 г.

Москва – 2020

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ УПРАВЛЕНИЯ»



АННОТАЦИЯ
выпускной квалификационной работы

обучающегося Бурдиной Анны Алексеевны

Тема выпускной квалификационной работы: «Оценка экономической эффективности инвестиционного проекта строительства жилого комплекса в г. Москве».

утверждена приказом ГУУ от «26» ноября 2019 г. № 682-V

1. Объект исследования – инвестиционный проект строительства жилого комплекса в г. Москве.

2. Предмет исследования – экономическая эффективность инвестиционного проекта.

3. Цель исследования – оценка экономической эффективности инвестиционного проекта строительства жилого комплекса в г. Москве.

4. Задачи исследования:

- Раскрыть сущность инвестиционного проектирования;
- Описать процесс бизнес-планирования как стадию реализации инвестиционного проекта;
- Выявить методологические основы оценки эффективности инвестиционных проектов;
- Раскрыть основные характеристики конкретного инвестиционного проекта и в рамках обоснования его ценовой политики провести маркетинговый анализ первичного рынка жилой недвижимости;
- Проанализировать финансовое состояние организации на предмет платежеспособности и достаточности собственного капитала для эффективного вложения средств в инвестиционный проект;
- Рассчитать показатели экономической эффективности и провести анализ рисков инвестиционного проекта.

5. Краткое изложение основного содержания выпускной квалификационной работы:

В первой главе проводится исследование сущности инвестиций и инвестиционных проектов, их источников финансирования и этапов реализации, рассматривается процесс бизнес-планирования как стадия реализации инвестиционного проекта, изучается методология оценки инвестиционных проектов и учёта их рисков.

Во второй главе раскрываются основные характеристики конкретного инвестиционного проекта, в рамках обоснования его ценовой политики производится маркетинговый анализ первичного рынка жилой недвижимости. В третьей главе проводится анализ финансового состояния организации, выявляются возможности инвестирования в проект собственных средств, приводится оценка эффективности инвестиционного проекта на основе четырёх показателей эффективности и учитываются риски проекта строительства жилого комплекса.

6. Характер выпускной квалификационной работы: теоретико-практический.

7. Используемые в выпускной квалификационной работе инструментальные средства: горизонтальный и вертикальный анализ бухгалтерской отчётности, формирование денежных потоков, методы оценки эффективности предприятия и инвестиций в строительство жилья, анализ чувствительности и сценарный анализ рисков.

8. Практическая значимость выполненной выпускной квалификационной работы: возможность улучшить финансовые показатели строительной компании за счёт управленческих решений и инвестиционного проекта.

9. Объём и структура ВКР:

Объём текстовой части работы:	78
в том числе:	
введение	3
основная часть	68
заключение	3
Приложения:	22
Количество рисунков:	14
Количество таблиц:	8
Библиография:	41
в том числе:	
нормативные документы	4
интернет-ресурсы	1
зарубежные издания	0

Работа представлена к защите

«5» июня 2020 г.

Автор выпускной квалификационной работы

Бурдина А. А.

Руководитель выпускной квалификационной работы

Тихонов Ю. П.


Заведующий кафедрой экономики и управления в строительстве

Астафьева О.Е.

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ УПРАВЛЕНИЯ»



УТВЕРЖДАЮ
Заведующий кафедрой
экономики и управления в
строительстве

 Астафьева О.Е.
«27» ноября 2019 г.

ЗАДАНИЕ

на выполнение выпускной квалификационной работы

Обучающемуся Бурдиной Анне Алексеевне

Направление подготовки 38.03.01 Экономика

Образовательная программа Экономика предприятий и организаций в строительстве

4 курс 1 группа форма обучения

очная

Тема выпускной квалификационной работы: «Оценка экономической эффективности инвестиционного проекта строительства жилого комплекса в г. Москве».

утверждена приказом ректора/проректора ГУУ от «26» ноября 2019 г № 682-V

Срок представления работы к защите «5» июня 2020 г.

Объект исследования - инвестиционный проект строительства жилого комплекса в г. Москве.

Предмет исследования - экономическая эффективность инвестиционного проекта.

Цель исследования - оценка экономической эффективности инвестиционного проекта строительства жилого комплекса в г. Москве.

Задачи исследования:

- Раскрыть сущность инвестиционного проектирования;
- Описать процесс бизнес-планирования как стадию реализации инвестиционного проекта;
- Выявить методологические основы оценки эффективности инвестиционных проектов;
- Раскрыть основные характеристики конкретного инвестиционного проекта и в рамках обоснования его ценовой политики провести маркетинговый анализ рынка жилой недвижимости;

- Проанализировать финансовое состояние организации на предмет платежеспособности и достаточности собственного капитала для эффективного вложения средств в инвестиционный проект;
- Рассчитать показатели экономической эффективности и провести анализ рисков инвестиционного проекта.

Основные источники и литература:

1. Богатин Ю. В. Инвестиционный анализ: учебное пособие / Ю. В. Богатин, В. А. Швандар. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2017. – 462 с.
2. Гарнов А. П. Анализ и диагностика финансово-хозяйственной деятельности предприятия: учебник / А. П. Гарнов. - М.: НИЦ Инфра-М, 2016. - 365с.
3. Киселева Н. В. Инвестиционная деятельность: учебник / Н. В. Киселева, Т. В. Боровикова и др. – М.: КНОРУС, 2016. – 432 с.
4. Косов В. В. Методические рекомендации по оценке инвестиционных проектов / под ред. В. В. Косова, В. Н. Лившица и др. – М.: ОАО «НПО Экономика», 2016. – 123 с.
5. Серов В. М. Инвестиционный анализ: учебник. / В. М. Серов, Е. А. Богомолова, Н. А. Моисеенко; под общ. ред. В. М. Серова. – М: ИНФРА-М, 2018. – 248 с.
6. Сироткин С. А. Экономическая оценка инвестиционных проектов: учебник / С. А. Сироткин, Н. Р. Кельчевская - М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2015. - 287 с.

Материалы с места практики: бухгалтерская отчётность, бизнес-план инвестиционного проекта строительства жилого комплекса.

Структура выпускной квалификационной работы, сроки выполнения ее основных разделов:

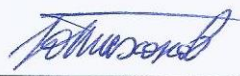
№ п/п	Наименование основных разделов	%	Сроки
1.	Формирование плана	5	06.12.19
2.	Библиография	5	20.12.19.
3.	Введение	5	27.12.19
4.	Глава I.	25	30.01.20
5.	Глава II.	25	26.02.20
6.	Глава III.	25	27.03.20
7.	Заключение	5	23.04.20
8.	Оформление ВКР и комплекта документов в соответствие с предъявленными требованиями	5	14.05.20
	ИТОГО	100	

Перечень графического материала:

- 1) Рисунок 1 - Схема внешних источников финансирования инвестиций
- 2) Рисунок 2 - Методы оценки коммерческой привлекательности инвестиционного проекта
- 3) Таблица 1 - Характеристика квартир по количеству комнат
- 4) Рисунок 3 - Динамика объема предложения рынка первичного жилья, тыс. кв. м.


- 5) Рисунок 4 - Динамика объема спроса первичного рынка жилой недвижимости, тыс. кв. м. / тыс. шт.
- 6) Рисунок 5 - Изменение средней цены 1 кв. м. общей площади квартир среднего и улучшенного качества на рынке первичного жилья в Москве в период с 2006 по 2019 гг., руб.
- 7) Рисунок 6 - Изменение среднего уровня цен на жилье в районах Новокосино и Косино-Ухтомский, в Восточном округе и в Москве в целом, руб. / кв. м.
- 8) Таблица 2 - Цена реализации объектов продажи, тыс. руб.
- 9) Рисунок 7 - План ввода жилых корпусов в эксплуатацию, кв. м.
- 10) Таблица 3 – Баланс-нетто организации
- 11) Рисунок 8 - План продаж по типам площадей, кв. м.
- 12) Рисунок 9 - План продаж парковочных мест по годам, машино-мест
- 13) Рисунок 10 - Плановый объем продаж по типам сделок, млн. руб.
- 14) Рисунок 11 - Доходы от реализации проекта, млн. руб.
- 15) Рисунок 12 - Схема сделок на рынке первичного жилья через эскроу-счета
- 16) Таблица 4 - Основные результаты реализации проекта, млн. руб.
- 17) Таблица 5 - Отчет о движении денежных средств, млн. руб.
- 18) Таблица 6 - Расчет чистого дисконтированного дохода по годам, млн. руб.
- 19) Рисунок 13 - График окупаемости проекта
- 20) Таблица 7 - Основные показатели экономической эффективности проекта
- 21) Рисунок 14 - Результаты анализа чувствительности проекта
- 22) Таблица 8 - Расчет ЧДД по возможным сценариям

Руководитель ВКР


«27» ноября 2019 г.

Тихонов Ю. П.

Заведующий
кафедрой


«27» ноября 2019 г.

Астафьева О.Е.

Задание принял к
исполнению
обучающийся


«27» ноября 2019 г.

Бурдина А. А.

Содержание

Введение	8
1. Теоретические и методологические основы оценки экономической эффективности инвестиций	11
1.1. Основные положения инвестиционного проектирования	11
1.2. Бизнес-планирование как стадия предварительной подготовки инвестиционного проекта	18
1.3. Основы оценки эффективности и финансовой реализуемости инвестиционных проектов	21
2. Сущность проекта инвестирования в строительство жилого комплекса в рамках бизнес-плана	32
2.1. Общая характеристика проекта	32
2.2. Маркетинговый анализ рынка жилой недвижимости	38
2.3. Производственный план реализации проекта	47
3. Расчет экономической эффективности и оценка рисков инвестиционного проекта строительства жилого комплекса в г. Москве	53
3.1. Оценка финансовой устойчивости и платежеспособности организации	53
3.2. Разработка финансового плана проекта	61
3.3. Оценка коммерческой эффективности инвестиционного проекта	69
3.4. Анализ и оценка рисков инвестиционного проекта	73
Заключение	79
Список использованных источников	82
Приложения	86

Введение

В современных многообразных и сложных экономических условиях успешное функционирование как экономики страны в целом, так и различных субъектов хозяйствования во многом зависит от возможности осуществления инвестиционной деятельности.

На макроуровне инвестиционная деятельность в значительной степени определяет рост экономики, занятость населения и составляет основу экономического развития общества.

Любое производство товаров или услуг является источником вновь созданной стоимости, существования экономики и жизнеобеспечения людей. А для создания этих предприятий, производств и реализации выпускаемой продукции, в свою очередь, требуется осуществить необходимые вложения – инвестиции. Дальнейшее развитие, техническое переоснащение организации также требуют инвестиций в их реализацию [31].

Сам процесс вложения имеющихся средств называется инвестированием, оно нацелено на последующее увеличение инвестированного капитала. Но каждая организация имеет в распоряжении ограниченное количество свободных к инвестированию средств, в связи с этим перед ней возникает необходимость рационального выбора объекта инвестирования, чтобы обеспечить наилучшее использование и наивысшую доходность имеющихся ресурсов.

Актуальность работы заключается в необходимости разработки концепции обоснования и выбора инвестиционных проектов, обусловленной ограниченностью инвестиционных ресурсов. Инвестиционное планирование относится к одним из самых сложных задач управления организацией, так как требует учета всех сторон экономической деятельности, включая показатели инфляции, ставки налогообложения, положение и тенденции развития рынка, имеющиеся материальные, финансовые, технические ресурсы.

Стабильный финансовый результат от реализации проекта может быть достигнут благодаря его обоснованию, как с применением методов оценки экономической эффективности, так и с применением методов оценки рисков инвестиционных проектов.

Оценка эффективности инвестиций является наиболее серьезным этапом принятия решения по инвестированию в тот или иной проект, результаты которого определяют степень реализации цели инвестирования. Объективность и надежность результатов оценки обусловлены применяемыми методами анализа.

Наличие многочисленных подходов к оценке инвестиционных проектов, использование большинства из которых по отдельности не отличается высокой точностью, влечет за собой необходимость их совместного применения с целью всестороннего охвата и повышения надежности результатов оценки.

Высокая неопределенность факторов, которые могут оказать влияние на инвестиционный проект, определяет актуальность учета риска в рамках оценки эффективности проекта. Даже при самых благоприятных экономических условиях существует риск недополучения дохода и не исключается возможность возникновения потерь.

Целью выпускной квалификационной работы является оценка экономической эффективности инвестиционного проекта строительства жилого комплекса в г. Москве.

Для реализации поставленной цели необходимо решение следующих логически взаимосвязанных задач:

- раскрыть сущность инвестиционного проектирования;
- описать процесс бизнес-планирования как стадию реализации инвестиционного проекта;
- выявить методологические основы оценки эффективности инвестиционных проектов;

- раскрыть основные характеристики конкретного инвестиционного проекта и в рамках обоснования его ценовой политики провести маркетинговый анализ первичного рынка жилой недвижимости;
- проанализировать финансовое состояние организации на предмет платежеспособности и достаточности собственного капитала для эффективного вложения средств в инвестиционный проект;
- рассчитать показатели экономической эффективности и провести анализ рисков инвестиционного проекта.

Объектом исследования является инвестиционный проект строительства жилого комплекса в г. Москве.

Предметом исследования выступает экономическая эффективность инвестиционного проекта.

Практическая значимость работы состоит в том, что разработанные предложения и рекомендации могут быть применены для совершенствования инвестиционных программ организаций. Так же эффективные формы вложения инвестиций, являясь основой стратегического развития организации, обеспечивают повышение уровня ее развития и конкурентоспособности.

Для потенциальных партнеров оценка эффективности инвестиций является источником необходимой информации для принятия решений о целесообразности участия в инвестиционных проектах и разработки мероприятий для снижения возможных потерь.

Результатами выпускной квалификационной работы будут являться анализ финансового положения организации и рекомендации по его улучшению, выявление тенденций первичного рынка недвижимости, оценка экономической эффективности на основе динамических методов и учет рисков инвестиционного проекта.

1. Теоретические и методологические основы оценки экономической эффективности инвестиций

1.1. Основные положения инвестиционного проектирования

Инвестирование представляет собой вложение капитала в реализацию различных проектов с целью его последующего увеличения. А сами вкладываемые в проект средства называются инвестициями, от английского глагола to invest, означающего «вкладывать».

Согласно Федеральному закону № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» от 25.02.1999 г. инвестиции – это «денежные средства, ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права, иные права, имеющие денежную оценку, вкладываемые в объекты предпринимательской и (или) иной деятельности в целях получения прибыли и (или) достижения иного полезного эффекта» [1].

Характерными особенностями инвестиций являются потенциальная способность приносить прибыль; целевая направленность вложений в различные виды активов; наличие срока инвестирования средств, индивидуального для каждого инвестора; преследование инвесторами при вложении капитала собственных целей, не обязательно основанных на извлечении экономической выгоды; наличие риска ввиду вероятностного характера достижения конечных целей инвестирования.

Инвестиции как экономическая категория выполняют множество важных функций, благодаря которым возможно нормальное развитие экономики.

На макроуровне инвестиции являются основой для осуществления политики расширенного воспроизводства; форсирования научно-технического прогресса, повышения качества отечественной продукции и обеспечения ее конкурентоспособности; структурного преобразования общественного производства и сбалансированного развития всех отраслей народного

хозяйства; обеспечения обороноспособности государства и решения многих других проблем.

На микроуровне инвестиции, направляющиеся на расширение, развитие и повышение технического уровня производства, совершенствование качества продукции и обеспечение конкурентоспособности организации, покупку ценных бумаг и инвестирование в активы других организаций, в первую очередь, обеспечивают нормальное функционирование организации в будущем, устойчивое финансовое положение и способствуют максимизации прибыли [9, с. 14].

Таким образом, инвестиции имеют огромное значение как на макро-, так и на микроуровне, прежде всего для простого и расширенного воспроизводства, структурных преобразований, максимизации прибыли и благодаря этому решения многих социальных проблем.

К факторам, определяющим темпы роста инвестиций и учитывающим при разработке бизнес-планов инвестиционных проектов, относятся [7, с. 26]:

1. Распределение получаемого дохода на потребление и накопление, что напрямую влияет на объем инвестиций. Увеличение уровня доходов позволяет направлять больше средств на сбережение, которые служат источником инвестиционных ресурсов.
2. Ожидаемая норма прибыли на капитал. Чем выше эта норма, тем больший объем инвестиций направляется в конкретную отрасль хозяйства или сферу бизнеса.
3. Ставка ссудного процента. Рост процентной ставки служит причиной снижения объема инвестиций в экономике, так как превышение величины средней ставки процента по заемному финансированию над нормой ожидаемой чистой прибыли невыгодно для инвестора.
4. Предполагаемый темп инфляции. С увеличением данного показателя увеличивается скорость обесценивания будущей прибыли инвестора, что уменьшает заинтересованность инвестора в наращивании объема инвестиций.

Инвестиции могут осуществляться в различных формах.

В зависимости от характера участия в инвестиционном процессе инвестиции делятся на прямые инвестиции, предполагающие непосредственное участие инвестора в инвестиционном процессе, и косвенные инвестиции, реализуемые через финансовых посредников.

В зависимости от объектов вложения выделяют реальные инвестиции (в здания, оборудование, новое строительство и т.п.), портфельные инвестиции (в различные финансовые инструменты, например, ценные бумаги, депозиты и т.д.) и инвестиции в нематериальные активы (патенты, лицензии, ноу-хау, программные средства и пр.) [7, с. 35].

По срокам вложений инвестиции бывают краткосрочными (на период до одного года), среднесрочными (на срок от одного года до пяти лет) и долгосрочными (вложения на 5-7 лет и более).

По формам собственности на инвестиционные ресурсы выделяют инвестиции [24, с. 16]:

- частные – вложения средств частных инвесторов, а именно граждан и предприятий негосударственной формы собственности;
- государственные – вложения, которые осуществляют государственные органы власти и управления, а также предприятия государственной формы собственности;
- иностранные – вложения средств иностранных граждан, организаций, государств;
- совместные (смешанные) – это вложения, которые отечественные и зарубежные экономические субъекты осуществляют совместно.

Анализируя направленность действий, инвестиции можно разделить на начальные инвестиции или нетто-инвестиции; экстенсивные или инвестиции на расширение, нацеленные на количественное повышение производственного потенциала; реинвестиции, направляемые на замену, на рационализацию, на диверсификацию, на перспективное развитие; брутто-инвестиции, состоящие из нетто-инвестиций и реинвестиций.

По организационным формам можно выделить инвестиционный проект, связанный с конкретным объектом инвестиционной деятельности, и инвестиционный портфель, который состоит из различных форм инвестиций одного инвестора.

По характеру использования капитала в инвестиционном процессе инвестиции могут быть первичные – первичное вложение средств в объект, реинвестиции – последующее инвестирование в объект дохода, полученного от первичных инвестиций, и дезинвестиции – изъятие средств из объекта.

По степени риска различают надежные или безрисковые инвестиции, инвестиции низкой степени риска, средней степени риска, высокой степени риска [9, с. 29].

Инвестиционная деятельность, как правило, осуществляется в виде инвестиционных проектов.

Инвестиционный проект является обоснованием экономической целесообразности, объемов и сроков осуществления капитальных вложений, включая разработку необходимой документации в соответствии с российскими стандартами, нормами и правилами, а также бизнес-плана [7, с. 81].

Процесс реализации инвестиционных проектов делят на прединвестиционную, инвестиционную и эксплуатационную фазы, каждая из которых содержит несколько стадий или этапов. Разделение процесса реализации инвестиционного проекта на стадии обусловлено необходимостью разграничением всех связанных работ и разграничением, координацией и кооперацией их исполнителей [9, с. 54].

Прединвестиционная фаза включает в себя следующие стадии:

- поиск инвестиционных концепций, заключающийся в анализе направлений эффективного вложения свободных средств, отборе наиболее перспективных и целесообразных бизнес-идей и формировании общей укрупненной идеи инвестиционного проекта;
- составление бизнес-плана инвестиционного проекта, в котором изучается привлекательность намечаемого проекта для потребителей, перспективы

рынка планируемой к выпуску продукции, оцениваются затраты и финансовые возможности проекта, рассчитываются показатели его экономической эффективности;

- формулирование инвестиционного проекта и оценка его технико-экономической и финансовой приемлемости и осуществимости. На данной стадии осуществляется разработка детального технико-экономического и финансового обоснования проекта, а также рассматриваются альтернативные варианты его реализации в зависимости от масштабов, характера производства, источников поставки сырья и материалов, инвестиционных потребностей и т.д.;
- окончательное рассмотрение проекта и принятие решения об его осуществлении, при котором участники проекта дают его итоговую оценку в соответствии с целями, предполагаемыми рисками, затратами и доходами. Перед принятием данного решения должны быть проведены экономическая и экологическая экспертизы.

Инвестиционная фаза содержит в себе проведение торгов и заключение контрактов, выполнение инженерных изысканий и проектирования, осуществление строительно-монтажных работ, предпроизводственный маркетинг, подготовку и обучение персонала, пусконаладочные работы и введение объекта в эксплуатацию.

Эксплуатационная фаза является четко спланированной и организованной технологической процедурой по производству и сбыту продукции или услуг, на которой проводятся контроль и управлением ходом производства, дальнейшее его усовершенствование и частичная замена оборудования.

Принятое инвестиционное решение во многом обуславливают финансовая стратегия, избранная руководством организации, и внешние условия, в которых она функционирует, среди которых размер процентных ставок, текущая и прогнозируемая конъюнктура инвестиционного рынка, возможность использования альтернативных финансовых инструментов, качество предоставляемых банковских услуг и т.д.

Среди различных способов финансирования предприятия в первую очередь необходимо сделать выбор между внутренними и внешними источниками финансирования.

Внутренние источники финансирования включают в себя реинвестируемую часть чистой прибыли, амортизационные отчисления, средства от продажи выбывающих внеоборотных активов, иммобилизуемая в инвестиции излишняя сумма собственных оборотных активов и прочие внутренние источники [9, с. 97].

Прибыль, остающаяся в распоряжении предприятия, - это источник финансирования его потребностей, который используется во многих направлениях, но основными из них являются накопление и потребление, соотношение распределения которых определяют перспективы развития предприятия.

Чаще всего предприятие из нераспределенной чистой прибыли создает целевые фонды:

- фонд накопления, являющийся источником средств хозяйствующего субъекта, аккумулирующий прибыль и другие ресурсы для создания нового имущества, приобретения фондов, оборотных средств и т.д.;
- резервный фонд, целью создания которого является покрытие кредиторской задолженности на случай прекращения деятельности хозяйствующих субъектов;
- фонд потребления, являющийся источником средств организации, зарезервированного для осуществления деятельности в области социального развития и материального поощрения работников.

Благодаря амортизационным отчислениям обеспечивается воспроизводство основных производственных фондов и нематериальных активов. Особенности данного источника являются наиболее стабильное формирование фондов на инвестиционные цели и узкая целевая направленность. Амортизация может начисляться равномерным или

ускоренным методами. В Российской Федерации преимущественно используется равномерный метод начисления амортизации.

Продажа выбывающих необоротных активов позволяет организации избавиться от избытка активов или неликвидных запасов и использовать вырученные средства для развития и улучшения перспективных и прибыльных сфер своей деятельности.

Например, строительство хозяйственным способом может содержать такие внутренние ресурсы, как сметную прибыль и экономию от снижения себестоимости строительного-монтажных работ, амортизацию по используемым в строительстве средствам труда, регулирование кредиторской и дебиторской задолженностей для привлечения внутренних резервов и сокращения потребности во внешнем финансировании.

Классификация внешних источников финансирования инвестиционных проектов представлена на рисунке 1.



Рисунок 1 - Схема внешних источников финансирования инвестиций

Источник: [24, с. 23]

Как показывает рисунок 1, внешние источники финансирования подразумевают выбор наиболее подходящего варианта из разнообразия

существующих финансовых инструментов, среди которых стоит отметить кратко- или долгосрочные банковские кредиты, долевые и долговые ценные бумаги. Выделяют также «промежуточные» и производные ценные бумаги – конвертируемые облигации, варранты, опционы и др.

Разумеется, характер и условия финансирования обусловлены тем, какой из источников использует предприятие в поисках инвестиций, а на выбор источника финансирования, в свою очередь, влияют финансовое положение организации, долгосрочные цели ее развития, личные интересы высшего руководства и внешние экономические условия. Для осуществления правильного выбора, управляющее звено предприятия должно проанализировать такие факторы, как наличие на рынке необходимых финансовых продуктов, стоимость, сроки и условия финансирования, временные рамки, обеспечение, необходимое для привлечения средств, сроки организации и получения финансирования, вопросы контроля над предприятием в зависимости от выбранного источника финансирования.

1.2. Бизнес-планирование как стадия предварительной подготовки инвестиционного проекта

Роль бизнес-планирования в стремительно развивающихся рыночных условиях хозяйствования неуклонно возрастает. Все решения о вложении ресурсов в любые программы и проекты и последствия их реализации должны быть заранее просчитаны с целью избежать отрицательных финансовых последствий. Несомненно, это относится и к инвестиционной деятельности всех субъектов хозяйствования.

На прединвестиционной фазе реализации инвестиционного проекта осуществляется большой объем расчетов по определению потребности в инвестиционных ресурсах, источниках их финансирования, обоснований по территориальному размещению создаваемых объектов, по принимаемым планировочным, техническим и технологическим решениям, выявляется

коммерческая, бюджетная и социальная эффективность проекта [37, с. 32]. В результате материалы, характеризующие условия и ожидаемые результаты осуществления по проекту, являются довольно обширными, а инвестору и другим участникам проекта для принятия различных решений целесообразнее иметь компактный документ с основными и достаточными для принятия решений данными. С этой целью и составляется бизнес-план инвестиционного проекта.

Бизнес-план — это форма представления инвестиционного проекта в виде компактного документа, содержащая основные сведения о проекте, его целях и потребных ресурсах, об условиях инвестирования, его финансовых результатах и экономической эффективности, необходимые для участников проекта [34, с. 55].

Для инициатора проекта бизнес-план определяет цели и способы их достижения, является инструментом контроля их осуществления, а также дает возможность привлечь инвестиции в проект. В свою очередь, для инвестора бизнес-план проекта является источником для определения экономической целесообразности вложений инвестиций, для руководства организации бизнес-план необходим для выработки программы действий и управления в процессе реализации. Финансово-кредитные организации, исходя из эффективности проекта и возможностей возврата заемных средств, представленных в бизнес-плане, принимают решения о кредитовании проекта и его условиях. Органы государственного управления могут использовать бизнес-план для регулирования и контроля экономических отношений со стороны бюджетного финансирования проекта, льготного кредитования. Для партнеров организации бизнес-план может стать основой в определении задач и перспектив сотрудничества. Бизнес-план также может использоваться и другими участниками инвестиционного проекта.

Особенностью бизнес-плана является сводный, системный характер данного документа, чем он и отличается от других видов планов организации. Он отражает связь характеристик и факторов внешней среды бизнеса с

внутренними характеристиками и функциональными сферами деятельности самой организации [15, с. 164].

Процесс составления бизнес-плана представляет собой упорядоченную организационную процедуру, включающую в себя сбор и обработку информации, принятие решений, осуществляющихся с целью получения запланированного результата в виде системы взаимосвязанных управленческих решений.

К этапам разработки бизнес-плана относятся [34, с. 119]:

- определение целей составления бизнес-плана и предпочтений его целевой аудитории;
- формирование плана работ по подготовке бизнес-плана, включающее в себя определение их состава и сроков завершения, а также распределение между членами рабочей группы;
- пересмотр и корректировка плана работ на основе выявленных областей и разделов, составляющихся с учетом целевой аудитории;
- сбор информации и составление бизнес-плана;
- редактирование и оформление бизнес-плана;
- оценка степени выполнения бизнес-плана, а также установление причин расхождений в результатах.

Бизнес-план содержит хорошо структурированную и тщательно продуманную систему данных и информации, в которой представлен комплекс важнейших составляющих бизнеса и функциональных сфер деятельности — цели проекта, рынок, маркетинг, производство, менеджмент, финансы и риски, календарный план работ [34, с. 124]. Однако не существует единого формата бизнес-плана, ведь каждый бизнес-план является уникальным ввиду особенностей конкретной организации, вида деятельности, рыночной ситуации и других факторов.

Наиболее часто встречаемая структура бизнес-плана включает в себя такие разделы, как: «Общие сведения», «Резюме», «Описание организации и отрасли», «Продукты и услуги», «Анализ рынка», «План маркетинга», «План

производства», «Организационный план», «Финансовый план», «Оценка риска», «Приложения».

Разработанный бизнес-план должен отвечать таким требованиям, как объективность, достоверность и обоснованность представленных материалов, системность и комплексность анализа, структурированность и логичность изложения, возможная краткость бизнес-плана.

1.3. Основы оценки эффективности и финансовой реализуемости инвестиционных проектов

Оценка эффективности инвестиций – это корректное сопоставление понесенных затрат инвестиционных вложений с полученными доходами, которые возникнут в результате функционирования реализованного инвестиционного проекта [23, с. 58].

Оценку эффективности инвестиционного проекта необходимо регулярно выполнять на стадиях разработки инвестиционного предложения и декларации о намерениях, обоснования инвестиций, разработки технико-экономического обоснования проекта, реализации инвестиционного проекта.

Для обеспечения достоверности расчетов экономической эффективности инвестиционных проектов необходимо соблюдать такие принципы, как комплексность, системность, динамизм, необходимость и достаточность, адекватность и объективность оценки результатов и затрат, корректность, ограниченность и взаимозаменяемости ресурсов, расширение потребности в производимых товарах и услугах [10, с. 167].

Также при оценке эффективности инвестиционных проектов необходимо учитывать особенности проекта и его «окружение», перечень и характер исходной информации, возможные несовпадения интересов участников реализации проектов и изменение во времени параметров проектов (изменение цен, рыночной конъюнктуры и т.д.) [8, с. 24].

Эффективность проекта в целом необходима для выявления потенциальной привлекательности проекта для предполагаемых участников и поиска источников финансирования, а виды эффективности инвестиционных проектов определяются поступлениями и затратами субъектов проекта .

В них включаются такие виды эффективности как: коммерческая, бюджетная и общественная [9, с. 167].

Показатели коммерческой эффективности учитывают финансовые последствия реализации проекта для его участников, в предположении, что он несет все затраты по проекту и использует все его результаты. Коммерческая эффективность определяется как разность между притоком и оттоком денежных средств от инвестирования и от производства и реализации производимой продукции с учетом осуществления различного рода платежей, включая страховые и налоговые.

Бюджетная эффективность характеризует эффективность участия государства в проекте с позиции доходов (налоги, плата за пользование природными ресурсами, таможенные пошлины и сборы, акцизы, поступления во внебюджетные фонды) и расходов бюджетов всех уровней.

Показатели общественной (социально-экономической) эффективности проекта учитывают социально-экономические последствия реализации проекта для общества в целом.

Исходя из характера инвестиционных решений, также разделяют категории абсолютной и сравнительной экономической эффективности.

Абсолютная экономическая эффективность инвестиций выражает экономическую целесообразность их вложения и реализации в целом и характеризует ее численно. Она рассчитывается на основе всех подлежащих денежным затратам и поступлений.

Сравнительная экономическая эффективность позволяет сопоставить различные варианты инвестиционных проектов и решений и выбирать наиболее рациональные и предпочтительные. Ее рассчитывают только по

отношению к данным о затратах и поступлениях денежных средств, которые меняются в связи с различиями инвестиционных решений.

Коммерческая привлекательность инвестиционного проекта характеризуется такими критериями, как финансовая состоятельность проекта и экономическая эффективность инвестиций, состав которых представлен на рисунке 2.



Рисунок 2 - Методы оценки коммерческой привлекательности инвестиционного проекта

Источник: [24, с. 184]

На основе критериев, представленных на рисунке 2, выполняют финансовую оценку, используемую при анализе платежеспособности и ликвидности проекта в процессе его реализации, и экономическую оценку, отражающую способность проекта сохранять вложенный капитал и обеспечивать достаточный темп его прироста.

На практике для оценки эффективности инвестиционных проектов чаще используют динамические методы оценки с учетом дисконтирования.

Неравенство стоимости денег во времени обуславливает необходимость сравнения и приведения (дисконтирования) денежных потоков в процессе реализации инвестиционных проектов на момент сравнения, как правило, на момент начала реализации инвестиционного проекта [20].

Дисконтирование инвестиционных вложений и денежных поступлений к текущему моменту времени осуществляется путем умножения их на коэффициент дисконтирования α_t , рассчитываемый как:

$$\alpha_t = \frac{1}{(1+E)^t}, \quad (1)$$

где

t - шаг расчета, измеряемый в годах;

E – норма дисконта.

Для приведения инвестиций и поступлений к будущему моменту времени коэффициент дисконтирования рассчитывается как:

$$\alpha_t = (1 + E)^t. \quad (2)$$

Для экономической оценки эффективности инвестиций используются такие показатели, как чистый дисконтированный доход, внутренняя норма доходности, срок окупаемости капитальных вложений и индекс доходности (рентабельность) проекта [3; 33].

Основой большинства методов оценки экономической эффективности инвестиционных проектов является расчет чистого дисконтированного дохода (ЧДД), или чистой приведенной стоимости (net present value – NPV), представляющего собой разность приведенных на один момент показателей дохода и капиталовложений [25; 30].

Чистый дисконтированный доход рассчитывается при заданной норме дисконтирования следующим образом:

$$\text{ЧДД} = \sum_{t=0}^T \frac{(B_t - I_t)}{(1+E)^t} - \sum_{t=0}^T \frac{I_t}{(1+E)^t}, \quad (3)$$

где

B_t – совокупный доход от проекта в году t ;

Z_t – затраты на проект в году t ;

I_t – инвестиционные расходы (капитальные вложения) в году t ;

t – шаг расчета, который принимается равным годам при реализации мегапроектов, кварталам – при реализации проектов сроками до двух лет, месяцам – при реализации проектов с небольшими сроками;

T – горизонт расчета, т. е. весь период, за который рассчитывается экономическая эффективность инвестиционного проекта;

E – норма доходности (ставка дисконтирования).

Инвестиционный проект признается эффективным, если значение его чистого дисконтированного дохода не отрицательно ($ЧДД \geq 0$). Нулевое значение чистого дисконтированного дохода указывает на получение инвестором прибыли в объеме, соответствующей принятой норме дисконта E [22].

Индекс доходности (profitability index), или рентабельность (benefit-cost ratio), инвестиционного проекта определяется как отношение приведенных доходов к приведенным на тот же момент времени инвестиционным расходам:

$$\text{ИД (PI)} = \frac{\sum_{t=0}^T \frac{(B_t - Z_t)}{(1+E)^t}}{\sum_{t=0}^T \frac{I_t}{(1+E)^t}}. \quad (4)$$

Равенство приведенных доходов и инвестиционных расходов ($\text{ИД} = 1$) свидетельствует о том, что чистый дисконтированный доход равен нулю, а принятая к расчету ставка дисконтирования является внутренней нормой доходности проекта [5, с. 241].

Если ставка дисконтирования меньше внутренней нормы доходности, то индекс доходности больше единицы, что говорит о некоторой дополнительной доходности проекта при рассматриваемой ставке дисконтирования. Значение

индекса доходности меньше единицы свидетельствует о неэффективности проекта при данной ставке дисконта [22].

Внутренняя норма доходности (ВНД) (internal rate of return- IRR) инвестиционного проекта – это расчетная ставка доходности инвестиций, при которой чистый дисконтированный доход соответствующего проекта равен нулю, т.е. величина приведенных эффектов равна приведенным инвестиционным вложениям [27, с. 287]. Следовательно, внутренняя норма доходности рассчитывается из равенства:

$$\sum_{t=0}^T \frac{(B_t - Z_t)}{(1 + E_{ВН})^t} = \sum_{t=0}^T \frac{I_t}{(1 + E_{ВН})^t}, \quad (5)$$

где $E_{ВН}$ – внутренняя норма доходности.

Рассчитанное значение внутренней нормы доходности сравнивается с требуемой инвестором величиной дохода на вкладываемые в проект инвестиции. Внутренняя норма доходности является граничной ставкой доходности, разделяющей эффективные и неэффективные проекты. Если ВНД равна или больше требуемой нормы доходности, то проект считается эффективным. Соответственно, если ВНД меньше требуемой нормы доходности, то проект признается неэффективным.

Срок окупаемости инвестиций ($T_{ок}$) (payback period) отражает минимальный период времени от начала осуществления проекта, за пределами которого интегральный экономический эффект ($\mathcal{E}_{инт} = ЧДД$) становится и остается в дальнейшем неотрицательным.

Другими словами, срок окупаемости представляет собой продолжительность периода, в течение которого сумма чистых доходов, приведенных к моменту завершения инвестиций, равна сумме инвестиций:

$$\sum_{t=0}^{T_{ок}} \frac{(B_t - Z_t)}{(1 + E)^t} = \sum_{t=0}^{T_{ок}} \frac{I_t}{(1 + E)^t}. \quad (6)$$

Значительное влияние интенсивности поступления доходов и установленная норма дисконтирования на срок окупаемости является

очевидным. При отсутствии дисконтирования срок окупаемости будет наименьшим, а с увеличением ставки приведения он будет монотонно возрастать [28, с. 245].

Неопределенность и риск являются неотъемлемыми элементами инвестиционной деятельности. Неопределенность подразумевает под собой неполноту или неточность данных о различных условиях осуществления проектов инвестирования, в частности, о связанных с ними затратах и результатах [39, с. 41].

Неопределенность, являющаяся причиной неблагоприятных ситуаций и последствий в ходе реализации проекта, называется риском инвестирования.

По причине возможности снижения расчетного эффекта инвестиционного проекта ввиду неблагоприятных событий расчет эффективности по базовым показателям можно считать недостаточным, в связи с чем, учет фактора риска и неопределенности при оценке эффективности инвестиций является важнейшей составляющей проведения инвестиционного анализа [21, с. 16].

Оценка устойчивости эффективности принимаемых решений при различных исходных данных в пределах возможного колебания наиболее вероятных неблагоприятных условий реализации способствует повышению качества этих решений [36]. При этом используются методы из теории вероятностей, а условия определения экономической эффективности инвестиций подразделяются на вероятностно-определенные условия, отличающиеся вероятностной формой задания исходной информации, и условия неопределенности, в которых исходные данные задаются отрезком или областью возможных значений [8, с. 264].

При реализации инвестиционного проекта должны применяться мероприятия, направленные на снижение степени риска, а также должны быть предусмотрены сценарии изменения правил поведения участников инвестиционного проекта в зависимости от потенциальных изменений условий его реализации [11; 13].

Общий подход к учету фактора риска и неопределенности заключается в умножении параметров исходных данных на показатель степени вероятности их изменения в ходе реализации инвестиционного проекта [16].

Для учета факторов неопределенности и риска при оценке эффективности инвестиционного проекта могут быть использованы различные методы [26].

Метод корректировки на риск ставки дисконтирования, при котором к некоторой базовой безрисковой ставке прибавляется премия за риск, на основе этой новой нормы дисконта рассчитывается один из показателей эффективности проекта, если показатель удовлетворяет условиям успешного проекта, например, $ЧДД > 0$, то проект следует принять [21, с. 204].

Метод достоверных эквивалентов или метод изменения денежного потока состоит в определении наиболее вероятных значений денежных потоков для каждого года, на основании которых определяется базовый чистый дисконтированный доход, а затем в использовании вероятностей получения денежного потока по каждому году в качестве понижающих коэффициентов. После чего составляются откорректированные денежные потоки на вероятности, на основе которых определяется откорректированный ЧДД. Проект с наибольшим значением откорректированного ЧДД признается менее рискованным [26].

Имитационная модель оценки рисков предполагает определение пессимистического, наиболее вероятного и оптимистического вариантов развития, по каждому из которых рассчитывается чистый дисконтированный доход. Далее по каждому проекту находится размах вариации, то есть разница между оптимистическим ЧДД и пессимистическим ЧДД. Более рискованным является проект с большим размахом вариации ЧДД.

Определение устойчивости инвестиционного проекта на основе точки безубыточности основан на положении, что, чем дальше точка безубыточности от фактического объема продаж (чем выше показатель отношения разницы между фактическим объемом продаж и точкой безубыточности к фактическому объему продаж), тем устойчивее проект.

При анализе чувствительности проекта производится отбор основных параметров, по отношению к которым будет проводиться анализ чувствительности показателя эффективности, затем для исходных показателей определяются наиболее вероятные значения и возможные диапазоны их изменений. После этого для изменения каждого из параметров, при условии неизменности других параметров, определяется влияние на конечный результат, тем самым определяя факторы, воздействующие на эффективность проекта в большей степени. Чем больше размах вариации параметров при положительной величине ЧДД, тем более устойчивым является проект [26].

При сценарном методе определяются пессимистический, наиболее вероятный и оптимистический сценарии реализации проекта, по каждому из которых рассчитывается показатель эффективности и вероятность его наступления на основании экспертных оценок. Затем рассчитывается интегральный показатель эффективности с помощью средневзвешенной арифметической, где в качестве веса выступает вероятность наступления сценария.

Метод построения дерева решений используется для анализа рисков проекта, имеющего значительное число сценариев развития. Дерево решений вариантов развития проекта строится на основе состава и длительности фаз жизненного цикла проекта, ключевых событий, которые могут повлиять на эффективность проекта, времени их наступления, возможных решений в случае их наступления и вероятности их принятия, а также стоимости каждого этапа в текущих ценах и доходов от реализации проекта на каждом этапе. Узлами являются ключевые события, а стрелками – работы по реализации проекта. Данные о времени, стоимости работ и вероятности наступления того или иного варианта событий размещаются на дереве решений. После чего определяются все конечные сценарии развития проекта, для каждого из которых рассчитывается ЧДД и вероятность его наступления, рассчитываемая как произведение вероятностей наступления данного варианта в каждом узле. Положительное значение интегрального ЧДД, рассчитываемого как

средневзвешенное арифметическое ЧДД всех сценариев, свидетельствует о приемлемой величине риска проекта [26].

В имитационном моделировании используется математический аппарат по методу Монте-Карло, используемый в описании процессов, имеющих вероятностную природу. Для применения данного метода необходимо надежное программное обеспечение ввиду сложности проведения расчетов.

Инвестиции представляют собой капитальные вложения в объекты хозяйственной деятельности в целях увеличения их первоначальной стоимости и, соответственно, получения прибыли или иного желаемого результата.

Инвестиции являются неотъемлемой частью функционирования экономики, формируя основы будущего роста производительности труда, обеспечивая простое и расширенное воспроизводство и сбалансированность развития всех отраслей народного хозяйства. А на предприятиях они обеспечивают финансовую устойчивость и его нормальное функционирование, содействуют максимизации прибыли.

Для обоснования целесообразности инвестирования разрабатывается инвестиционный проект. Процесс его реализации делят на фазы и стадии, включающие составление бизнес-плана, содержащего основные сведения об инвестиционном проекте, условиях инвестирования, финансовых ресурсах и результатах и экономической эффективности для его участников.

При определении способов финансирования инвестиционных проектов первоначально необходимо осуществить выбор между внутренними и внешними источниками, на который влияют финансовое положение и долгосрочные цели развития организации, личные предпочтения высшего управленческого аппарата и внешние экономические условия.

Эффективность инвестиционного проекта нацелена на выявление потенциальной привлекательности для его участников, для ее оценки характерно использование таких показателей, как чистый дисконтированный доход, внутренняя норма доходности, срок окупаемости капитальных вложений, индекс доходности, основанных на приведении инвестиционных вложений и денежных доходов к одному моменту времени.

В связи с возможностью снижения результирующих показателей экономической эффективности инвестиций ввиду неблагоприятных событий следует учитывать факторы неопределенности и риска инвестиционного проекта.

2. Сущность проекта инвестирования в строительство жилого комплекса в рамках бизнес-плана

2.1. Общая характеристика проекта

Проект рассчитан на инвестирование в строительство жилого комплекса «Мегаполис» в городе Москва с последующей реализацией квартир и коммерческой недвижимости.

Инициатором проекта является АО «Восток-Инвест», являющийся правообладателем земельного участка, планируемого под застройку, общей площадью 44,2 га, расположенного по адресу: г. Москва, ВАО, ул. Салтыковская, вл. 8.

Девелоперская компания полного цикла АО «Восток-Инвест» работает на рынке недвижимости с 1995 года. АО «Восток-Инвест» выполняет функции инвестора, проектировщика, застройщика, а также реализует квартиры в новостройках различных сегментов. Компания реализует проекты жилой недвижимости во всех сегментах: коттеджное и малоэтажное строительство, точечная застройка и комплексное освоение территорий, здания от эконом-класса до премиальной и элитной категории. Компания активно участвует в национальных программах «Доступное жилье» и «Военная ипотека».

С помощью разветвленной сети филиалов компания максимально расширила свое присутствие на рынке. География объектов обширна и включает в себя Москву и Московскую область, Краснодар, Ростов-на-Дону, Волгоград, Нижний Новгород, Саратов и другие регионы России (Центральный, Южный, Приволжский округа).

Среди реализованных проектов значатся ЖК «Каскад», ЖК «Гименей», ЖК «Петровский парк», ЖК «Алексеевский», ЖК «Андреевский квартал», ЖК «Дом на Новокузьминской». Расположенный в г. Дзержинский, ЖК «Никольский квартал» включен в число ста лучших жилых комплексов России.

Целями и задачами инвестиционного проекта строительства жилого комплекса «Мегаполис» являются:

- получение дохода от реализации квартир, коммерческих и торговых площадей, построенных на проектируемой территории;
- удовлетворение потребностей населения в жилье и создание благоприятной среды проживания с объектами социального значения и благоустроенными приобъектными территориями;
- удовлетворение потребностей малого бизнеса в торговых и коммерческих площадях;
- раскрытие градостроительного потенциала территории и повышение привлекательности района для проживания с развитой инфраструктурой.

Строительство жилого комплекса «Мегаполис» запланировано на Салтыковской улице Косино-Ухтомского района Восточного округа Москвы на границе с районом Новокосино. Проектируемая территория ограничена: с севера – улицей Николая Старостина, Салтыковской улицей и границей района Косино-Ухтомский; с востока и юго-востока – административной границей города Москвы и границей особо охраняемой природной территории «Природно-исторический парк «Косинский»; с юга и юго-запада – Салтыковской улицей; с запада – Большой Косинской улицей.

Жилой комплекс имеет концепцию миниполиса или городского образования, состоящего из качественной застройки, создающей полноценное коммуникационное пространство для жителей. Функционально-планировочная структура территории предполагает расположение на участке жилых групп, состоящих из двенадцати секционных кирпичных домов и скомпонованных в виде полузамкнутых кварталов, в корпусах будут установлены вентилируемые фасады высотой от 6 до 25 этажей. Плотность жилой застройки составит 25,6 тыс. кв. м/га. Концепция миниполиса предполагает, что ЖК «Мегаполис» полностью обеспечит потребности жителей в социальных и инфраструктурных объектах, все они будут построены на территории микрорайона, проектируемая территория которого составляет 44,2 га.

На территории микрорайона планируется создание просторного подземного паркинга на 6000 машино-мест, гостевых открытых автостоянок

рядом с домами на 550 машино-мест и приобъектных многоуровневых автостоянок на 3002 машино-мест. Жители ЖК «Мегаполис» будут пользоваться новыми современными школами (две школы на 2230 мест), детскими садами (два детских сада на 680 мест), поликлиникой (для взрослых и детей, на 500 посетителей в смену), торгово-развлекательным центром, физкультурно-оздоровительным комплексом, офисным центром (98 тыс. кв. м.).

Согласно плану застройки микрорайона, представленному в Приложении А, жилой комплекс будет состоять из двух 19-секционных, двух 17-секционных, одного 16-секционного, четырех 15-секционных, одного 7-секционного и двух 6-секционных домов.

Жилые дома, планируемые к строительству на участке, предполагается позиционировать как жилье комфорт-класса.

Первые этажи представлены как нежилые, где будут располагаться помещения свободного назначения, предназначенные для размещения объектов торговли, услуг и т.п. На этажах со 2-ого и выше располагаются квартиры.

Строительство жилья планируется вести по монолитной технологии. Архитектура жилого комплекса будет современной, яркой и динамичной. Для отделки фасадов выбран яркий оранжевый цвет. Внешний облик микрорайона представлен в Приложении Б.

Архитектурно-пространственная композиция микрорайона создает интересный образ новой застройки, обеспечивающей комфортность проживания, удобные транспортные и пешеходные связи. Микрорайон пересечен с запада на восток озелененными бульварами. Центром микрорайона является гигантский световой карман – озелененная территория с пониженными зданиями школ и дошкольных образовательных учреждений.

Территорию «Мегаполиса» планируется благоустроить и обеспечить разноплановой инфраструктурой. На придомовой территории расположатся детские и спортивные площадки, которые будут соответствовать стандартам качества, а их безопасность будет обеспечивать использование специальных

материалов, включая мягкое покрытие, исключаящее возможность получения травм, также для жильцов организуют комфортные зоны отдыха с беседками.

Место застройки находится на границе районов Новокосино и Косино-Ухтомский, обладающих развитой транспортной и социальной инфраструктурой.

Площадь территории района Косино-Ухтомский – 1506 га, в котором проживает 73 тысячи человек. Район состоит из трех частей: Старое Косино, поселок Ухтомский и микрорайон-новостройка Кожухово. Частный сектор представлен 860 домами, многоквартирных домов жилых домов – 245, из которых новостройки лишь 46%. Старый жилищный фонд составляет более 54%.

Расположенный в непосредственной близости район Новокосино имеет площадь в 360 га, на которой проживает 104,7 тыс. человек. Застройка данного района началась с 1986 года, поэтому жилой фонд сформирован в основном из корпусов постройки 1990-х годов.

Микрорайон «Мегаполис» имеет удовлетворительное транспортное местоположение. Негативными факторами являются большой поток транспорта, проходящего по Московской кольцевой автомобильной дороге и ее развязкам. Несмотря на близость МКАД, расстояние до которой составляет 2,5 км, в данном районе не редко случаются пробки, что влечет за собой необходимость поиска объездных путей.

Ситуация с общественным транспортом вполне благоприятная. Рядом с жилым комплексом проходят многочисленные автобусные маршруты. Ближайшая станция метро – «Новокосино» – является восточной конечной Калининской линии Московского метрополитена и находится в 2 км от микрорайона «Мегаполис». Добраться до станции метро можно на автобусе за 4 минуты, остановка общественного транспорта располагается в 100 метрах от жилого комплекса. Так же на расстоянии в 2,6 км вниз по Салтыковской улице находится станция метро «Улица Дмитриевского», относящаяся к Некрасовской линии Московского метрополитена, которая была открыта в 2019

году. Кроме этого жители жилого комплекса смогут воспользоваться железнодорожной станцией «Реутово» Горьковского направления железной дороги, находящейся в трех километрах от микрорайона, станциями «Косино», «Ухтомская», «Люберцы-1» Рязанского и Казанского направлений железной дороги.

Помимо развитой внутренней инфраструктуры жителям микрорайона будут доступны различные городские учреждения в радиусе километра от жилого комплекса. Недалеко от жилого комплекса находятся несколько супермаркетов и ближе к метро «Новокосино», - два торгово-развлекательных центра «Трио» и «Приалит». В районе Косино-Ухтомский функционирует девятнадцать детских садов, десять школ, три поликлиники, спортивные сооружения. В районе расположен природно-исторический парк «Косинский». В Новокосино располагается одиннадцать школ, более десяти детских садов, имеется несколько спортивных комплексов, спортивных школ, библиотек, банковских отделений и прочих объектов инфраструктуры.

Экологическое состояние проектируемой местности является благоприятным, несмотря на близость автодорог и промышленной зоны Руднево, расположенной в шести километрах к востоку от комплекса. Для данного района место для строительства жилого комплекса выбрано вполне удачное: территория примыкает к Салтыковскому лесопарку, в пешей доступности находятся два озера – Черное и Белое, Косинский лесопарк, от МКАД и оживленных улиц комплекс отделен жилой застройкой и зелеными насаждениями.

По данным оценки группы компаний «Экостандарт», специализирующейся на экологической экспертизе и мониторинге, экологическая обстановка проектируемого участка следующая: чистота воздуха – 6 из 10, уровень тишины – 6 из 10, другие факторы – 5 из 10.

ЖК «Мегаполис» предложит покупателям квартиры, коммерческие площади и парковочные места.

Общее число квартир, рассчитанное на проживание, как минимум, 19,5 тыс. чел., составит 10833, а общая площадь жилых этажей составит 650 тыс. кв. м. Вниманию покупателей предложат однокомнатные, двухкомнатные и трехкомнатные квартиры с отдельными санузлами и балконами. Квартиры будут распределены следующим образом: на однокомнатные квартиры будет приходиться 55% всех квартир, на двухкомнатные – 35%, а трехкомнатные будут занимать долю в 10% от общего объема предложения.

Жилой комплекс имеет оптимальные площади квартир под различные потребности. Группировка квартир по типу осуществлена в таблице 1.

Таблица 1 - Характеристика квартир по количеству комнат

Тип квартир	Количество	Площади, кв. м.
Однокомнатные	5958	35-37
		38-40
		41-44
Двухкомнатные	3791	54-57
		58-60
		61-64
Трехкомнатные	1084	73-75
		76-80
		81-83
		84-87
Итого	10833	-

Данные таблицы 1 отражают способность жилого комплекса удовлетворить различные покупательские потребности в площадях. Такой большой выбор размеров и планировок квартир позволит каждому покупателю найти подходящий для него вариант.

Высота потолков в квартирах – 280 сантиметров. Квартиры имеют улучшенные размеры кухонь площадью от 9 до 14 кв. м., позволяющие функционально распланировать пространство под рабочую и обеденные зоны. Большая часть квартир жилого комплекса, расположенных на более высоких

этажах, имеет прекрасный вид на Салтыковский лесопарк, а квартиры типа «распашонка» позволяют иметь вид из квартиры на обе стороны.

В зависимости от типа секции на каждом этаже будет расположено 4, 5, 7 или 9 квартир. Типовые планировки представлены в Приложении В.

Чистовая отделка квартир не производится. При этом во всех квартирах предусмотрена установка радиаторов отопления, разводка водоснабжения до стояков, монтаж электропроводки до счетчика учета электричества. На окнах будут установлены пластиковые стеклопакеты, также предусматривается остекление балконов современными профилями.

Во входных группах будет выполнена чистовая отделка, установлены скоростные лифты от зарубежного производителя, организованы места для хранения велосипедов и колясок. Безопасность жилых корпусов от постороннего проникновения будут обеспечивать консьержи и установленные электронно-пропускные системы.

Первые этажи жилых домов представлены как коммерческие площади, их общая площадь составит 23 тыс. кв. м.

Проектируемая общая площадь подземного паркинга составляет 80 тыс. кв. м., рассчитанная на 6000 машино-мест. Четыре корпуса многоуровневого паркинга открытого типа общей площадью в 75 тыс. кв. м. рассчитаны на 3002 машино-мест.

2.2. Маркетинговый анализ рынка жилой недвижимости

Рынок недвижимости Москвы необычайно велик и подвижен, ведь он состоит из совокупности локальных рынков, отличающихся друг от друга по уровню цен, уровню риска, эффективности инвестиций в недвижимость и т.д. В связи с этим необходимо рассмотреть как тенденции на рынке недвижимости по Москве в целом, так и по административным округам, в частности в Восточном административном округе, где планируется строительство ЖК «Мегаполис».

К концу 2019 года сегмент первичного рынка жилой недвижимости представляли 92 проекта, стартовали продажи в 18 комплексах, а массовый сегмент рынка состоял из 16860 квартир общей площадью 0,977 кв. м. (выше показателей декабря 2018 года на 12,5% и 9,3% соответственно) [35].

В структуре спроса первичного рынка жилья по классам недвижимости лидирующее место занимает комфорт-класс с долей в 67,9%, на втором месте – бизнес-класс (29,1%), далее классы премиум и элита (2,1% и 0,9% соответственно). В сравнении с 2018 годом увеличение доли спроса наблюдалось только в жилье уровня комфорт (на 7%), доли остальных категорий жилья в общем объеме спроса снизились.

Структура объема предложения рынка первичного жилья отличается от структуры спроса. Хотя лидирующую позицию все так же занимает комфорт-класс, доля его составляет 42,3%. Приблизившись к показателю комфорт-класса, бизнес-класс занимает 40,3% в общем объеме предложения. На категории премиум и элита приходится 10,9% и 6,4% соответственно [35].

Сопоставление структур спроса и предложения демонстрирует востребованность квартир комфорт-класса. Но продавцы стремятся реализовать более дорогостоящее жилье, что приводит к превышению предложения над спросом на категории жилья от бизнеса до элиты.

В структуре спроса и предложения квартир по количеству комнат традиционно лидируют однокомнатные и двухкомнатные квартиры. В структуре спроса самыми популярными являются однокомнатные квартиры (36,6%), близка к ним и доля двухкомнатных квартир – 33,4%, трехкомнатные занимают долю в 18,5%, а показатель студий и многокомнатных квартир составляет 8,3% и 3,2% соответственно [41].

В структуре предложения лидерство заняли двухкомнатные квартиры с долей в 40,2%. Однокомнатные квартиры, в свою очередь, заняли 29% всего объема предложения, трехкомнатные квартиры - 19,7%, доля студий 9% [41].

К концу 2019 года произошло снижение общего объема предложения на первичном рынке жилья, что отражено на рисунке 3.



Рисунок 3 - Динамика объема предложения рынка первичного жилья, тыс. кв.

м.

Источник: [41]

Как видно на рисунке 3, за год снижение общего объема предложения составило 172,5 тыс. кв. м. (5,5%), причем предложение квартир сократилось на 11,2%, а объем предложения апартаментов возрос на 16,4%. Несмотря на появление новых проектов и корпусов в уже строящихся проектах, прослеживается уменьшение объема предложения за счет активной реализации крупных и наиболее успешных комплексов. Переход на новые правила финансирования проектов также повлиял на количество и объемы предложения.

Если в динамике объема предложения прослеживается тенденция стабильного роста, то с динамикой объема спроса ситуация не столь однозначная. Объем спроса первичного рынка жилья возрастает со скачкообразными перепадами, что подтверждает рисунок 4.

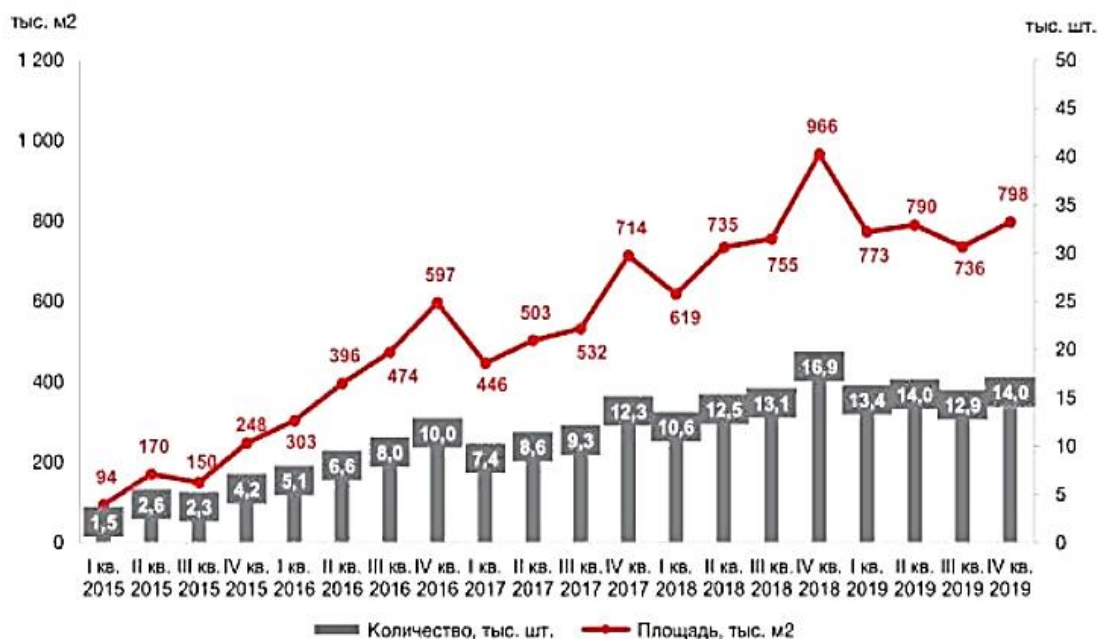


Рисунок 4 - Динамика объема спроса первичного рынка жилой недвижимости, тыс. кв. м. / тыс. шт.

Источник: [41]

Данные рисунка 4 демонстрируют, что в четвертом квартале 2019 года зафиксирован наибольший объем реализованного жилья по сравнению с другими кварталами этого года, но по отношению к аналогичному периоду 2018 года данный показатель снизился на 17,4%. В целом же можно говорить о росте спроса на первичное жилье в Москве в последние годы.

Одним из важнейших факторов, влияющих на спрос на жилье, является его стоимость. Так, к концу 2019 года средняя цена предложения составила 174760 руб. за кв. м., увеличившись на 7,8% в сравнении с декабрем 2018 года (162090 руб. за кв. м.) [41].

При рассмотрении изменения стоимости квадратного метра площади на первичном рынке недвижимости по типам квартир были исключены элитные квартиры, т. к. проект жилого комплекса «Мегаполис» не относится к данной категории жилья. Динамика средней цены 1 кв. м. площади квартир среднего и улучшенного качества первичного жилья отражена на рисунке 5.



Рисунок 5 - Изменение средней цены 1 кв. м. общей площади квартир среднего и улучшенного качества на рынке первичного жилья в Москве в период с 2006 по 2019 гг., руб.

Источник: [4]

По данным, представленным на рисунке 5, можно сделать вывод о приближении средней стоимости квартир среднего качества к уровню стоимости квартир улучшенного качества. Так, в 2019 году разница между ними составила 11340,27 руб., чего не наблюдалось с 2008 года.

Для 2019 года стало характерно замедление девелоперской активности, рынок пополнился 17 комплексами против 28 в 2018 году и 23 комплексов в 2017 году. Рассматривая факторы влияния на первичный рынок 2019 года, наиболее всего выделяется вступление в силу законодательных изменений в строительстве жилья, в частности переход застройщиков на новую систему финансирования [2]. Через эскроу-счета в массовом сегменте новостроек Москвы к концу 2019 года осуществлялась продажа около трети квартир [35].

В первой половине 2019 года реформа долевого строительства поддерживала рынок недвижимости ожиданиями роста цен, активность покупателей возрастала, несмотря на рост цен и увеличение ставок по ипотечному кредиту, но уже в мае число сделок пошло на спад. Искусственная активизация, не подкрепленная увеличением доходов населения, привела к

падению спроса в будущих периодах. Вместе с тем, в период ажиотажа были раскуплены самые дешевые квартиры, за этим последовало повышение средних цен. Застройщики не только повышали цены на уже предлагаемые квартиры, но и заявляли цены новых проектов на сложившемся или даже выше ценовом уровне, а не ниже среднерыночных цен, как это было принято раньше [41]. Следствием такого повышения средних цен стало сокращение спроса, во втором полугодии 2019 года количество сделок стало снижаться в сравнении с 2018 годом.

В 2019 году возобновилось снижение ипотечных ставок, по данным Центрального Банка, к октябрю ипотека на готовое жилье подешевела на 9,67%, что ненамного превышает рекордно низкие уровни прошлого года. В структуре спроса первичного рынка жилой недвижимости по типам оплаты на ипотеку приходится 52,7% общего объема спроса, соответственно, на 100% оплату или рассрочку – 47,3% [41].

Делая прогноз на 2020 год, можно предположить, что доля предложения, реализуемого по экскроу-счетам, будет возрастать, что приведет к дальнейшему росту среднерыночных цен, но не агрессивному, т.к. он будет сдерживаться ситуацией со спросом на рынке недвижимости и доходами населения. Снижающаяся покупательская активность будет препятствовать росту доли предложения. Ожидается вновь увеличение размера скидок с 4% до 5-7% в среднем, дешевая для рынка недвижимости ипотека будет поддерживать цены на жилье [35].

Город Москва является крупнейшим городом России по площади и численности, который динамично развивается и расширяется, объединяя в себе 125 районов, различающихся по градостроительным особенностям, численности населения, социально-экономическим характеристикам и другим особенностям территорий. В связи с этим различаются спрос и предложение на недвижимость в округах и районах Москвы [32].

В разрезе административных округов лидером по объему предложения является Центральный округ, на него приходится 16,7% общей доли площади

объектов. Северный округ занимает 2-е место (16%), на третьем месте располагается западный округ, доля предложения в котором увеличилась до 15,7%. Меньше всего новостроек представлено в Зеленоградском округе (0,7%). Доля предложения восточного административного округа, являющегося третьим округом по площади после Новомосковского и Троицкого, составляет 4% [41].

В свою очередь в структуре спроса на первичном рынке жилья лидером по объему реализованного спроса остается западный административный округ (18,2%), на втором месте – юго-восточный округ с долей 16,5%, а на третьем месте располагается северный округ с долей 15,1%. Восточный округ же занимает долю в 7,2% [41].

При сопоставлении структур спроса и предложения первичного рынка жилья наблюдается превышение спроса над предложением в восточной и юго-восточной частях Москвы.

Ввиду расположения ЖК «Мегаполис» на границе районов Новокосино и Косино-Ухтомский, необходимо проанализировать средний уровень цен на рынке жилья в данных районах, представленный на рисунке 6.

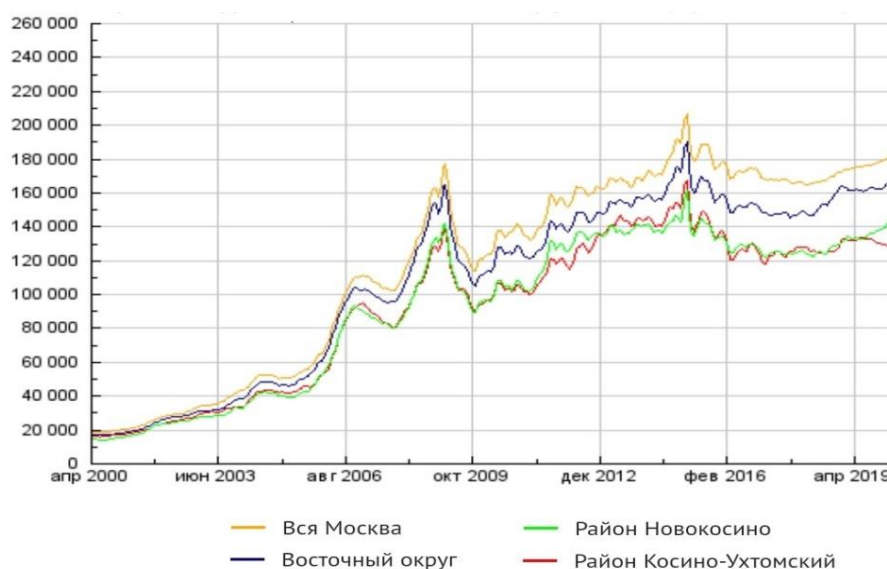


Рисунок 6 - Изменение среднего уровня цен на жилье в районах Новокосино и Косино-Ухтомский, в Восточном округе и в Москве в целом, руб. / кв. м.

Источник: [41]

Основываясь на данных, представленных на рисунке 6, можно говорить о положительной годовой динамике средней цены предложения на рынке первичного жилья с 2016 года.

Так же данные рисунка 6 демонстрируют, что средний уровень цен на жилье в Новокосино и Косино-Ухтомском значительно ниже уровня цен в Москве и Восточном административном округе. Если в Восточном округе Москвы на конец 2019 года средняя стоимость 1 кв. м. жилья составила 168201 руб., то в Новокосино - 143867 руб., а в Косино-Ухтомском - 128732 руб., что ниже среднемосковских цен на 21,1% и 29,4% соответственно [41].

С учетом проведенного анализа имеющихся конкурентных предложений в жилых комплексах аналогичной категории, расположенных в Восточном округе Москвы (Приложение Г), стартовая цена предложения на этапе строительства на квартиры в жилом комплексе «Мегаполис» в настоящий момент устанавливается в 135000 рублей за квадратный метр. Принимая во внимание текущее состояние рынка жилой недвижимости, нельзя исключать, что использование принятого показателя для построения прогноза цен реализации квартир в объекте может дать несколько завышенные показатели экономической эффективности проекта. В целях снижения рисков, при расчете интегрированного эффекта проекта стартовая цена квадратного метра жилой площади принималась в размере 130000 рублей за квадратный метр.

Запланированная стоимость продажи объектов недвижимости отражена в таблице 2.

Таблица 2 - Цена реализации объектов продажи, тыс. руб.

Тип объекта	Стартовая цена, тыс. руб.	Средняя цена, тыс. руб.	Финальная цена, тыс. руб.
Жилые площади (за кв. м.)	130	160	190
Коммерческие помещения (за кв. м.)	80	110	150
Подземный паркинг (за машино-место)	800	1000	1200
Надземный многоуровневый паркинг (за машино-место)			
– Корпус 1 (1644 м/мест)	430	470	500
– Корпус 2, 3 (499 м/мест)	470	510	550
– Корпус 4 (360 м/мест)	510	550	590

Данные таблицы 2 отражают изменение стоимости объектов реализации в зависимости от стадии готовности объекта. Так, стартовая цена устанавливается для объектов, готовность которых не выше 50-60%. При достижении данного уровня готовности и до завершения работ на объекте его площади реализуются по средней цене. Соответственно, финальная цена устанавливается после сдачи объекта в эксплуатацию.

Площади торгово-развлекательного центра планируется реализовывать по стоимости коммерческих площадей в два этапа, исключая стартовую цену, т.е. их начальная цена будет составлять 110 тысяч рублей.

Физкультурно-оздоровительный комплекс планируется реализовать как единый объект, запланированная цена составляет 170 миллионов рублей.

Для успешной реализации объектов продажи необходимо тщательно подготовить стартовую рекламную кампанию, используя сформированную маркетинговую стратегию, предусматривающую:

- создание сайта проекта в сети Интернет с возможностью бронирования квартир и помещений, включающей автоматическую подготовку комплекта договоров купли-продажи или договоров долевого участия и предоставляющей возможность использования электронной подписи, что расширит удаленную продажу;
- подготовку рекламной компании на весь период работы проекта;

- выявление ключевых временных точек всего периода реализации проекта, создание и проведение акционных рекламных компаний;
- организацию сотрудничества с агентствами недвижимости на специальных взаимовыгодных условиях;
- активное использование существующей клиентской базы;
- широкое использование государственных программ поддержки в приобретении жилья;
- использование наружной рекламы, социальных сетей и специализированных ресурсов для распространения информации.

Таким образом, превышение средней цены продаж квартир над средней ценой в районах Новокосино и Косино-Ухтомском (143867 руб. и 128732 руб. соответственно за кв. м.) обусловлено богатой запланированной инфраструктурой жилого комплекса, внешним оформлением микрорайона, вместительным паркингом, близостью метро, местоположением рядом с Салтыковским лесопарком, что также составляет резерв прочности проекта.

2.3. Производственный план реализации проекта

При реализации инвестиционного проекта АО «Восток-Инвест» будет выступать одновременно в качестве инвестора, заказчика и генерального подрядчика. Планируется, что жилой комплекс будет построен силами генерального подрядчика с привлечением субподрядчиков.

Участок под застройку находится в долгосрочной аренде (срок действия договора до 19 марта 2062 г.).

Срок реализации проекта: октябрь 2019 г. – декабрь 2029 г.

Реализация проекта включает в себя следующие укрупненные этапы:

- 1) Разработка проектной и рабочей документации: октябрь-декабрь 2019 г. (на текущий момент составлено 50% документации);
- 2) Получение разрешения на строительство: январь 2020 г.;

3) Подготовительные работы перед началом строительства: январь-март 2020 г.;

4) Строительно-монтажные работы, содержащие:

– 1 этап: апрель 2020 г. – март 2022 г. В конце этапа будет введен в эксплуатацию жилой корпус №10, на стадии незавершенного строительства останутся четыре жилых корпуса.

– 2 этап: апрель 2022 г. – март 2024 г. К концу этапа будут сданы жилые корпуса №11, №4, №1 и торгово-развлекательный центр, на стадии незавершенного строительства три жилых корпуса и здание школы №1.

– 3 этап: апрель 2024 г. – март 2027 г. К концу этапа будут введены в эксплуатацию жилые корпуса №6, №7, №2, №8, детский сад №1, школа №1 и корпус «Г» многоуровневого паркинга, на стадии незавершенного строительства останутся четыре жилых корпуса.

– 4 этап: апрель 2027 г. – сентябрь 2028 г. Введение в эксплуатацию жилых корпусов №3, №12, №9, №5, зданий детского сада №2, школы №2, поликлиники, физкультурно-оздоровительного комплекса, корпусов «А», «Б», «В» многоуровневого паркинга.

5) Продажа оставшихся площадей, не реализованных на предыдущих этапах: октябрь 2028 г. – декабрь 2029 г.

Основными покупателями квартир будут являться физические лица, проживающие в данном регионе, коммерческих площадей – юридические лица и индивидуальные предприниматели, парковочных мест – и те, и другие.

В Приложении Д представлен календарный план реализации строительно-монтажных работ по объектам, на основе которого составлен план ввода в эксплуатацию жилых корпусов по годам, отраженный на рисунке 7.

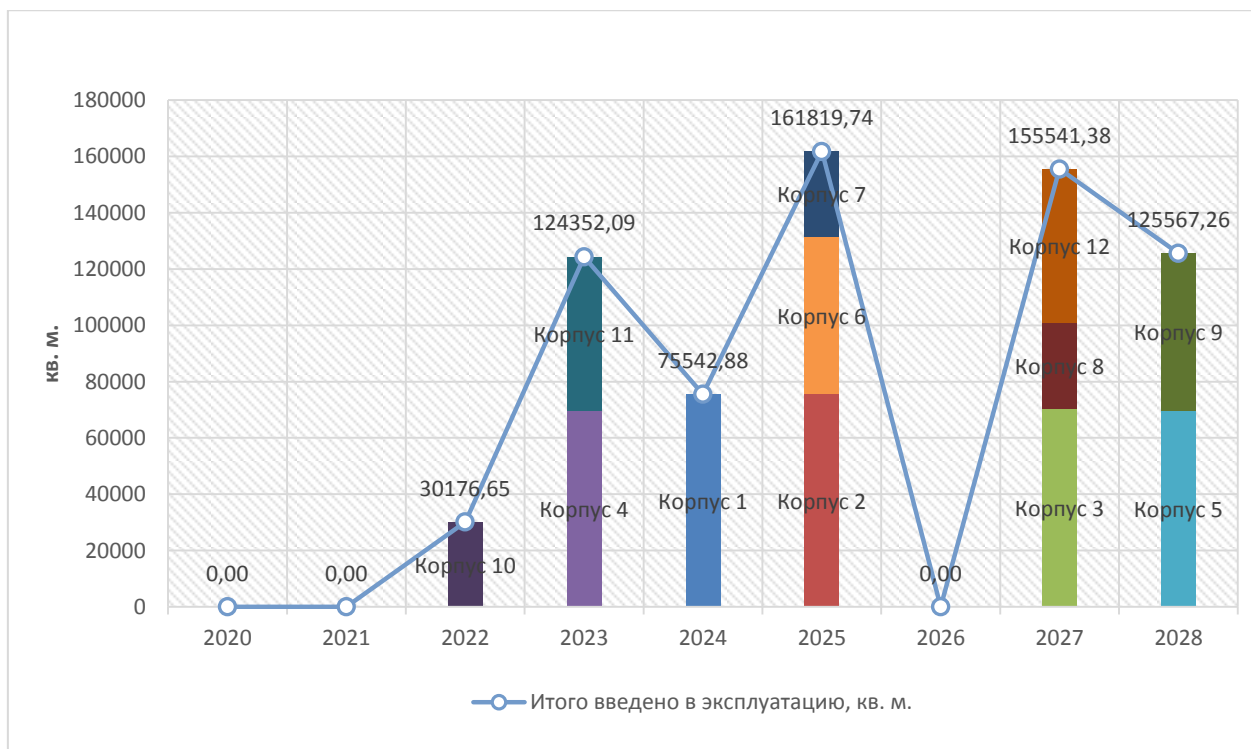


Рисунок 7 - План ввода жилых корпусов в эксплуатацию, кв. м.

Как видно по данным рисунка 7, в 2022 году первым будет сдан корпус №10, а в 2023 году – соседний корпус №11 и корпус №4. В 2024 году будет сдан один из двух наибольших по площади домов – корпус №1. Наибольший объем площадей жилых корпусов будет введен в эксплуатацию в 2025 и 2027 годах, в них будут сданы по три корпуса. Сдача последних двух корпусов планируется на 2028 год.

В настоящее время выполнены следующие этапы реализации проекта:

1. Проведена процедура изменения функционального назначения участка с эксплуатации зданий, строений и сооружений под административные, складские и производственные цели, под трансформаторную подстанцию и пожарное депо на размещение объектов многоэтажной жилой застройки.
2. Рассмотрены и утверждены обосновывающие материалы и эскизный вариант проекта планировки территории в целях жилищного строительства в границах функциональных зон № 32, 33, 34 района Косино-Ухтомский.

3. В Комитете по архитектуре и градостроительству г. Москвы:

- выпущено распоряжение о разработке проекта планировки территории;
- согласовано в заинтересованных департаментах Правительства Москвы техническое задание на подготовку проекта планировки;
- проведен конкурс на разработку проекта планировки и заключен договор между Комитетом по архитектуре и градостроительству города Москвы и Главным архитектурно-планировочным управлением Москомархитектуры на выполнение работ по проектированию.

4. Выпущено Распоряжение Правительства Москвы об утверждении проекта планировки территории.

5. Проектная и рабочая документация на стадии готовности в 50%.

Как метод возведения зданий выбрано монолитно-кирпичное строительство, при котором основным материалом конструкций является железобетон и кирпич. В монолитно-кирпичных домах промежутки между бетонными цельнолитными опорами заполняют кирпичной кладкой, что делит процесс возведения здания на несколько стадий.

Первая стадия включает работу установок по заливке фундамента и опалубки бетонным раствором. На второй стадии не требуется применение сложного оборудования, рабочие возводят кирпичные перегородки вручную. Последняя стадия строительства подразумевает под собой проведение внутренних работ и подготовка объекта к сдаче в эксплуатацию.

Такое расчленение на стадии способствует облегчению планирования процесса строительства, меньшей зависимости застройщиков от поставщиков строительных материалов, уменьшению расходов на аренду и эксплуатации спецтехники.

Монолитно-кирпичные дома объединяют в себе преимущества, как монолитных, так и кирпичных домов. К преимуществам монолитных зданий относят высокую прочность и длительный срок эксплуатации здания

вследствие высокой жесткости каркаса, возможность перепланировки, ровные полы без дополнительной отделки, экономию строительных материалов и рабочего времени, например, сокращение расхода стали на 7-20% и бетона до 12%, а положительные характеристики кирпичных домов включают в себя высокий уровень тепло- и шумоизоляции, здоровый микроклимат в помещении, экологичность керамических строительных материалов [13, с. 209].

Для монолитно-кирпичного метода возведения зданий в сравнении с монолитными конструкциями характерен более продолжительный срок возведения в связи с необходимостью укладки кирпича, но повышенные эксплуатационные показатели конструкций компенсируют этот недостаток.

Инициатором проекта инвестирования строительства жилого комплекса «Мегаполис» с последующей реализацией квартир и коммерческой недвижимости является АО «Восток-Инвест», девелоперская компания полного цикла, выступающая в данном проекте также в качестве застройщика, инвестора и генерального подрядчика.

К факторам востребованности проекта следует отнести востребованные площади квартир, удобную планировочную структуру комплекса в соответствии с концепцией миниполиса, расположение в г. Москва, транспортную доступность и местонахождение рядом с Салтыковским парком.

Жилой комплекс соответствует особенностям и тенденциям, выявленным в ходе анализа рынка первичной недвижимости. Проектируемый микрорайон позиционируется как жилье комфорт-класса, которое является самым востребованным на рынке спроса первичного жилья. Проект нацелен на удовлетворение спроса, не покрытого объемом предложения в данном районе.

В целом, спрос на первичное жилье в Москве растет с каждым годом, и ЖК «Мегаполис» сможет привлечь внимание покупателей, в первую очередь, его богатой запланированной инфраструктурой, ведь жилой комплекс будет оснащен всем необходимым для комфортного проживания. Перспектива строительства такого количества объектов инфраструктуры подогреет интерес потенциальных покупателей еще на первых стадиях проекта. Проект уникален соотношением относительно низкой цены и всех присущих комплексу неоспоримых преимуществ для жизненной организации жильцов.

Реализация проекта планируется в несколько этапов в период с октября 2019 года по декабрь 2029 года. Комплексная застройка позволит поэтапно согласно плану осваивать территорию с минимизацией технологических рисков строительства, в результате по современным нормативам будет благоустроена территория более чем в 40 га.

3. Расчет экономической эффективности и оценка рисков инвестиционного проекта строительства жилого комплекса в г. Москве

3.1. Оценка финансовой устойчивости и платежеспособности организации

Успешная реализация инвестиционного проекта во многом зависит от структуры источников его финансирования, которая, в свою очередь, формируется на основе финансовых возможностей организации, имеющих в ее распоряжении собственных средств и уровня ее платежеспособности [12, с. 121]. В связи с этим необходимо оценить финансовое положение инициатора проекта – АО «Восток-Инвест».

Финансовая устойчивость - это такое состояние финансовых ресурсов, когда их распределение и использование обеспечивается на основе роста прибыли и собственного капитала, при этом создаются возможности сохранения платежеспособности при возникновении повышенного уровня риска [6, с. 47]. Для оценки финансовой устойчивости организации за 2018 год на основе бухгалтерского баланса, представленного в Приложении Е, составлен баланс-нетто, представленный в таблице 3.

Таблица 3 – Баланс-нетто организации

Актив	Пассив
Основные средства и вложения (F) = 16574749 тыс. руб.	Источники собственных средств (I ^с) = 18081507 тыс. руб.
Запасы и затраты (Z) = 3125873 тыс. руб.	Кредиты и заемные средства (K) = 7552765 тыс. руб., в т. ч. – Долгосрочные и среднесрочные кредиты (K ^т) = 6056326 тыс. руб. – Краткосрочные кредиты (K ^к) = 1496439 тыс. руб. – Кредиты, непогашенные в срок (K ^о) = 0 тыс. руб.
Денежные средства и прочие активы (R ^а) = 5933650 тыс. руб., в т.ч. – Денежные средства и краткосрочные вложения (d) = 5924360 тыс. руб. – Расчеты и прочие активы (r _а) = 9290 тыс. руб.	Расчеты и прочие пассивы (R ^п) = 0 тыс. руб.
Итого = 25634272 тыс. руб.	Итого = 25634272 тыс. руб.
Валюта баланса = 25634272 тыс. руб.	

Основной методической посылкой анализа финансовой устойчивости является равенство [6]:

$$F + Z + R^a = I^c + K + R^p, \quad (7)$$

из которого следует: $Z + R^a = (I^c + K^T - F) + K^t + R^p$.

Проверим, остаются ли у организации средства, которые можно вложить в ее развитие:

$$I^c + K^T \geq F, \quad (8)$$

$$24137833 \text{ тыс. руб.} \geq 16574749 \text{ тыс. руб.}$$

Условия равенства соблюдены, следовательно, у предприятия в распоряжении остаются средства на развитие, инвестиционные проекты.

Проверим, покрывают ли имеющиеся средства запасы и затраты:

$$Z \leq I^c + K^T - F, \quad (9)$$

$$3125873 \text{ тыс. руб.} \leq 7563084 \text{ тыс. руб.}$$

Условия равенства выполняются, значит, запасы и затраты обеспечиваются имеющимися в распоряжении организации средствами.

Проверим выполнение условия платежеспособности:

$$R^a \geq R^p; \quad (10)$$

$$5933650 \text{ тыс. руб.} > 0 \text{ тыс. руб.}$$

Ввиду отсутствия задолженности по всем расчетам и прочим пассивам, предприятие платежеспособно.

Найдем излишек или недостаток собственных средств [6]:

$$\begin{aligned} \pm E^c &= E^c - Z = (I^c - F) - Z = (18081507 \text{ тыс. руб.} - 16574749 \text{ тыс. руб.}) - \\ &- 3125873 \text{ тыс. руб.} = -1619115 \text{ тыс. руб.} \end{aligned}$$

Организация не располагает необходимым количеством собственных средств, следовательно, предположение об абсолютной финансовой устойчивости исключается [19, с. 413].

Найдем излишек или недостаток собственных средств и долгосрочных кредитов:

$$\pm E^T = E^T - Z = (E^c + K^T) - Z = (1506758 + 6056326) - 3125873 = 4437211$$

тыс. руб.

Рассчитаем излишек общей величины основных источников формирования:

$$\pm E^\Sigma = E^\Sigma - Z = (E^c + K^T + K^t) - Z = (1506758 + 6056326 + 1496439) - 3125873 = 5933650 \text{ тыс. руб.}$$

$$\begin{cases} \pm E^c \leq 0 \\ \pm E^T \geq 0 \\ \pm E^\Sigma \geq 0 \end{cases}$$

Следовательно, организации присуща нормальная финансовая устойчивость, гарантирующая платежеспособность предприятия [40, с. 213].

Рассчитаем по балансу-нетто коэффициенты, характеризующие финансовое положение организации [29, с. 137]:

1) Коэффициент автономии:

$$K_a = \frac{\text{Ис}}{\text{Валюта баланса}} = \frac{18081507 \text{ тыс.руб.}}{25634272 \text{ тыс.руб.}} = 0,71$$

Данный коэффициент свидетельствует о высокой финансовой независимости, 71% собственных средств могут покрыть заёмные средства.

2) Коэффициент соотношения заёмных и собственных средств:

$$K_{з.с.} = \frac{K + R_p}{\text{Ис}} = \frac{7552765 \text{ тыс.руб.} + 0}{18081507 \text{ тыс.руб.}} = 0,42$$

Данное соотношение показывает, что на 1 рубль вложенных в активы средств было привлечено 42 копейки заемных средств, что говорит о платежеспособности организации.

3) Коэффициент маневренности:

$$K_{\text{ман}} = \frac{E_c}{I_c} = \frac{I_c - F}{I_c} = \frac{18081507 \text{ тыс.руб.} - 16574749 \text{ тыс.руб.}}{18081507 \text{ тыс.руб.}} = 0,08$$

Значение данного показателя отражает неэффективность использования собственных средств предприятия, так как собственный капитал немобилен.

4) Коэффициент долгосрочных привлеченных средств:

$$K_{\text{д.п.ср.}} = \frac{K_t}{I_c + K_t} = \frac{6056326 \text{ тыс.руб.}}{18081507 \text{ тыс.руб.} + 6056326 \text{ тыс.}} = 0,25$$

Долгосрочные привлеченные средства направляются только на финансирование капитальных вложений и инвестиций. Следовательно, доля заёмных средств при финансировании капитальных вложений составляет 25%.

5) Коэффициент абсолютной ликвидности:

$$K_{\text{абс.л.}} = \frac{d}{K_t + R_p} = \frac{5924360 \text{ тыс.руб.}}{1496439 \text{ тыс.руб.} + 0} = 3,96$$

Значение данного показателя свидетельствует о высокой ликвидности, организации не составит труда немедленно погасить свои краткосрочные обязательства.

Рассчитанные коэффициенты подтверждают, что организация находится на нормальном уровне финансовом устойчивости, имеет высокую долю собственных средств, доля заемных средств находится в пределах нормы. Коэффициент абсолютной ликвидности доказывает платежеспособность предприятия. Но для достижения абсолютного уровня финансовой устойчивости необходимо пересмотреть структуру капитала, т.е. привлекать в

оборотные собственные средства, направлять их на финансирование капитальных вложений.

Рассмотрим дополнительно на основе бухгалтерского баланса и отчета о финансовых результатах организации (Приложение Ж) такие показатели, как [38, с. 210]:

- Коэффициент финансовой мобильности:

$$K_{\text{ФМ}} = \frac{\text{Собственные оборотные средства}}{\text{Мобильный капитал}} = \frac{((1300+1530+1540-1430)-1100)}{(1200-1230)} = \\ = \frac{((18081507+0+236563-0)-16574749)}{(9059523-3003308)} = 0,29.$$

Следовательно, 29% оборотного капитала организации покрывается собственным капиталом.

- Коэффициент краткосрочной задолженности:

$$K_{\text{КрЗ}} = \frac{\text{Краткосрочные обязательства}}{\text{Валюта баланса}} = \frac{1500}{1700} = \frac{1496439}{25634272} = 0,06.$$

Доля краткосрочной задолженности в общей доле заемных средств составляет 6%.

- Соотношение краткосрочной и долгосрочной задолженности:

$$C_{\text{КридЗ}} = \frac{\text{Краткосрочные обязательства}}{\text{Долгосрочные обязательства}} = \frac{1500}{1400} = \frac{1496439}{6056326} = 0,25.$$

- Коэффициент иммобильных средств:

$$K_{\text{ИмСр}} = \frac{\text{Внеоборотные активы}}{\text{Валюта баланса}} = \frac{1100}{1700} = \frac{16574749}{25634272} = 0,65.$$

Сумма иммобильных средств превышает нормальное значение и составляет 65%, т.е. организации имеет избыток внеоборотных активов.

- Коэффициент мобильных средств:

$$K_{\text{МСр}} = \frac{\text{Мобильный капитал}}{\text{Валюта баланса}} = \frac{1200-1230}{1700} = \frac{9059523-3003308}{25634272} = 0,24.$$

Сумма мобильных средств мала, недостаток мобильных средств может привести к задержке платежей по операциям.

- Коэффициент иммобилизации собственного капитала:

$$K_{\text{ИМСК}} = \frac{\text{Незавершенное производство+прочие запасы}}{\text{Валюта баланса}} = \frac{1213+1217}{1300+1530+1540-1430} =$$

$$= \frac{0}{18081507+0+236563+0} = 0.$$

Показатель принимает нулевое значение, следовательно, организация не направляет собственный капитал на формирование внеоборотных активов.

- Коэффициент общего покрытия:

$$K_{\text{Оп}} = \frac{\text{Оборотные активы}}{\text{Краткосрочные обязательства}} = \frac{1200}{1510+1520+1529+1550} = \frac{9059523}{1110113+149763+0+0} =$$

$$= 7,19.$$

Таким образом, на 1 рубль краткосрочных обязательств приходится 7,19 рублей текущих активов.

- Коэффициент текущей ликвидности:

$$K_{\text{ТекЛ}} = \frac{\text{Оборотные активы}-\text{НДС по приобрет.ценностям}-\text{Долгоср.дебит.задолженность}}{\text{Краткосрочные обязательства}} =$$

$$= \frac{1200-1220-1231}{1510} = \frac{9059523-2704-1541526}{1110113} = 6,77.$$

За счет денежных средств, запасов и финансовых вложений может быть немедленно погашена сумма в размере, превышающем краткосрочные обязательства в 6,77 раз.

- Коэффициент материального покрытия:

$$K_{\text{Мат.покр.}} = \frac{\text{Запасы}}{\text{Краткосрочные обязательства}} = \frac{1210}{1500} = \frac{119861}{1496439} = 0,08.$$

На средства, полученные от реализации запасов, можно погасить 8% краткосрочных обязательств.

- Коэффициент дебиторской задолженности:

$$K_{д.з.} = \frac{\text{Дебиторская задолженность}}{\text{Оборотные активы}} = \frac{1230}{1200} = \frac{3003308}{9059523} = 0,33.$$

Доля дебиторской задолженности в общей сумме оборотных активов составляет 33%, что говорит о значительной отвлеченности средств из оборота организации.

- Соотношение дебиторской и кредиторской задолженности:

$$\frac{\text{Дебиторская задолженность}}{\text{Кредиторская задолженность}} = \frac{1230}{1520} = \frac{3003308}{149763} = 20,05.$$

- Рентабельность совокупных активов:

$$R_{\text{сов.акт.}} = \frac{\text{Балансовая прибыль}}{\text{Средняя совокупных активов}} = \frac{\text{Стр.2300 ф.2}}{0,5 \times (1600н + 1600к)} =$$

$$= \frac{557528}{0,5 \times (25284749 + 25634272)} = 0,02.$$

Данный коэффициент показывает, что на единицу стоимости капитала приходится 2 копейки прибыли.

- Общая рентабельность собственного капитала:

$$R_{\text{с.к.}} = \frac{\text{Балансовая прибыль}}{\text{Средняя собственного капитала}} =$$

$$= \frac{\text{Стр.2300 ф.2}}{0,5 \times ((1300 + 1530 + 1540 + 1430)н + (1300 + 1530 + 1540 + 1430)к)} =$$

$$= \frac{557528}{0,5 \times (17597319 + 0 + 240941 + 42330) + (18081507 + 0 + 236253 + 0)} = 0,03.$$

Значение данного коэффициента означает, что на единицу стоимости собственного капитала организация получит 3 копейки прибыли.

- Общая рентабельность продаж:

$$R_{\text{пр.}} = \frac{\text{Балансовая прибыль}}{\text{Выручка от реализ.}-\text{НДС}} = \frac{\text{Стр.2300 ф.2}}{\text{Стр.2110 ф.2}} = \frac{557528}{1478167} = 0,38.$$

Значение данного показателя свидетельствует о высокой рентабельности, т.к. доля прибыли в выручке предприятия составляет 38%.

Таким образом, на основе анализа рассчитанных показателей можно говорить о нерациональном, неэффективном управлении собственным капиталом.

Организация располагает значительным количеством собственных средств, но они немобильны, не вкладываются в развитие. Доля общего долга невелика, предприятие платежеспособно, высоколиквидно. Но сверхвысокие значения коэффициентов ликвидности говорят о высокой доле бездействующих активов, не участвующих в обороте, что ведет к утрате части прибыли. Рентабельность совокупных активов и собственного капитала низкая, что вновь подтверждает неэффективность использования долгосрочных активов, прибыль с рубля инвестиций мала, а значит, предприятие является непривлекательным для акционеров. Предприятием допущена слишком высокая дебиторская задолженность, и как следствие, отвлечение денежных средств из оборота.

Для повышения уровня надежности организации руководству необходимо использовать собственные средства в инвестиционных проектах. Это повысит уровень мобильности и маневренности, рентабельность собственного капитала, активов и другие показатели. Далее следует наладить величину дебиторской задолженности, чтобы снизить риск необходимости привлечения кредитов или займов в случае нехватки средств для обеспечения деятельности предприятия.

Таким образом, АО «Восток-Инвест» не просто имеет возможность финансирования инвестирования проекта собственным капиталом, но и это является необходимым для повышения эффективности использования имеющихся активов.

3.2. Разработка финансового плана проекта

Для прогнозирования доходной части проекта был изучен план продаж.

Начало всех продаж запланировано на 4 квартал 2020 года, через 6 месяцев после начала строительных работ на площадке. Реализация площадей по каждому объекту планируется в несколько этапов. Первый этап продаж начинается с 4 месяца от начала строительства для всех объектов за исключением жилых корпусов №1 и №4 и корпуса «А» многоуровневого паркинга, для этих трех объектов начало продаж намечено с 7 месяца от даты начала их строительства. Старт второго этапа продаж в зависимости от объекта начинается на стадии 50%-60% его готовности. К третьему этапу относятся продажи после сдачи объекта в эксплуатацию. Прогнозная доля реализованных площадей на первом этапе составляет 40-50% от общего количества площадей, на втором – 25-40% и на третьем – 15-30% соответственно.

На основе этих данных и календарного графика строительства (Приложение Д) сформирован план реализации площадей по годам, представленный на рисунке 8.

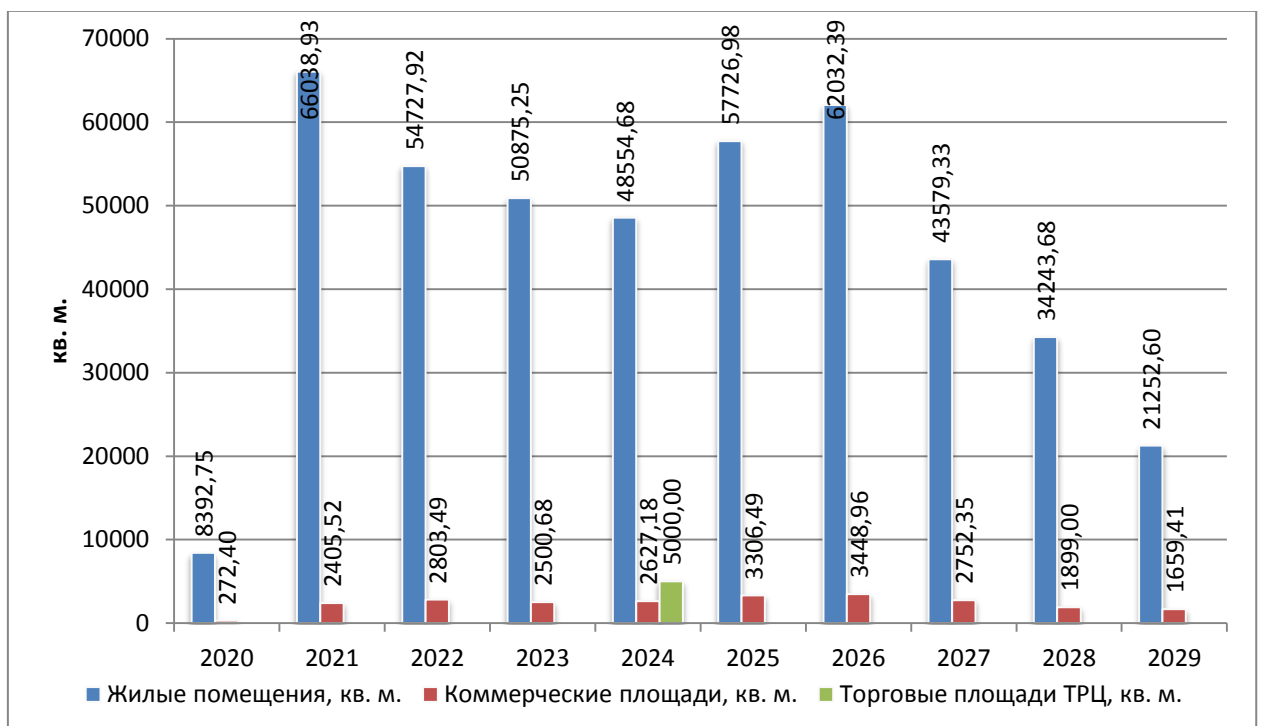


Рисунок 8 - План продаж по типам площадей, кв. м.

По данным рисунка 8 можно отметить, что наибольший объем продаж жилых площадей ожидается в 2021 году, т.к. именно на этот период запланированы активные продажи корпусов первой очереди ввода в эксплуатацию. В период с 2022 по 2025 гг. объем продаж, в целом, будет распределен равномерно и будет находиться в диапазоне 50000 - 60000 кв. м.

Рост показателя в 2026 году объясняется тем, что именно в этот период будет проходить первый этап продаж корпусов последней очереди строительства, то есть для покупателей это является последней возможностью приобрести жилье по самым низким из возможных цен. Соответственно, с 2027 года наблюдается спад продаж, связанный с завершением строительства и продажей площадей по финальным ценам.

Реализация коммерческих площадей запланирована равномерно. Кроме аналогичной системы изменения цен, интерес к данной недвижимости подогревается возможностью освоения нового локального рынка в первые годы реализации жилого комплекса, а далее по мере роста введенных в эксплуатацию домов увеличением спроса в данном районе.

План реализации машино-мест также связан с количеством людей, проживающих на территории комплекса, что напрямую зависит от количества сданных домов, что подтверждает рисунок 9.

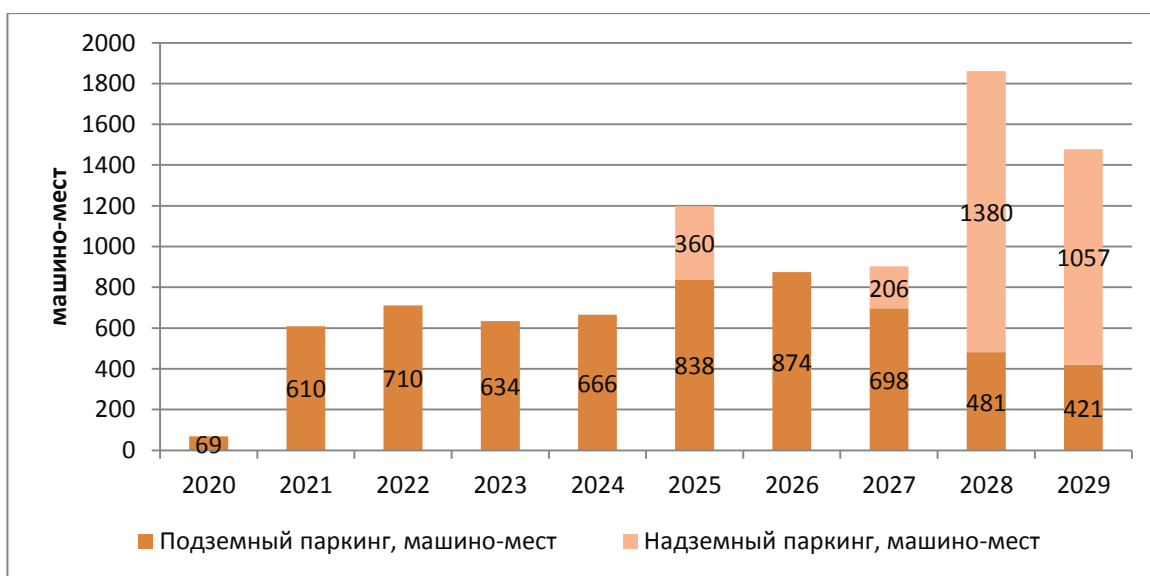


Рисунок 9 - План продаж парковочных мест по годам, машино-мест

Данные рисунка 9 свидетельствуют, что количество продаваемых машино-мест будет изменяться пропорционально объему реализованных площадей.

Реализацию объектов жилой и коммерческой недвижимости и парковочных мест, как в подземном, так и надземном многоуровневом паркингах планируется вести по договорам долевого участия во время строительства объекта и по договорам купли-продажи после сдачи объекта. Торгово-развлекательный и физкультурно-оздоровительный центры будут реализованы только по договорам купли-продажи. План продаж по типам сделок отражен на рисунке 10.

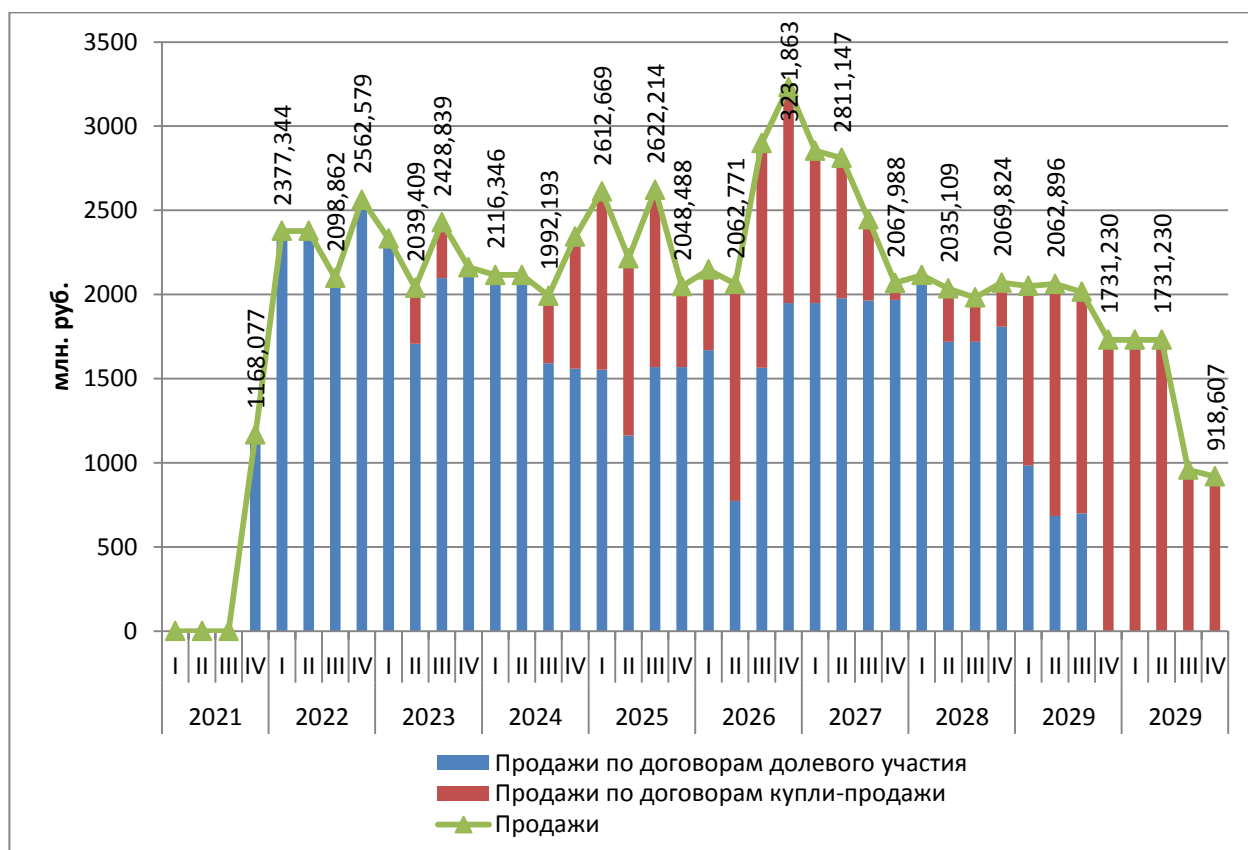


Рисунок 10 - Плановый объем продаж по типам сделок, млн. руб.

Как показывают данные рисунка 10, наибольшую долю в структуре продаж занимают договоры долевого участия, что объясняется более низкими ценами на стадии строительства объектов. Соответственно, несмотря на меньшее количество продаваемых площадей по договорам купли-продажи,

резкого снижения объема продаж в ценовом эквиваленте не произойдет из-за величин цен реализации объектов на третьем этапе продаж.

Но в связи с финансированием проекта через механизм эскроу-счетов доходы от продаж по договорам долевого участия могут быть получены только при раскрытии счета после сдачи объекта. Следовательно, планируемый поток доходов выглядит следующим образом (рисунок 11):

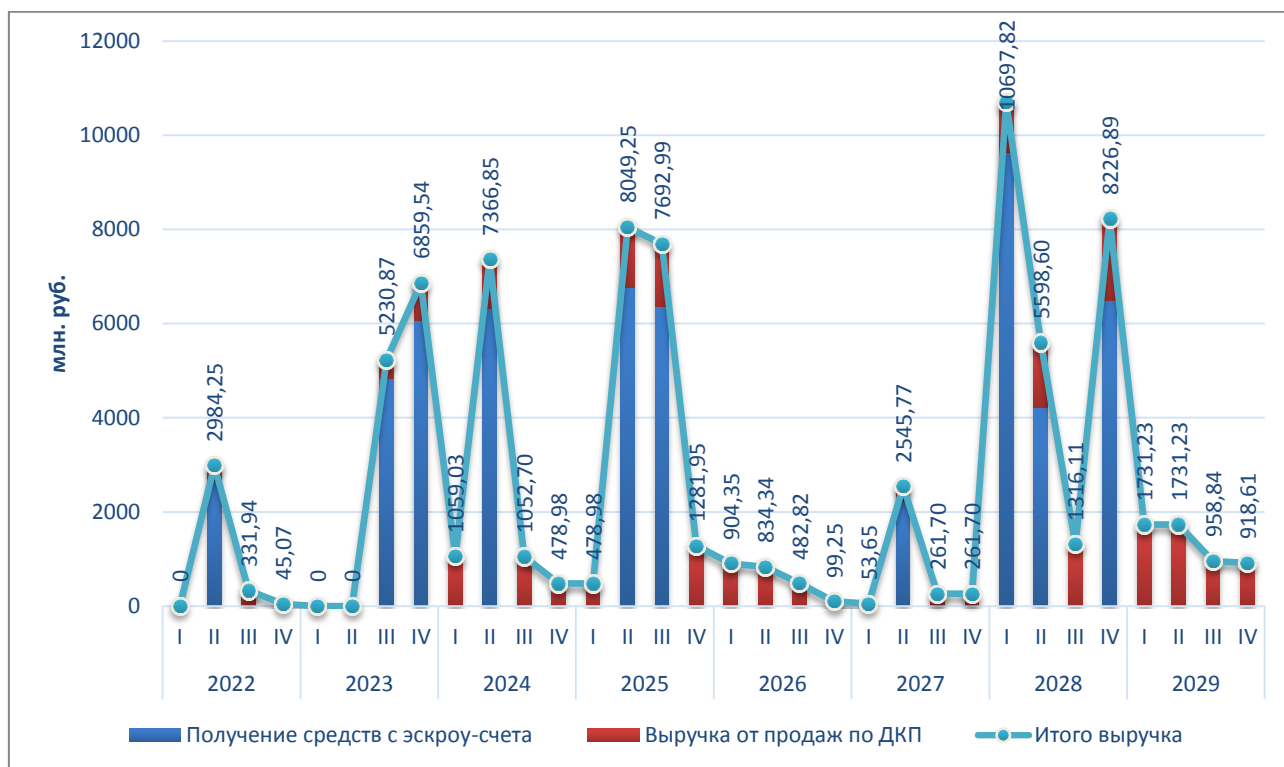


Рисунок 11 - Доходы от реализации проекта, млн. руб.

Данные рисунка 11 отражают влияние раскрытия счетов-эскроу на неравномерность получения доходов. Максимальный доход ожидается в первом квартале 2028 года, его величина достигнет почти 10,7 млрд. руб. Средняя сумма, полученная с эскроу-счетов, составит 5556,660 млн. руб.

Объем необходимого финансирования составляет 46 782 364 864 руб., включающий в себя:

- 1) подготовку проектной и рабочей документаций – 390 820 437 руб., в том числе:
 - жилые дома – 291 812 800 руб.

- детский сад №1 – 6 702 372 руб.
 - детский сад №2 – 6 463 350 руб.
 - школа №1 – 11 691 590 руб.
 - школа №2 – 13 140 746 руб.
 - поликлиника – 6 948 223 руб.
 - физкультурно-оздоровительный комплекс – 5 695 986 руб.
 - многоуровневый паркинг – 40 682 520 руб.
 - торгово-развлекательный центр – 7 682 850 руб.
- 2) подготовительные работы перед началом строительства 109 179 563 руб.
- 3) стоимость строительства 46 282 364 864 руб.

Стоимость строительства всего жилого комплекса была получена на основе стоимости строительства 1 кв. м., в состав которой входит подключение к инженерным сетям, непосредственно строительно-монтажные работы и операционные расходы. Состав стоимостей строительства жилых корпусов и многоуровневого паркинга за один квадратный метр представлен в Приложении 3.

Стоимость строительства одного квадратного метра жилых корпусов составляет 62310 рублей. Наибольшую долю в ее составе занимают строительно-монтажные работы, стоимость которых составляет 51790 рублей за 1 кв. м. Также на 1 кв. м. приходится 9760 рублей операционных расходов и 760 рублей за подключение к инженерным сетям.

Стоимость строительства паркинга установлена в размере 18000 рублей за квадратный метр. Выполнение строительно-монтажных работ оценено в 14940 рублей, операционные расходы составят 2960 рублей и проведение инженерных сетей 100 рублей за 1 кв. м.

На основе принятой стоимости строительства была рассчитана общая стоимость строительства жилого фонда, данные по которому представлены в Приложении И.

Общая стоимость строительства жилого фонда составит 41934,442 млн. руб. Самыми дорогостоящими и продолжительными по сроку строительства объектами являются корпуса №1 и №2. Дешевле и короче всех обойдется строительство корпусов № 10, №7 и №8.

Так же был рассчитан необходимый для строительства объектов инфраструктуры объем необходимых вложений, представленный в Приложении К. Общая стоимость строительства объектов составит 4347,923 млн. руб. Больше всего вложений в строительство требуют здания школ. Из корпусов многоуровневого паркинга самым дорогостоящим является корпус «А», а менее затратным – корпус «Г». Меньше всего вложений потребуют здание физкультурно-оздоровительного комплекса и поликлиники.

Финансирование проекта планируется осуществлять с использованием средств внешних источников финансирования, поступающих от финансово-кредитных учреждений и в виде государственных субсидий, и собственных средств организации.

Основным источником финансирования проекта является привлечение кредитных средств, их доля в проекте составит 86%. Доля собственных средств определена в размере 9%, а привлеченных средств – 5%.

Собственные средства планируется вложить в разработку проектной и рабочей документации на подготовительном периоде, в подготовительные работы перед началом строительства и в финансирование первого года строительных работ, в сумме их размер составит 4163,342 млн. руб.

Кредитные средства привлекаются по новому механизму проектного финансирования на средства банков через эскроу-счета. До реформы долевого строительства 2018 года покупатель-дольщик после регистрации договора о долевом строительстве в Росреестре вносил деньги на счет застройщика, теперь девелопер не имеет возможности получить средства до завершения строительства и сдачи объекта в эксплуатацию [2]. Схема сделок с новостройками через счета эскроу представлена на рисунке 12.

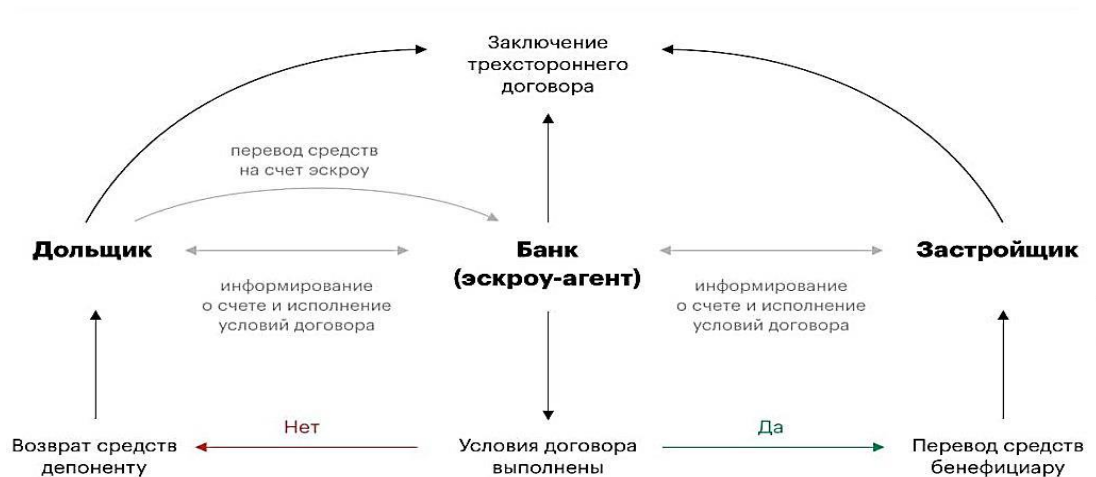


Рисунок 12 - Схема сделок на рынке первичного жилья через эскроу-счета

Как видно по данным рисунка 12, участниками договора являются три стороны: дольщик (депонент), застройщик (бенефициар) и банк (эскроу-агент). После заключения договора о долевом участии с девелопером и его регистрации в Росреестре, банк, застройщик и дольщик подписывают трехсторонний договор на открытие счета эскроу в кредитной организации, имеющей аккредитацию Центрального Банка РФ и гарантирующей сохранность средств. В договоре прописываются порядок оплаты объекта и сроки раскрытия счета эскроу. Как только застройщик сдаст дом в эксплуатацию, и покупатели получат ключи, банк переведет денежные средства с эскроу-счета на специальный расчетный счет застройщика.

Говоря о ставке по кредитному финансированию, следует отметить ее изменчивость в зависимости от покрытия кредита средствами на эскроу. Расчет средневзвешенной ставки кредитования происходит следующим образом:

$$R = r_{\text{спец}} \times w_1 + r_{\text{баз}} \times w_2 , \quad (7)$$

где

$r_{\text{спец}}$ – специальная ставка, равная 5% годовых;

$r_{\text{баз}}$ – базовая ставка, равная 12% годовых;

w_1 – доля кредита, покрытого средствами на эскроу;

w_2 – доля кредита, не покрытого средствами на эскроу.

Соответственно, ставка является максимальной в момент отсутствия на эскроу-счетах денежных средств дольщиков, а с ростом продаж и наполнением счетом она будет снижаться.

На основе формулы средневзвешенной ставки кредитования был произведен расчет ставки кредитного финансирования проекта по кварталам (Приложение Л). Среднее значение ставки за весь период кредитования составит 6%. Ставка пересчитывается каждый квартал. Уже со второго квартала начисления процентов кредитная ставка достигнет минимального значения в 5%, что объясняется началом кредитного заимствования после старта продаж. Максимальной процентная ставка будет в последние полгода кредитования, т.к. к этому времени продажи по договорам долевого участия будут завершены, а денежные средства выведены с эскроу-счета.

Кредитные средства планируется привлекать со 2 квартала 2021 года сроком на 8 лет, получая каждый год во втором квартале сумму, необходимую для финансирования строительных работ на год вперед. Выплата процентов и тела кредита осуществляется раз в год по задолженностям прошедшего года, т.е. во втором квартале каждого года выплачивается привлеченная год назад сумма денежных средств и годовых процентов по ней. Последний платеж запланирован на второй квартал 2029 года. Общий размер кредитного финансирования составит 40119,022 млн. руб. Порядок начисления процентов и график погашения кредитной задолженности представлены в Приложении М.

Строительство таких социальных объектов как школы, детские образовательные учреждения и поликлиника планируется осуществить с помощью субсидий от государства в рамках национальных проектов «Образование» и «Строительство объектов социальной инфраструктуры». В рамках данной программы будет получена субсидия общей суммой в 2,5 млрд. руб.

3.3. Оценка коммерческой эффективности инвестиционного проекта

Прогноз основных финансовых результатов реализации инвестиционного проекта строительства ЖК «Мегаполис» представлен в таблице 4.

Таблица 4 - Основные результаты реализации проекта, млн. руб.

Наименование	3 кв. 2019 - 2 кв. 2020	3 кв. 2020 - 2 кв. 2021	3 кв. 2021 - 2 кв. 2022	3 кв. 2022 - 2 кв. 2023	3 кв. 2023 - 2 кв. 2024	3 кв. 2024 - 2 кв. 2025	3 кв. 2025 - 2 кв. 2026	3 кв. 2026 - 2 кв. 2027	3 кв. 2027 - 2 кв. 2028	3 кв. 2028 - 2 кв. 2029	3 кв. 2029 - 4 кв. 2029
Налогооблагаемая выручка	0	0	2984,249	422,162	21772,552	10249,757	11815,892	3252,085	17302,143	13911,093	1915,835
Вычитаемые расходы	3882,559	0	6121,109	6365,924	5916,093	5112,472	6337,492	6346,005	5232,252	1427,108	0
Прибыль (убыток) от реализации	-3882,559	0	-3136,860	-5943,762	15856,459	5137,285	5478,400	-3093,920	12069,891	12483,985	1915,835
Налогооблагаемая прибыль	-3882,559	-3882,559	-7019,419	-12963,181	2893,278	5137,285	5478,400	-3093,920	8975,971	21459,956	23375,791
Налог на прибыль					578,656	1027,457	1095,680		1795,194	4291,991	4675,158
Чистая прибыль (убыток)	-3882,559	-3882,559	-7019,419	-12963,181	2314,622	4109,828	4382,720	-3093,920	7180,777	17167,965	18700,633

Как видно по данным таблицы 4, при заданном уровне затрат первые четыре периода реализации проекта организация будет нести убытки. Начиная с пятого периода, финансовый результат станет положительным и будет возрастать, и, если к концу второго квартала 2024 года плановая чистая прибыль составит 2314,622 тыс. руб., то к концу горизонта планирования ее величина прогнозируется на уровне в 18700,633 млн. руб.

Бюджетная эффективность проекта находится на высоком уровне, общие отчисления в бюджеты всех уровней за весь период реализации проекта около 2,5 млрд. руб.

Денежные потоки от реализации инвестиционного проекта, включающие в себя элементы операционной, инвестиционной и финансовой деятельности, по кварталам представлены в Приложении Н.

Сводные данные по денежным потокам в годовом разрезе представлены в таблице 5.

Таблица 5 - Отчет о движении денежных средств, млн. руб.

Наименование	3 кв. 2019 - 2 кв. 2020	3 кв. 2020 - 2 кв. 2021	3 кв. 2021 - 2 кв. 2022	3 кв. 2022 - 2 кв. 2023	3 кв. 2023 - 2 кв. 2024	3 кв. 2024 - 2 кв. 2025	3 кв. 2025 - 2 кв. 2026	3 кв. 2026 - 2 кв. 2027	3 кв. 2027 - 2 кв. 2028	3 кв. 2028 - 2 кв. 2029	3 кв. 2029 - 4 кв. 2029
Приток											
Получение средств с эскроу-счета			2652,313		17219,153	6759,805	6357,940	2230,423	13851,303	6495,664	
Выручка от продаж по ДКП			331,936	377,001	3297,137	3300,110	4355,696	951,072	2968,516	6509,803	1877,452
Собственные средства	4163,342										
Государственные субсидии					600,000	600,000		150,000	1025,000	125,000	
Привлечение кредита		5792,182	5993,830	5563,019	4802,795	5916,829	5893,055	4912,942	1244,370		
Итого приток	4163,342	5792,182	8978,079	5940,021	25919,084	16576,744	16606,691	8244,437	19089,188	13130,467	1877,452
Отток											
Расходы на подготовку проектной и рабочей документации	-390,820										
Расходы на подготовку к строительству	-109,180										
Расходы на строительство	-604,269	-4286,476	-6063,237	-5993,830	-5813,860	-5750,534	-5893,055	-5892,623	-5272,165	-712,315	
Погашение кредита			-5792,182	-5993,830	-5563,019	-4802,795	-5916,829	-5893,055	-4912,942	-1244,370	
Проценты уплаченные			-328,927	-372,094	-353,074	-309,677	-420,663	-452,950	-319,310	-145,407	
Налоги					-578,656	-1027,457	-1095,680		-1795,194	-4291,991	-4675,158
Итого отток	-1104,269	-4286,399	-12184,147	-12359,555	-12308,409	-11890,263	-13325,955	-12238,428	-12299,411	-6393,743	-4675,158
Чистый приток денежных средств	3059,074	1505,783	-3206,067	-6419,534	13610,676	4686,480	3280,737	-3993,991	6789,777	6736,725	-2797,707
Денежный поток накопительным итогом	3059,074	4564,857	1358,789	-5060,745	8549,931	13236,412	16517,148	12523,158	19312,935	26049,659	23251,953

Как показывают данные таблицы 5, проект выходит на самофинансирование в период с 3 квартала 2023 г. по 2 квартал 2024 г., в этот период доходы от продаж начинают покрывать затраты по финансированию капитальных расходов.

Оценка экономической эффективности инвестиционного проекта строительства ЖК «Мегаполис» проводилась с использованием динамических методов оценки, в основе которых лежит дисконтирование денежных потоков.

Ставка дисконтирования была принята с учетом величины безрисковой ставки (6%), средней ставки кредитования по схеме эскроу-счетов (6%), инфляции (3%) и платы за риск (2%) и составила 17%.

При дисконтировании денежных потоков был учтен факт вложения собственных средств в начале квартала, а осуществления остальных операций - в конце.

В качестве точки приведения принято начало четвертого квартала 2019 года, в котором будут осуществляться первые инвестиционные вложения.

Расчет чистого дисконтированного дохода по кварталам представлен в Приложении О.

Сводный расчет чистого дисконтированного дохода по годам отражен в таблице 6.

Таблица 6 - Расчет чистого дисконтированного дохода по годам, млн. руб.

Наименование	4 кв. 2019 - 2 кв. 2020	3 кв. 2020 - 2 кв. 2021	3 кв. 2021 - 2 кв. 2022	3 кв. 2022 - 2 кв. 2023	3 кв. 2023 - 2 кв. 2024	3 кв. 2024 - 2 кв. 2025	3 кв. 2025 - 2 кв. 2026	3 кв. 2026 - 2 кв. 2027	3 кв. 2027 - 2 кв. 2028	3 кв. 2028 - 2 кв. 2029	3 кв. 2029 - 4 кв. 2029
Поступления											
Получение средств с эскроу-счета			2652,313		18318,834	6759,805	7152,466	2230,423	14236,867	7026,135	
Выручка от продаж по ДКП			331,936	422,162	3453,718	3489,952	4663,426	1021,662	3065,275	6884,958	1915,835
Государственные субсидии					618,255	655,744		150,000	1068,004	140,621	
Итого поступления	0	0	2984,249	422,162	22390,807	10905,501	11815,892	3402,085	18370,147	14051,713	1915,835
Расходы											
Первоначальные инвестиции	-3882,559										
Погашение кредита			-5792,182	-5993,830	-5563,019	-4802,795	-5916,829	-5893,055	-4912,942	-1244,370	
Процентная ставка среднегодовая		7,7%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	6,8%	5,0%	5,0%	8,5%	
Проценты уплаченные			-328,927	-372,094	-353,074	-309,677	-420,663	-452,950	-319,310	-182,738	
Налоги					-578,656	-1027,457	-1095,680		-1795,194	-4291,991	-4675,158
Итого расходы	-3882,559	0	-6121,109	-6365,924	-6494,749	-6139,929	-7433,172	-6346,005	-7027,446	-5719	-4675,158
Чистый приток денежных средств	-3882,559	0	-3136,860	-5943,762	15896,058	4765,572	4382,720	-2943,920	11342,701	8332,614	-2759,323
Чистый приток денежных средств накопительным итогом	-3882,559	-3882,559	-7019,419	-12963,181	2932,877	7698,449	12081,169	9137,250	20479,950	28812,565	26053,242
Ставка дисконтирования	17%										
Шаг расчета	0,75	1,75	2,75	3,75	4,75	5,75	6,75	7,75	8,75	9,75	10,25
Дисконтный множитель	0,889	0,760	0,649	0,555	0,474	0,405	0,347	0,296	0,253	0,216	0,200
Дисконтированные поступления	0	0	1937,867	234,306	10621,526	4421,574	4094,604	1007,638	4650,357	3040,305	383,224
Дисконтированные расходы	-3882,559	0	-3974,834	-3533,170	-3080,913	-2489,400	-2575,844	-1879,576	-1778,981	-1237,415	-935,171
Дисконтированный итог	-3882,559	0	-2036,967	-3298,864	7540,612	1932,174	1518,760	-871,938	2871,377	1802,890	-551,947
Дисконтированный поток накопительным итогом	-3882,559	-3882,559	-5919,526	-9218,390	-1677,778	254,396	1773,156	901,218	3772,595	5575,485	5023,538

Данные таблицы 6 свидетельствуют о положительной величине чистого дисконтированного дохода проекта, равной 5 023 538 тыс. руб. При сопоставлении чистой приведенной стоимости проекта и первоначальных инвестиций был получен индекс доходности, равный 1,29, это говорит о том, что на 1 рубль вложенных средств приходится 0,29 рублей прибыли.

Чистый и дисконтированный притоки денежных средств примут положительные значения по итогам второго квартала 2024 года. По показателям чистого и дисконтированного потоков нарастающим итогом можно говорить о простой окупаемости к концу второго квартала 2024 года и о дисконтированной окупаемости к концу второго квартала 2025 года.

Для более точного определения сроков окупаемости был построен график по квартальным данным, представленный на рисунке 13.



Рисунок 13 - График окупаемости проекта

Как видно по графику, представленному на рисунке 13, простой срок окупаемости приходится на первый квартал 2024 года, а дисконтированный – на второй квартал 2025 года. При пересчете в месяцы были получены показатели в 54 и 68 месяцев соответственно, что говорит о полном покрытии инвестиционных затрат в начале третьего этапа строительства.

Путем изменения ставки дисконтирования была рассчитана внутренняя норма доходности, устанавливающая минимальную доходность, которую может обеспечить данный проект, оставаясь безубыточным. Ее значение составило 29,82%, что говорит о целесообразности вложения средств в данный проект, т.к. внутренняя норма доходности превышает ставку дисконтирования.

Это превышение отражает эффект инвестиционного решения, запас прочности проекта и составляет 12,82%.

Рассмотренные показатели экономической эффективности проекта были сведены в таблицу 7.

Таблица 7 - Основные показатели экономической эффективности проекта

Показатель	Значение
Ставка дисконтирования	17%
Чистый дисконтированный доход, млн. руб.	5023,538
Индекс доходности	1,29
Внутренняя норма доходности	29,82%
Простой срок окупаемости, мес.	54
Дисконтированный срок окупаемости, мес.	68

Показатели оценки экономической эффективности, приведенные в таблице 7, удовлетворяют всем условиям эффективности проекта и свидетельствуют о его состоятельности и высоком уровне коммерческой эффективности.

3.4. Анализ и оценка рисков инвестиционного проекта

Принимая во внимание конъюнктуру рынка строительства жилой недвижимости, для проекта инвестирования в строительство жилого комплекса следует отметить такие риски, как риск недофинансирования проекта, подразумевающий невыполнение участниками проекта их обязательств по финансированию проекта, риск невыполнения обязательств поставщиками и подрядчиками, влекущий за собой превышение стоимости работ, срыв сроков их выполнения и пр. Также необходимо принять во внимание маркетинговый риск, включающий в себя невыполнение заданного плана продаж, снижение цен реализации, риск снижения объемов государственной поддержки в строительстве социальных объектов.

Для оценки рисков рассматриваемого инвестиционного проекта были выбраны анализ чувствительности проекта и анализ сценариев.

При проведении анализа чувствительности проекта был определен ряд факторов, влияющих на его финансовые результаты, целесообразность и осуществимость, среди которых изменение таких параметров, как объем инвестирования собственными средствами, цена реализации объектов продажи, стоимость строительства, объем продаж, процентная ставка по кредитному финансированию и государственная поддержка в части финансирования строительства социальных объектов. Показателем, характеризующим результат и эффективность проекта, был выбран показатель чистого дисконтированного дохода. Результаты анализа чувствительности проекта к различным факторам представлены в Приложении П, представим их в графической форме (рисунок 14).

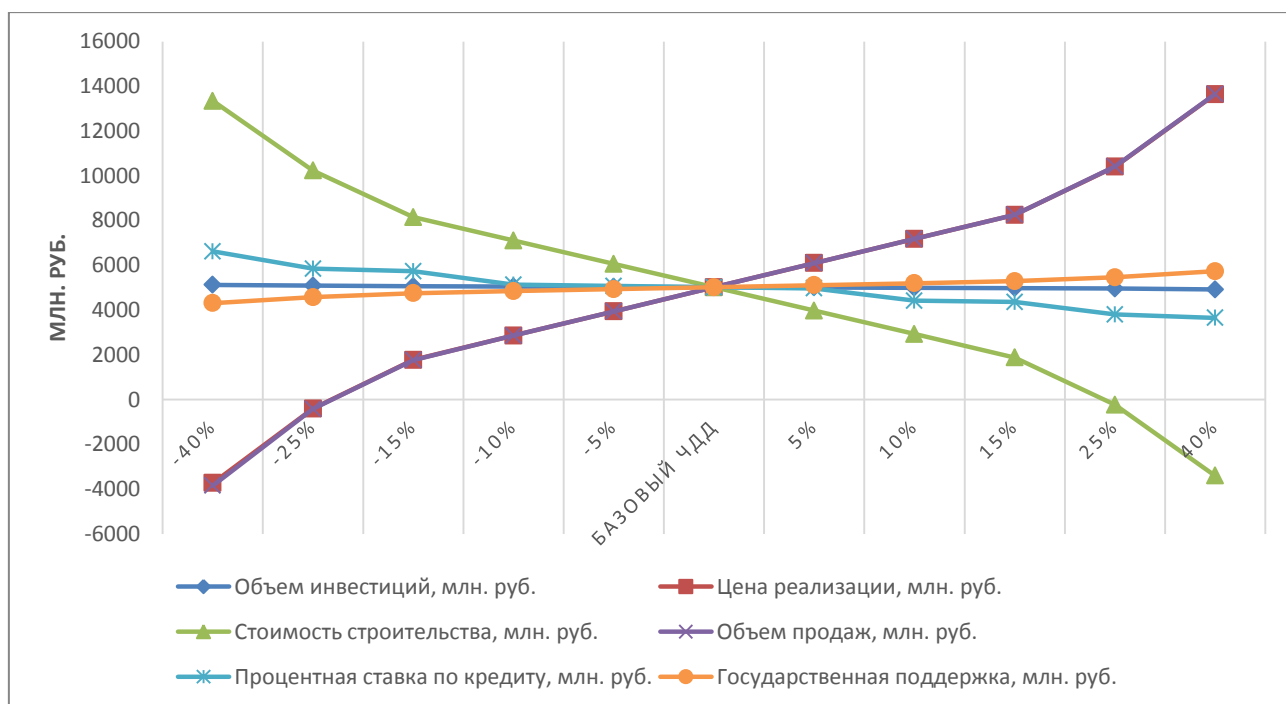


Рисунок 14 - Результаты анализа чувствительности проекта

График, отображенный на рисунке 14, демонстрирует наибольшую чувствительность проекта к изменению факторов цены и объема реализации объектов продаж и стоимости строительства. В меньшей степени проект

чувствителен к изменению процентной ставки по кредитному финансированию и объема государственной поддержки. Наименьшую чувствительность проект имеет к изменению объема инвестиций в проект в виде собственных средств.

Анализ чувствительности показал, что данный инвестиционный проект может выдержать снижение цен и объема реализации объектов продаж до 25% и повышение стоимости строительства почти на 25%, что говорит о его достаточной устойчивости. В свою очередь даже незначительное обратное изменение каждого из этих факторов при прочих равных условиях способно существенно улучшить показатели экономической эффективности проекта.

Для оценки совокупного влияния факторов риска на эффективность проекта был проведен сценарный анализ, позволивший установить диапазон изменения различных показателей и выявить эффективность проекта при этих изменениях.

В качестве наиболее вероятного сценария был выбран предполагаемый прогнозный план реализации проекта и уже рассчитанный показатель чистой приведенной стоимости (5023,538 млн. руб.). Параметры оптимистического и пессимистического сценариев реализации проекта и показатели чистого дисконтированного дохода при условии их наступления представлены в таблице 8.

Таблица 8 - Расчет ЧДД по возможным сценариям

	Пессимистический сценарий	Наиболее вероятный сценарий	Оптимистический сценарий
Фактор, отклонение в %			
– Объем инвестиций	+15%	-	-25%
– Цена реализации	-25%	-	+15%
– Стоимость строительства	+15%	-	-10%
– Объем продаж	-25%	-	+10%
– Процентная ставка по кредиту	+10%	-	-15%
– Государственная поддержка	-10%	-	+5%
Итого чистый дисконтированный доход, млн. руб.	-8075,833	5023,538	14061,913
Отклонение, млн. руб.	-13099,371	-	+9038,375

Используя данные таблицы 8 и вероятности наступления каждого из сценариев, определенные по экспертным оценкам и составившие 0,25, 0,6 и 0,15 для пессимистического, наиболее вероятного и оптимистического сценариев соответственно, с помощью средневзвешенной арифметической был рассчитан интегральный показатель эффективности:

$$\begin{aligned} \mathcal{E}_{\text{инт}} &= -8075,833 \times 0,25 + 5023,538 \times 0,6 + 14061,913 \times 0,15 = \\ &= 3104,451 \text{ млн. руб.} \end{aligned}$$

Положительная величина интегрального эффекта говорит о приемлемой степени риска рассматриваемого инвестиционного проекта.

К мероприятиям по предупреждению рисков и возможному снижению потерь от их воздействия были отнесены формирование схемы финансирования по принципу первостепенного вложения собственных средств и, соответственно, привлечение кредитных средств после собственных во избежание риска недофинансирования проекта. Для предотвращения риска невыполнения обязательств поставщиками и подрядчиками предусмотрено проведение конкурсного отбора поставщиков и подрядчиков, указание в контракте детальных и жестких штрафных санкций за невыполнение сторонами установленных договором обязательств. В целях профилактики маркетингового риска было принято решение об отказе от финансирования проекта до проведения маркетингового исследования рынка, разработки стратегии и плана маркетинга.

Таким образом, учет факторов неопределенности и риска включает в себя информацию о всех возможных сценариях реализации проекта, об их влиянии на конечные результаты. Ввиду разнообразия вариантов воздействия факторов неопределенности ее учет может производиться разными способами. Данный инвестиционный проект признан устойчивым к возможным рискам, совокупная степень которых является приемлемой, а для их предупреждения и возможного снижения потерь разработан целый комплекс мероприятий.

Успешное осуществление инвестиционного проекта напрямую связано с финансовыми возможностями организации, наличием собственного капитала и ее платежеспособностью. Анализ финансового положения позволил определить финансовую устойчивость АО «Восток-Инвест» как нормальную, гарантирующую его платежеспособность, а также выявить нерациональную структуру капитала, немобильность собственных средств. Для повышения уровня надежности организации необходимо вкладывать собственный капитал в различные инвестиционные проекты, в связи с этим один из источников финансирования строительства ЖК «Мегаполис» будет относиться к внутренним, им будут являться собственные средства АО «Восток-Инвест».

Другими источниками финансирования проекта станут кредитные средства, привлеченные по схеме эскроу-счетов, а также государственные субсидии в рамках поддержки строительства социальной инфраструктуры.

Общая стоимость реализации инвестиционного проекта составит 46 782 364 864 руб., из которых собственных средств – 4 163 342 496 руб. Процентная ставка по кредиту рассчитывается ежеквартально на основании объема средств на счете эскроу, средняя ее величина за весь период составит 6%.

Особенности финансирования проекта через механизм эскроу-счетов обуславливают неравномерность получения доходов ввиду раскрытия счета только после сдачи объекта в эксплуатацию.

На основе динамических показателей оценки эффективности проекта была выявлена состоятельность и высокая коммерческая эффективность проекта. Чистый дисконтированный доход проекта составил 5 023 538 тыс. руб. При горизонте планирования в 164 месяца (10,25 лет) дисконтированный срок окупаемости проекта составил 68 месяцев (5,7 лет). Полученный индекс доходности свидетельствует о 29 копейках прибыли на 1 рубль вложенных средств. При расчетной ставке дисконтирования в 17% внутренняя норма доходности составила 29,82%, что говорит о имеющемся у проекта запасе прочности и целесообразности инвестирования в него.

Результаты анализа и оценки рисков инвестиционного проекта отражают достаточную устойчивость проекта к возможным изменениям. Анализ чувствительности показал, что наибольшее влияние на проект оказывают изменения цены реализации, объема продаж и стоимости строительства. При снижении цен или объемов реализации на 25% или повышении стоимости строительства также на 25% величина чистого дисконтированного дохода проекта станет отрицательной. При изменении других факторов проект останется эффективным и будет удовлетворять заявленным параметрам доходности.

При учете совокупного влияния факторов в процессе сценарного анализа величина интегрального показателя эффективности, рассчитанного на основе средневзвешенной арифметической возможных сценариев, оказалась положительной, что подтверждает приемлемость риска данного проекта.

Заключение

В современных условиях осуществление инвестиционной деятельности и связанные с ней вопросы представляют особую актуальность. Инвестиции являются неотъемлемой частью функционирования экономики страны, обеспечивая простое и расширенное воспроизводство, сбалансированность развития всех отраслей народного хозяйства, формируют основы будущего роста производительности труда и более высокого благосостояния, а на уровне организации они обеспечивают ее финансовую устойчивость, нормальное функционирование и запас прочности, содействуют максимизации прибыли.

В ходе теоретического исследования в выпускной квалификационной работе было установлено, что для обоснования эффективности инвестиций разрабатывается инвестиционный проект, процесс реализации которого делят на фазы и стадии, в которые входит составление бизнес-плана. Бизнес-план содержит основные сведения об инвестиционном проекте, его целях и потребных ресурсах, условиях инвестирования, финансовых результатах и экономической эффективности для его участников.

Определение способов финансирования инвестиционных проектов основываются на выборе между внутренними и внешними источниками. Основными внутренними источниками инвестиций являются чистая прибыль и амортизационные отчисления. А среди внешних источников, как основные, можно выделить заемные средства в виде банковских кредитов и облигаций и привлеченные средства в виде акций, целевого государственного финансирования, паев инвестиционных фондов.

Эффективность инвестиционного проекта нацелена на выявление потенциальной привлекательности для его участников, в связи с чем оценка экономической эффективности инвестиций представляет выдающийся практический интерес. Для оценки экономической эффективности инвестиций характерно использование таких показателей, как чистый дисконтированный доход, внутренняя норма доходности, срок окупаемости капитальных

вложений, индекс доходности, основанных на приведении инвестиционных вложений и денежных доходов к одному моменту времени.

В данной работе оценивался инвестиционный проект строительства жилого комплекса «Мегаполис» в г. Москве. Инициатором проекта является АО «Восток-Инвест», девелоперская компания полного цикла, выступающая в данном проекте также в качестве застройщика, инвестора и генерального подрядчика.

Жилой комплекс соответствует особенностям и тенденциям, выявленным в ходе анализа рынка первичной недвижимости, и сможет привлечь внимание покупателей, в первую очередь, его богатой запланированной инфраструктурой.

Успешное осуществление инвестиционного проекта напрямую связано с финансовыми возможностями организации, наличием собственного капитала и ее платежеспособностью. Анализ финансового положения позволил определить финансовую устойчивость АО «Восток-Инвест» как нормальную, гарантирующую его платежеспособность. Для рационализации структуры капитала и повышения уровня надежности организация вложит собственный капитал в финансирование строительства ЖК «Мегаполис».

Другими источниками финансирования проекта станут кредитные средства, привлеченные по схеме эскроу-счетов, а также государственные субсидии в рамках поддержки строительства социальной инфраструктуры.

На основе динамических показателей оценки эффективности проекта были сделаны выводы о состоятельности и высокой экономической эффективности проекта. Чистый дисконтированный доход проекта составил 5 023 538 тыс. руб. При горизонте планирования в 164 месяца (10,25 лет) дисконтированный срок окупаемости проекта составил 68 месяцев (5,7 лет). Полученный индекс доходности свидетельствует о 29 копейках прибыли на 1 рубль вложенных средств. При расчетной ставке дисконтирования в 17% внутренняя норма доходности составила 29,82%, что говорит о имеющемся у проекта запасе прочности и целесообразности инвестирования в него.

Результаты анализа и оценки рисков инвестиционного проекта отражают достаточную устойчивость проекта к возможным изменениям. Сценарный анализ подтвердил приемлемость риска данного проекта. Анализ чувствительности показал, что наибольшее влияние на проект оказывают изменения цены реализации, объема продаж и стоимости строительства, в связи с чем стоит уделить внимание предупреждению возникновения и снижению последствий данных рисков.

Список использованных источников

А) Нормативные акты

1. Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений: Федеральный закон РФ от 25.02.1999г. № 39-ФЗ (последняя редакция) [Электронный ресурс] / СПС «Консультант Плюс» (дата обращения: 16.12.2019).
2. О внесении изменений в Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации: Федеральный закон РФ от 25.12.2018 № 478-ФЗ (последняя редакция) [Электронный ресурс] / СПС «Консультант Плюс» (дата обращения: 26.02.2020).
3. Методические рекомендации по оценке эффективности инвестиционных проектов: утв. Минэкономки РФ, Минфином РФ, Госстроем РФ 21.06.1999 № ВК 477 [Электронный ресурс] / СПС «Консультант Плюс» (дата обращения: 21.01.2020).
4. Единая межведомственная информационно-статистическая система (ЕМИСС) [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://www.fedstat.ru> (дата обращения: 14.03.2020)

Б) Основная литература

5. Богатин Ю. В. Инвестиционный анализ: учебное пособие / Ю. В. Богатин, В. А. Швандар. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2017. – 462 с.
6. Гарнов А. П. Анализ и диагностика финансово-хозяйственной деятельности предприятия: учебник / А. П. Гарнов. - М.: НИЦ Инфра-М, 2016. - 365с.
7. Киселева Н. В. Инвестиционная деятельность: учебник / Н. В. Киселева, Т. В. Боровикова и др. – М.: КНОРУС, 2016. – 432 с.
8. Косов В. В. Методические рекомендации по оценке инвестиционных проектов / под ред. В. В. Косова, В. Н. Лившица и др. – М.: ОАО «НПО

Экономика», 2016. – 123 с.

9. Серов В. М. Инвестиционный анализ: учебник. / В. М. Серов, Е. А. Богомолова, Н. А. Моисеенко; под общ. ред. В. М. Серова. – М: ИНФРА-М, 2018. – 248 с.
10. Сироткин С. А. Экономическая оценка инвестиционных проектов: учебник / С. А. Сироткин, Н. Р. Кельчевская - М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2015. - 287 с.

В) Дополнительная литература

11. Абакумов Р. Г. Теоретические аспекты анализа и оценки организационно-технологических рисков в строительстве / Р. Г. Абакумов, Е. Н. Грищенко, Л. В. Стрекозова // Инновационная наука. - 2016. - №5-1 (17). - С.10-12.
12. Абдукаримов И. Т., Финансово-экономический анализ хозяйственной деятельности коммерческих организаций (анализ деловой активности): учебное пособие / И. Т. Абдукаримов, М. В. Беспалов. - М.: Инфра-М, 2017. – 320 с.
13. Акимов В. В. Экономика отрасли (строительства): учебник / В. В. Акимов. - М.: ИНФРА-М, 2018. — 300 с.
14. Балабанов И. Т. Риск-менеджмент: учебник / И. Т. Балабанов. – М.: Финансы и статистика, 2016. – 462 с.
15. Бобков Л. В. Бизнес-планирование: учебник / Л. В. Бобков, Т. Г. Попадюк, В. Я. Горфинкель. – М.: ИНРФА-М, 2019. - 296 с.
16. Бут Т. П. Анализ современных подходов к классификации экономических и страховых рисков / Т. П. Бут // Территория науки. - 2016. - №6. - С.146-151.
17. Васильчук Е. С. Бизнес-планирование и оценка рисков предпринимательской деятельности: учебное пособие / Е. С. Васильчук, Н. А. Рухманова. – Иваново: Изд-во ИГУ, 2015. – 279 с.
18. Величко Н. Ю. Управление рисками как бизнес-процесс / Н. Ю. Величко, Е. М. Лаврова, К. А. Кравченко // Научно-методический журнал «Концепт». – 2016. – Т. 11. – С. 56–60.
19. Волков О.И. Экономика предприятия (фирмы): учебник / под ред. О. И. Волкова, О. В. Девяткина. – М.: ИНФРА-М, 2016. – 601 с.

20. Воробьева И. М. Оценка эффективности инвестиционных проектов / И. М. Воробьева, А. М. Пономарев. // Молодой ученый. — 2015. — № 10 (90). — С. 563-567.
21. Грабовый П. Г. Риски в современном бизнесе: учебное пособие / П. Г. Грабовый, С. И. Петрова. - М.: АЛАНС, 2015. – 285 с.
22. Державцев М. А. Анализ показателей эффективности инвестиционного проекта / М. А. Державцев // Молодой ученый. — 2017. — № 6 (140). — С. 239-242.
23. Иванова Н. Н. Экономическая оценка инвестиций: учебное пособие / Н. Н. Иванова, Н. А. Осадчая. - Ростов н/Д: Феникс, 2017. – 452 с.
24. Казакова Н. В. Экономика и организация инвестирования в строительстве: учебное пособие / Н. В. Казакова, А. Н. Плотников. - М.: Альфа-М, 2012. – 256 с.
25. Кривцов С. В. Современные подходы к оценке эффективности инвестиционных проектов / С. В. Кривцов. // Молодой ученый. — 2016. — № 12 (116). — С. 1324-1327.
26. Курилова А. А. Учёт риска и неопределённости при оценке эффективности инвестиционных проектов / А. А. Курилова, Т. В. Полтева // КНЖ. - 2016. - №4 (17). – с. 10-15.
27. Макаркин Н. П. Эффективность реальных инвестиций: учебное пособие / Н. П. Макаркин. - М.: ИНФРА-М, 2015. - 432с.
28. Марголин А. М. Экономическая оценка инвестиций: учебник / А. М. Марголин, А. Я. Быстряков. - М.: ЭКМОС, 2017. – 365 с.
29. Мельник М. В. Анализ финансово-хозяйственной деятельности предприятия: учебное пособие / М. В. Мельник, Е. Б. Герасимова. — М.: ИНФРА-М, 2019. — 208 с.
30. Мирзабекова М. Ю. Оценка эффективности инвестиционного проекта / М. Ю. Мирзабекова // Инновационная наука. - 2016. - №1-1 (13). - с. 7-14.
31. Прищепова А. О. Роль инвестиций в развитии организации / А. О. Прищепова // Вопросы экономики и управления. — 2018. — № 1 (12). — С.

28-32.

32. Прокофьев К. Ю. Рынок недвижимости: понятие, анализ (на примере рынка городской жилой недвижимости) / К. Ю. Прокофьев // Экономический анализ: теория и практика. - 2014. - №3 (354). – с. 16-20
33. Скрыбин О. О. Разработка и оценка эффективности инвестиционного проекта / О. О. Скрыбин // Молодой ученый. - 2016. - №18. - С. 444-445.
34. Стрекалова Н. Д. Бизнес-планирование: учебное пособие / Н. Д. Стрекалова, А. Д. Шеремет.— Спб.: Питер, 2016. — 352 с.
35. Сушонкова Е. Ю. Конъюнктура рынка недвижимости Москвы и Московской области / Е. Ю. Сушонкова // Экономика и менеджмент инновационных технологий. - 2019. - № 9. – с. 21-25.
36. Тамер О. С. Практическая значимость методов оценки эффективности инвестиционных проектов в условиях неопределенности / О. С. Тамер, А. В. Козлов // Вестник ВУиТ. - 2015. - №12. – с. 14-17.
37. Чараева М. В. Инвестиционное бизнес-планирование: учебное пособие / М. В. Чараева. - М.: НИЦ ИНФРА-М, 2015. - 176 с.
38. Чернышева Ю. Г. Анализ и диагностика финансово-хозяйственной деятельности предприятия (организации): учебник / Ю. Г. Чернышевская. - М.: ИНФРА-М, – 2017. - 421 с.
39. Шапкин А. С. Теория рисков и моделирование рискованных ситуаций: учебник / А. С. Шапкин, В. А. Шапкин. – М.: Дашков и К, 2017 – 880 с.
40. Шеремет А. Д. Анализ и диагностика финансово-хозяйственной деятельности предприятия: учебник / А. Д. Шеремет. — М.: ИНФРА-М, 2017. — 374 с.

Г) Интернет-ресурсы

41. Индикаторы рынка недвижимости [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://www.irn.ru/gd/> (дата обращения: 15.04.2020)

Приложения

Приложение А

Местоположение ЖК «Мегаполис»



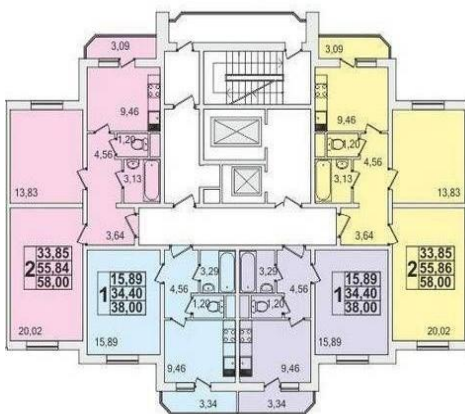
План застройки ЖК «Мегаполис»



Проектируемый архитектурный облик ЖК «Мегаполис»



Типовые планировка этажа (4 квартиры на этаже)



Типовая планировка этажа (5 квартир на этаже)



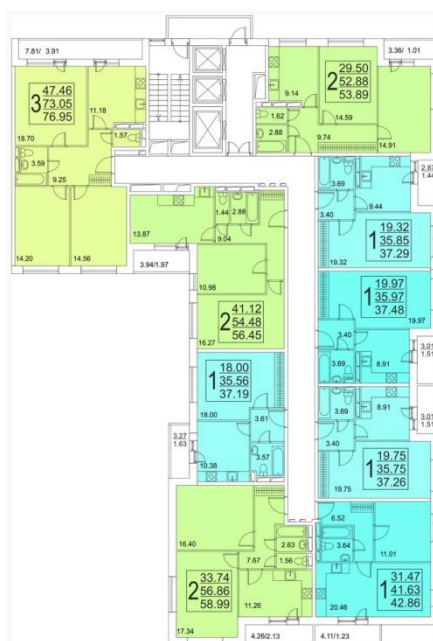
Типовая планировка этажа (7 квартир на этаже)



Типовая планировка этажа (7 квартир на этаже)



Типовая планировка этажа (9 квартир на этаже)



Рыночное окружение ЖК «Мегаполис»

Название жилого комплекса	Класс жилья	Расположение	ГК	Цена за 1 кв. м.	Цена за квартиру		
					1-комнатная	2-комнатная	3-комнатная
«Дмитриевский»	Комфорт	Москва, Восточный округ, район Косино-Ухтомский, м. Улица Дмитриевского	2 кв. 2021	134030 – 200902	От 6308350 руб. (от 31,4 кв. м.)	От 9394734 руб. (от 64,3 кв. м.)	От 10019500 руб. (от 72,5 кв. м.)
«Счастье в Вешняках»	Комфорт	Москва, Восточный округ, район Вешняки, м. Выхино	Сдан	177000 – 205299	От 7904000 руб. (от 38,5 кв. м.)	От 12656300 руб. (от 62,1 кв. м.)	От 17650100 руб. (от 86,7 кв. м.)
«Преображение»	Комфорт	Москва, Восточный округ, район Богородское, м. Бульвар Рокоссовского	4 кв. 2021г.	182946 – 300595	От 8554800 руб. (от 32,7 кв. м.)	От 8857985 руб. (от 36 кв. м.)	От 14554993 руб. (от 71 кв. м.)
«Level Амурская»	Комфорт	Москва, Восточный округ, район Гольяново, м. Черкизовская	4 кв. 2020 г.	141509 – 325534	От 7367386 руб. (от 36,9 кв. м.)	От 9000000 руб. (от 54,1 кв. м.)	От 14330415 руб. (от 75,2 кв. м.)
«Сиреневый парк»	Комфорт	Москва, Восточный округ, район Метрогородок, м. Бульвар Рокоссовского	2 кв. 2021 г.	143366 – 246603	От 7430200 руб. (от 38,2 кв. м.)	От 10350720 руб. (от 53,1 кв. м.)	От 12178740 руб. (от 75,9 кв. м.)
«Счастье в Кусково»	Бизнес	Москва, Восточный округ, район Вешняки, м. Новогиреево	Сдан	199809 – 214219	От 8072469 руб. (от 38,5 кв. м.)	От 10741606 руб. (от 53,4 кв. м.)	-
«Семеновский парк»	Эконом	Москва, Восточный округ, район Соколиная гора, м. Семеновская	1 кв. 2020 г.	174000 – 213000	От 6308350 руб. (от 34,7 кв. м.)	От 9287200 руб. (от 56,8 кв. м.)	От 12062750 руб. (от 77,1 кв. м.)
«ВЛЮБЕРЦЫ»	Комфорт	Московская обл., г. Люберцы, ближайшее метро м. Лухмановская	Сдан	102939 – 179616	От 5745000 руб. (от 41,6 кв. м.)	От 7558720 руб. (от 64,6 кв. м.)	От 9715200 руб. (от 90,8 кв. м.)
«Юбилейный»	Комфорт	Московская область, г. Реутов, ближайшее метро м. Новокосино	2021	104174 – 172900	От 6962200 руб. (от 49,73 кв. м.)	От 8655696 руб. (от 66,48 кв. м.)	От 9260027 руб. (от 88,46 кв. м.)
«Гоголь Парк»	Комфорт	Московская область, г. Люберцы, ближайшее метро м. Лухмановская	2021	85000 – 164000	От 4221568 руб. (от 29,89 кв. м.)	От 4884581 руб. (от 44,55 кв. м.)	От 6968670 руб. (от 65,28 кв. м.)

Календарный план строительства объектов ЖК «Мегаполис» на 2020-2024 гг.

Наименование объекта	2020				2021				2022				2023				2024			
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV
Корпус 1		294,191	294,191	294,191	294,191	294,191	294,191	294,191	294,191	294,191	294,191	294,191	294,191	294,191	294,191	294,191	294,191			
Корпус 2							294,191	294,191	294,191	294,191	294,191	294,191	294,191	294,191	294,191	294,191	294,191	294,191	294,191	294,191
Корпус 3																		292,771	292,771	292,771
Корпус 4		310,078	310,078	310,078	310,078	310,078	310,078	310,078	310,078	310,078	310,078	310,078	310,078	310,078	310,078					
Корпус 5																				
Корпус 6									290,247	290,247	290,247	290,247	290,247	290,247	290,247	290,247	290,247	290,247	290,247	290,247
Корпус 7														270,417	270,417	270,417	270,417	270,417	270,417	270,417
Корпус 8																				
Корпус 9																				
Корпус 10				313,383	313,383	313,383	313,383	313,383	313,383											
Корпус 11				309,750	309,750	309,750	309,750	309,750	309,750	309,750	309,750	309,750	309,750	309,750						
Корпус 12																				
Детский сад №1																		147,999	147,999	
Детский сад №2																				
Школа №1																153,672	153,672	153,672	153,672	153,672
Школа №2																				
Поликлиника																				
ФОК																				
ТРЦ																150,000	150,000			
Паркинг корпус А																				
Паркинг корпус Б																				
Паркинг корпус В																				
Паркинг корпус Г																				100,800
Итого по кварталам, млн. руб.		604,269	604,269	1227,402	1227,402	1227,402	1521,593	1521,593	1521,593	1498,458	1498,458	1498,458	1498,458	1498,458	1459,124	1452,719	1452,719	1449,298	1449,298	1402,099

Продолжение таблицы

Наименование объекта	2025				2026				2027				2028				Стоимость по объекту, млн. руб.
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	
Корпус 1																	4707,056
Корпус 2	294,191	294,191															4707,056
Корпус 3	292,771	292,771	292,771	292,771	292,771	292,771	292,771	292,771	292,771	292,771	292,771	292,771					4391,570
Корпус 4																	4341,092
Корпус 5		310,078	310,078	310,078	310,078	310,078	310,078	310,078	310,078	310,078	310,078	310,078	310,078	310,078	310,078		4341,092
Корпус 6	290,247																3482,969
Корпус 7	270,417																1892,918
Корпус 8			270,417	270,417	270,417	270,417	270,417	270,417	270,417								1892,918
Корпус 9		290,247	290,247	290,247	290,247	290,247	290,247	290,247	290,247	290,247	290,247	290,247	290,247				3482,969
Корпус 10																	1880,298
Корпус 11																	3407,252
Корпус 12		309,750	309,750	309,750	309,750	309,750	309,750	309,750	309,750	309,750	309,750	309,750					3407,252
Детский сад №1																	295,999
Детский сад №2													142,721	142,721			285,443
Школа №1	153,672																922,034
Школа №2										161,205	161,205	161,205	161,205	161,205			806,026
Поликлиника														127,857	127,857		255,714
ФОК													65,813	65,813			131,627
ТРЦ																	300,000
Паркинг корпус А										108,780	108,780	108,780	108,780	108,780	108,780		652,680
Паркинг корпус Б													82,800	82,800	82,800		248,400
Паркинг корпус В													82,800	82,800	82,800		248,400
Паркинг корпус Г	100,800																201,600
Итого по кварталам, млн. руб.	1402,099	1497,038	1473,264	1473,264	1473,264	1473,264	1473,264	1473,264	1473,264	1472,832	1472,832	1472,832	1244,446	1082,055	712,315		46282,365

Бухгалтерский баланс АО «Восток-Инвест» за 2018 год

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2018 г.

		Коды	
		0710001	
Дата (число, месяц, год)		31	12 2018
Организация	Акционерное общество «Восток-Инвест»	по ОКПО	
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	
Вид экономической деятельности	Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе	по ОКВЭД 68.32	
Организационно-правовая форма/форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	12267	16
Единица измерения: тыс. руб.		по ОКЕИ 384	

Пояснения ¹	Наименование показателя ²	Код	На 31 декабря 2018 г. ³		На 31 декабря 2017 г. ⁴		На 31 декабря 2016 г. ⁵	
	АКТИВ							
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ							
	Нематериальные активы	1110	18793	5257	6403			
	Результаты исследований и разработок	1120	14833	1017	2163			
	Основные средства	1130	20981	662372	10430			
	Доходные вложения в материальные ценности	1140	593443					
	Финансовые вложения	1150	15784910	19906946	11030283			
	Отложенные налоговые активы	1160	104775	58703	74705			
	Прочие внеоборотные активы	1170	48847	59360	8544			
	Итого по разделу I	1100	16574749	20692638	11130365			
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ							
	Запасы	1210	119861	45608	117529			
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	2704	763	4547			
	Дебиторская задолженность	1230	3003308	2798775	1858034			
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	5480394	1720483	5809526			
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	443966	23812	285694			
	Прочие оборотные активы	1260	9290	2670	451			
	Итого по разделу II	1200	9059523	4592111	8075781			
	БАЛАНС	1600	25634272	25284749	19206146			

Пояснения ¹	Наименование показателя ²	Код	На 31 декабря		На 31 декабря		На 31 декабря	
			2017	г. ³	2016	г. ⁴	2015	г. ⁵
	ПАССИВ							
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ ⁶							
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1011		1011		895	
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-		-		-	
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-		-		-	
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	10150920		10150920		6400145	
	Резервный капитал	1360	51		44		44	
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	7929525		7445344		5671407	
	Итого по разделу III	1300	18081507		17597319		12072491	
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА							
	Заемные средства	1410	6055600		5854148		3883535	
	Отложенные налоговые обязательства	1420	726		399		326	
	Оценочные обязательства	1430	-		42330		-	
	Прочие обязательства	1440	-		-		-	
	Итого по разделу IV	1400	6056326		5893877		3883861	
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА							
	Заемные средства	1510	1110113		1405238		2795872	
	Кредиторская задолженность	1520	149763		147374		92589	
	Доходы будущих периодов	1530	-		-		-	
	Оценочные обязательства	1540	236563		240941		361333	
	Прочие обязательства	1550	-		-		-	
	Итого по разделу V	1500	1496439		1793553		3249794	
	БАЛАНС		25634272		25284749		19206146	

Отчет о финансовых результатах АО «Восток-Инвест» за 2018 год

Отчет о финансовых результатах

за Январь – Декабрь 2018 г.

Форма №2 по ОКУД

Дата (число, месяц год)

Организация Акционерное общество «Восток-Инвест» по ОКПО

Идентификационный номер налогоплательщика _____ ИНН

Вид деятельности Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе по ОКВЭД

Организационно-правовая форма/форма собственности

Непубличные акционерные общества / Частная собственность по ОКОПФ/ОКФС

Единица измерения: /ТЫС. руб.

по ОКЕ

Коды		
0710002		
31	12	2018
68.32		
12267	16	
384		

Показатель		За Январь-Декабрь 2018 г.	За Январь-Декабрь 2017 г.
Наименование	код		
1	2	3	4
Доходы и расходы по обычным видам деятельности			
Выручка	2110	1478167	1237967
Себестоимость продаж	2120	(76101)	(55890)
Валовая прибыль (убыток)	2100	1402066	1182097
Коммерческие расходы	2210	(251486)	(130795)
Управленческие расходы	2220	(1127199)	(927784)
Прибыль (убыток) от продаж	2200	23381	123518
Прочие доходы и расходы			
Доходы от участия в других организациях	2310	1141977	1123596
Проценты к получению	2320	1380791	1480552
Проценты к уплате	2330	(894245)	(851421)
Прочие доходы	2340	264047	476616
Прочие расходы	2350	(1358423)	(411661)
Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	557528	1941200
Текущий налог на прибыль	2410	(119085)	(151187)
Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	(327)	(73)
Изменение отложенных налоговых активов	2450	46072	(16003)
Прочее	2460	-	-
Чистая прибыль (убыток) очередного периода	2400	484188	1773937
СПРАВОЧНО.			
Совокупный финансовый результат периода	2500	484188	1773937
Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	48	179
Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	48	179

Стоимость квадратного метра строительства жилого дома, руб.

Наименование	Значение, руб. / кв. м.
Подключение к сетям инженерно-технического обеспечения	760
Строительно-монтажные работы	51790
Операционные расходы	
Техническое обслуживание и ремонт	1800
Комплексная уборка	300
Охрана	600
Коммунальные платежи	2700
Страхование	80
Юридические и консультационные услуги	60
Арендная плата за землю на этапе эксплуатации	500
Общедминистративные расходы	30
Маркетинг	200
Налог на имущество	3000
Пр. налоги и сборы	30
Непредвиденные расходы (1%)	60
Управление эксплуатацией	400
Итого операционные расходы	9760
Итого стоимость строительства	62310

Стоимость квадратного метра строительства многоуровневого паркинга, руб.

Наименование	Значение, руб. / кв. м.
Подключение к сетям инженерно-технического обеспечения	100
Строительно-монтажные работы	14 940
Операционные расходы	
Техническое обслуживание и ремонт	550
Комплексная уборка	90
Охрана	200
Коммунальные платежи	800
Страхование	30
Юридические и консультационные услуги	20
Арендная плата за землю на этапе эксплуатации	150
Общедминистративные расходы	10
Маркетинг	60
Налог на имущество	900
Пр. налоги и сборы	10
Непредвиденные расходы (1%)	20
Управление эксплуатацией	120
Итого операционные расходы	2 960
Итого стоимость строительства	18000

Технико-экономические показатели жилых домов

Корпус	Секции	Общая площадь	Общая площадь всех жилых и нежилых		Подземный паркинг, машино-мест	Срок строительства, кварталы	Стоимость строительства, млн. руб.
			Площадь жилых помещений	Площадь нежилых помещений			
1	17	75542,88	52880,02		611	16	4707,056
			50469,94	2410,08			
2	17	75542,88	52880,02		611	16	4707,056
			50469,94	2410,08			
3	16	70479,69	49335,78		575	15	4391,570
			47067,47	2268,31			
4	19	69669,58	48768,70		683	15	4341,092
			46075,08	2693,62			
5	19	69669,58	48768,70		683	15	4341,092
			46075,08	2693,62			
6	15	55897,68	39128,38		539	12	3482,969
			37001,84	2126,54			
7	6	30379,18	21265,42		216	7	1892,918
			20414,81	850,62			
8	6	30379,18	21265,42		216	7	1892,918
			20414,81	850,62			
9	15	55897,68	39128,38		539	12	3482,969
			37001,84	2126,54			
10	7	30176,65	21123,65		251	6	1880,298
			20131,27	992,39			
11	15	54682,52	38277,76		539	11	3407,252
			36151,22	2126,54			
12	15	54682,52	38277,76		539	11	3407,252
			36151,22	2126,54			
Итого		673000,00	471100,00		6000	-	41934,442
			447424,50	23675,50			

Технико-экономические показатели объектов инфраструктуры

Наименование объекта	Этажность	Общая площадь, кв. м.	Площадь застройки, кв. м.	Срок строительства, кварталы	Стоимость строительства, млн. руб.
Детский сад	3	5496,00	3260	2	295,999
Детский сад	3	5300,00	2987	2	285,443
Школа	4	17120,00	6808	6	922,034
Школа	3	14966,00	7775	5	806,026
ТРЦ	3	7000,00	3637	2	300,000
ФОК	2	2444,00	1959	2	131,627
Поликлиника	3	4748,00	2016	2	255,714
Многоуровневый паркинг, в т. ч.					
Корпус «А» (1644 м.-мест)	6	36260	5180	6	652,680
Корпус «Б» (499 м.-мест)	5	13800	2400	3	248,400
Корпус «В» (499 м.-мест)	5	13800	2400	3	248,400
Корпус «Г» (360 м.-мест)	6	11200	1870	2	201,600
Итого		132134,00	40291,86	-	4347,923

Расчет процентной ставки по кредиту по схеме с эскроу-счетами

Наименование	2020	2021				2022				2022				2023			
	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV
Поступления на эскроу по кварталам, млн. руб.	1168,077	2377,344	2377,344	2098,862	2562,579	2332,204	1707,473	2096,903	2116,346	2116,346	2116,346	1590,815	1559,192	1553,642	1161,733	1569,510	1569,510
Выбытие средств со счета эскроу, млн. руб.							2652,313					4829,496	6075,511		6314,146		
Итого на счете, млн. руб.	1168,077	3545,421	5922,765	8021,627	10584,206	12916,409	11971,569	14068,473	16184,818	18301,164	20417,509	17178,828	12662,510	14216,152	9063,739	10633,249	12202,759
Сальдо кредитных средств, млн. руб.			5792,182	5792,182	5792,182	5792,182	11786,012	5993,830	5993,830	5993,830	11556,850	5563,019	5563,019	5563,019	10365,814	4802,795	4802,795
Доля кредита, покрываемая средствами на эскроу			0,612	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Доля кредита, не покрываемая средствами на эскроу			0,388	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Процентная ставка по кредитам с эскроу, годовых	-	-	8%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%

Наименование	2024				2025				2026				2027				2028	
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II
Поступления на эскроу по кварталам, млн. руб.	1668,510	773,321	1563,987	1949,911	1949,911	1976,807	1964,454	1968,737	2061,004	1719,760	1719,760	1808,125	983,835	684,055	700,200	0	0	0
Выбытие средств со счета эскроу, млн. руб.		6759,805	6357,940							2230,423			9631,541	4219,762	0,000	6495,664	0	0
Итого на счете, млн. руб.	13871,269	7884,785	3090,833	5040,744	6990,655	8967,462	10931,917	12900,653	14961,657	14450,993	16170,753	17978,878	9331,171	5795,464	6495,664	0	0	0
Сальдо кредитных средств, млн. руб.	4802,795	10719,624	5916,829	5916,829	5916,829	11809,884	5893,055	5893,055	5893,055	10805,997	4912,942	4912,942	4912,942	6157,312	1244,370	1244,370	1244,370	1244,370
Доля кредита, покрываемая средствами на эскроу	1,000	1,000	1,000	0,522	0,852	0,592	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0	0
Доля кредита, не покрываемая средствами на эскроу	0	0	0	0,478	0,148	0,408	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,000	1,000
Процентная ставка по кредитам с эскроу, годовых	5%	5%	5%	8%	6%	8%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	12%	12%

График погашения кредитной задолженности и выплаты процентов, млн. руб.

Наименование	2021			2022				2023				2024			
	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV
Сальдо на начало периода	0	5792,182	5792,182	5792,182	5792,182	5993,830	5993,830	5993,830	5993,830	5563,019	5563,019	5563,019	5563,019	4802,795	4802,795
Привлечение кредита	5792,182				5993,830				5563,019				4802,795		
Погашение кредита					5792,182				5993,830				5563,019		
Сальдо на конец периода	5792,182	5792,182	5792,182	5792,182	5993,830	5993,830	5993,830	5993,830	5563,019	5563,019	5563,019	5563,019	4802,795	4802,795	4802,795
Процентная ставка	7,7%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
Проценты начисленные	111,721	72,402	72,402	72,402	147,325	74,923	74,923	74,923	144,461	69,538	69,538	69,538	129,573	60,035	60,035
Проценты уплаченные					328,927				372,094				353,074		
Сальдо процентов накопленным итогом	111,721	184,123	256,525	328,927	147,325	222,248	297,171	372,094	144,461	213,998	283,536	353,074	129,573	189,608	249,643

Наименование	2025				2026				2027				2028				2029		
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	
Сальдо на начало периода	4802,795	4802,795	5916,829	5916,829	5916,829	5916,829	5893,055	5893,055	5893,055	5893,055	4912,942	4912,942	4912,942	4912,942	1244,370	1244,370	1244,370	1244,370	
Привлечение кредита		5916,829				5893,055				4912,942				1244,370					
Погашение кредита		4802,795				5916,829				5893,055				4912,942				1244,370	
Сальдо на конец периода	4802,795	5916,829	5916,829	5916,829	5916,829	5893,055	5893,055	5893,055	5893,055	4912,942	4912,942	4912,942	4912,942	1244,370	1244,370	1244,370	1244,370	0	
Процентная ставка	5,0%	5,0%	5,0%	8,3%	6,0%	7,9%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	12,0%	12,0%
Проценты начисленные	60,035	133,995	73,960	123,415	89,292	231,960	73,663	73,663	73,663	135,075	61,412	61,412	61,412	76,966	15,555	15,555	37,331	37,331	
Проценты уплаченные		309,677				420,663				452,950				319,310				182,738	
Сальдо процентов накопленным итогом	309,677	133,995	207,956	331,371	420,663	231,960	305,623	379,286	452,950	135,075	196,487	257,899	319,310	76,966	92,521	108,076	145,407	0	

Отчет о движении денежных средств по кварталам, млн. руб.

Наименование	2019		2020				2021				2022			
	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV
Номер квартала	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Приток														
Получение средств с эскроу-счета												2652,313		
Выручка от продаж по ДКП												331,936	331,936	45,065
Собственные средства		390,820	109,180	3663,342										
Государственные субсидии														
Привлечение кредита								5792,182				5993,830		
Итого приток	0	390,820	109,180	3663,342	0	0	0	5792,182	0	0	0	8978,079	331,936	45,065
Отток														
Расходы на подготовку проектной и рабочей документации		-390,82												
Расходы на подготовку к строительству			-109,18											
Расходы на строительство				-604,269	-604,27	-1227,40	-1227,40	-1227	-1521,593	-1521,593	-1521,593	-1498,458	-1498,458	-1498,458
Погашение кредита												-5792,182		
Проценты уплаченные												-328,927		
Налоги														
Итого отток	0,000	-390,820	-109,180	-604,269	-604,269	-1227,402	-1227,402	-1227,325	-1521,543	-1521,543	-1521,543	-7619,517	-1498,408	-1498,408
Чистый приток денежных средств	0	0	0	3059,074	-604,269	-1227,402	-1227,402	4564,857	-1521,543	-1521,543	-1521,543	1358,562	-1166,472	-1453,342
Денежный поток накопительным итогом	0	0	0	3059,074	2454,805	1227,402	0	4564,857	3043,314	1521,770	0,227	1358,789	192,318	-1261,024

Продолжение таблицы

Наименование	2023				2024				2025				2026			
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV
Номер квартала	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29
Приток																
Получение средств с эскроу-счета			4829,496	6075,511		6314,146				6759,805	6357,940					
Выручка от продаж по ДКП			401,378	784,027	1059,027	1052,704	1052,704	478,978	478,978	1289,450	1335,052	1281,952	904,353	834,340	482,823	99,251
Собственные средства																
Государственные субсидии				150	150	300	300	150	150							
Привлечение кредита		5563,019				4802,795				5916,829				5893,055		
Итого приток	0	5563,019	5230,874	7009,538	1209,027	12469,645	1352,704	628,978	628,978	13966,084	7692,992	1281,952	904,353	6727,395	482,823	99,251
Отток																
Расходы на подготовку проектной и рабочей документации																
Расходы на подготовку к строительству																
Расходы на строительство	-1498,458	-1498,458	-1459,124	-1452,719	-1452,719	-1449,298	-1449,298	-1402,099	-1402,099	-1497,038	-1473,264	-1473,264	-1473,264	-1473,264	-1473,264	-1473,264
Погашение кредита		-5993,830				-5563,019				-4802,795				-5916,829		
Проценты уплаченные		-372,094				-353,074				-309,677				-420,663		
Налоги						-578,656				-1027,457				-1095,680		
Итого отток	-1498,408	-7864,332	-1459,074	-1452,669	-1452,669	-7943,997	-1449,248	-1402,049	-1402,049	-7636,917	-1473,214	-1473,180	-1473,203	-8906,357	-1473,214	-1473,214
Чистый приток денежных средств	-1498,408	-2301,313	3771,800	5556,869	-243,641	4525,648	-96,544	-773,071	-773,071	6329,167	6219,778	-191,229	-568,851	-2178,962	-990,391	-1373,963
Денежный поток накопительным итогом	-2759,432	-5060,745	-1288,945	4267,925	4024,284	8549,931	8453,387	7680,316	6907,245	13236,412	19456,190	19264,961	18696,110	16517,148	15526,757	14152,795

Окончание таблицы

Наименование	2027				2028				2029			
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV
Номер квартала	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41
Приток												
Получение средств с эскроу-счета		2230,423			9631,541	4219,762		6495,664				
Выручка от продаж по ДКП	53,649	315,349	261,699	261,699	1066,275	1378,842	1316,113	1731,230	1731,230	1731,230	958,844	918,607
Собственные средства												
Государственные субсидии		150	150	150	300	425	125					
Привлечение кредита		4912,942				1244,370						
Итого приток	53,649	7608,714	411,699	411,699	10997,816	7267,973	1441,113	8226,894	1731,230	1731,230	958,844	918,607
Отток												
Расходы на подготовку проектной и рабочей документации												
Расходы на подготовку к строительству												
Расходы на строительство	-1473,264	-1472,832	-1472,832	-1472,832	-1244,446	-1082,055	-712,315					
Погашение кредита		-5893,055				-4912,942				-1244,370		
Проценты уплаченные		-452,950				-319,310				-145,407		
Налоги		0				-1795,194				-4291,991		-4675,158
Итого отток	-1473,214	-7818,787	-1472,782	-1472,782	-1244,396	-8109,451	-712,265	0,050	0,120	-5681,648	0,000	-4675,158
Чистый приток денежных средств	-1419,564	-210,073	-1061,083	-1061,083	9753,421	-841,478	728,848	8226,944	1731,350	-3950,418	958,844	-3756,551
Денежный поток накопительным итогом	12733,230	12523,158	11462,075	10400,992	20154,413	19312,935	20041,783	28268,727	30000,077	26049,659	27008,504	23251,953

Расчет чистого дисконтированного дохода по кварталам, млн. руб.

Наименование	2019		2020				2021				2022			
	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV
Номер квартала	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Поступления														
Получение средств с эскроу-счета												2652,313		
Выручка от продаж по ДКП												331,936	331,936	45,065
Государственные субсидии														
Итого поступления	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2984,249	331,936	45,065
Расходы														
Первоначальные инвестиции	0	-390,820	-109,180	-3663,342										
Расходы на подготовку проектной и рабочей документации	0	0	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Расходы на подготовку к строительству	0	0	0	0	0,00	0,00	0,00	0	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Расходы на строительство	0	0	0	-604,27	-604,27	-1227,40	-1227,40	-1227,402	-1521,593	-1521,593	-1521,593	-1498,458	-1498,458	-1498,458
Погашение кредита												-5792,182		
Проценты уплаченные												-328,927		
Налоги														
Итого расходы	0	-390,820	-109,180	-3663,342	0	0	0	0	0	0	0	-6121,109	0	0
Чистый приток денежных средств	0	-390,820	-109,180	-3663,342	0	0	0	0	0	0	0	-3136,860	331,936	45,065
Чистый приток денежных средств накопительным итогом	0	-390,820	-500,000	-4163,342	-4163,342	-4163,342	-4163,342	-4163,342	-4163,342	-4163,342	-4163,342	-7300,203	-6968,267	-6923,202
Ставка дисконтирования	17%													
Шаг расчета	0,00	0,25	0,50	0,75	1,00	1,25	1,50	1,75	2,00	2,25	2,50	2,75	3,00	3,25
Дисконтный множитель	1,000	0,962	0,925	0,889	0,855	0,822	0,790	0,760	0,731	0,702	0,675	0,649	0,624	0,600
Дисконтированные поступления	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1937,867	207,251	27,055
Дисконтированные расходы	0	-390,820	-104,977	-3386,761	0	0	0	0	0	0	0	-3974,834	0	0
Дисконтированный итог	0	-390,820	-104,977	-3386,761	0	0	0	0	0	0	0	-2036,967	207,251	27,055
Дисконтированный поток накопительным итогом	0	-390,820	-495,798	-3882,559	-3882,559	-3882,559	-3882,559	-3882,559	-3882,559	-3882,559	-3882,559	-5919,526	-5712,275	-5685,221

Продолжение таблицы

Наименование	2023				2024				2025				2026			
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV
Номер квартала	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29
Поступления																
Получение средств с эскроу-счета			4829,496	6075,511		6314,146				6759,805	6357,940					
Выручка от продаж по ДКП			401,378	784,027	1059,027	1052,704	1052,704	478,978	478,978	1289,450	1335,052	1281,952	904,353	834,340	482,823	99,251
Государственные субсидии				150,000	150,000	300,000	300,000	150,000	150,000							
Итого поступления	0	0	5230,874	7009,538	1209,027	7666,850	1352,704	628,978	628,978	8049,255	7692,992	1281,952	904,353	834,340	482,823	99,251
Расходы																
Первоначальные инвестиции																
Расходы на подготовку проектной и рабочей документации	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Расходы на подготовку к строительству	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Расходы на строительство	-1498,458	-1498,458	-1459,124	-1452,719	-1452,719	-1449,298	-1449,298	-1402,099	-1402,099	-1497,038	-1473,264	-1473,264	-1473,264	-1473,264	-1473,264	-1473,264
Погашение кредита		-5993,830				-5563,019				-4802,795				-5916,829		
Проценты уплаченные		-372,094				-353,074				-309,677				-420,663		
Налоги						-578,656				-1027,457				-1095,680		
Итого расходы	0	-6365,924	0	0	0	-6494,749	0	0	0	-6139,929	0	0	0	-7433,172	0	0
Чистый приток денежных средств	0,000	-6365,924	5230,874	7009,538	1209,027	1172,101	1352,704	628,978	628,978	1909,326	7692,992	1281,952	904,353	-6598,832	482,823	99,251
Чистый приток денежных средств накопительным итогом	-6923,202	-13289,126	-8058,252	-1048,713	160,314	1332,415	2685,119	3314,097	3943,075	5852,401	13545,392	14827,344	15731,697	9132,865	9615,688	9714,939
Ставка дисконтирования									17%							
Шаг расчета	3,50	3,75	4,00	4,25	4,50	4,75	5,00	5,25	5,50	5,75	6,00	6,25	6,50	6,75	7,00	7,25
Дисконтный множитель	0,577	0,555	0,534	0,513	0,493	0,474	0,456	0,439	0,422	0,405	0,390	0,375	0,360	0,347	0,333	0,320
Дисконтированные поступления	0	0	2791,456	3596,661	596,485	3636,923	616,983	275,842	265,224	3263,525	2999,025	480,518	325,934	289,127	160,874	31,797
Дисконтированные расходы	0	-3533,170	0	0	0	-3080,913	0	0	0	-2489,400	0	0	0	-2575,844	0	0
Дисконтированный итог	0	-3533,170	2791,456	3596,661	596,485	556,010	616,983	275,842	265,224	774,125	2999,025	480,518	325,934	-2286,717	160,874	31,797
Дисконтированный поток накопительным итогом	-5685,221	-9218,390	-6426,934	-2830,273	-2233,788	-1677,778	-1060,795	-784,953	-519,729	254,396	3253,421	3733,940	4059,874	1773,156	1934,031	1965,828

Окончание таблицы

Наименование	2027				2028				2029			
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV
Номер квартала	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41
Поступления												
Получение средств с эскроу-счета		2230,423			9631,541	4219,762		6495,664				
Выручка от продаж по ДКП	53,649	315,349	261,699	261,699	1066,275	1378,842	1316,113	1731,230	1731,230	1731,230	958,844	918,607
Государственные субсидии		150,000	150,000	150,000	300,000	425,000	125,000					
Итого поступления	53,649	2695,772	411,699	411,699	10997,816	6023,604	1441,113	8226,894	1731,230	1731,230	958,844	918,607
Расходы												
Первоначальные инвестиции												
Расходы на подготовку проектной и рабочей документации	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Расходы на подготовку к строительству	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Расходы на строительство	-1473,264	-1472,832	-1472,832	-1472,832	-1244,446	-1082,055	-712,315	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Погашение кредита		-5893,055				-4912,942				-1244,370		
Проценты уплаченные		-452,950				-319,310				-182,738		
Налоги						-1795,194				-4291,991		-4675,158
Итого расходы	0	-6346,005	0	0	0	-7027,446	0	0	0	-5719,099	0,000	-4675,158
Чистый приток денежных средств	53,649	-3650,233	411,699	411,699	10997,816	-1003,843	1441,113	8226,894	1731,230	-3987,869	958,844	-3756,551
Чистый приток денежных средств накопительным итогом	9768,588	6118,356	6530,055	6941,755	17939,571	16935,728	18376,841	26603,735	28334,965	24347,096	25305,940	21549,389
Ставка дисконтирования												
Шаг расчета	7,50	7,75	8,00	8,25	8,50	8,75	9,00	9,25	9,50	9,75	10,00	10,25
Дисконтный множитель	0,308	0,296	0,285	0,274	0,263	0,253	0,243	0,234	0,225	0,216	0,208	0,200
Дисконтированные поступления	16,526	798,441	117,245	112,732	2895,520	1524,860	350,772	1925,381	389,573	374,578	199,475	183,749
Дисконтированные расходы	0	-1879,576	0	0	0	-1778,981	0	0	0	-1237,415	0	-935,171
Дисконтированный итог	16,526	-1081,135	117,245	112,732	2895,520	-254,120	350,772	1925,381	389,573	-862,837	199,475	-751,423
Дисконтированный поток накопительным итогом	1982,354	901,218	1018,463	1131,195	4026,715	3772,595	4123,367	6048,748	6438,322	5575,485	5774,960	5023,538

Результаты проведения анализа чувствительности

Рискованные факторы влияния	Снижение параметров					Базовый ЧДД	Увеличение параметров				
	-40%	-25%	-15%	-10%	-5%		5%	10%	15%	25%	40%
Объем инвестиций, млн. руб.	5129,149	5093,677	5065,621	5051,593	5037,565	5023,538	5011,126	4998,715	4986,304	4961,481	4924,247
Отклонение, %	2,10%	1,40%	0,84%	0,56%	0,28%		-0,25%	-0,49%	-0,74%	-1,24%	-1,98%
Цена реализации, млн. руб.	-3724,729	-401,751	1774,512	2861,675	3944,131		6101,063	7178,588	8256,113	10408,834	13636,824
Отклонение, %	-174,15%	-108,00%	-64,68%	-43,03%	-21,49%		21,45%	42,90%	64,35%	107,20%	171,46%
Стоимость строительства, млн. руб.	13345,780	10236,506	8154,242	7110,720	6067,129		3978,139	2930,789	1878,182	-227,030	-3396,877
Отклонение, %	165,66%	103,77%	62,32%	41,55%	20,77%		-20,81%	-41,66%	-62,61%	-104,52%	-167,62%
Объем продаж, млн. руб.	-3836,893	-410,738	1769,120	2858,080	3942,334		6102,860	7182,182	8261,505	10417,820	13651,202
Отклонение, %	-176,38%	-108,18%	-64,78%	-43,11%	-21,52%		21,49%	42,97%	64,46%	107,38%	171,74%
Процентная ставка по кредиту, млн. руб.	6621,209	5849,810	5733,178	5134,883	5079,210		4967,865	4418,695	4365,508	3805,820	3653,276
Отклонение, %	31,80%	16,45%	14,13%	2,22%	1,11%		-1,11%	-12,04%	-13,10%	-24,24%	-27,28%
Государственная поддержка, млн. руб.	4313,801	4579,952	4757,387	4846,104	4934,821		5112,255	5200,972	5289,689	5467,123	5733,274
Отклонение, %	-14,13%	-8,83%	-5,30%	-3,53%	-1,77%		1,77%	3,53%	5,30%	8,83%	14,13%

Список сокращений

АО	Акционерное общество
вл.	Владение
ВНД	Внутренняя норма доходности
в т. ч.	В том числе
г.	Год
г.	Город
га	Гектар
ЖК	Жилой комплекс
ИД	Индекс доходности
кв.	Квартал
кв. м.	Квадратный метр
км.	Километр
М., СПб.	Сокращения от «Москва», «Санкт-Петербург»
мес.	Месяц
МКАД	Московская кольцевая автомобильная дорога
мкр.	Микрорайон
млн.	Миллион
млрд.	Миллиард
м/мест	Машино-место
пр.	Прочее
руб.	Рубль
РФ	Российская Федерация
С.	Страница
С _{ок.}	Срок окупаемости
СМР	Строительно-монтажные работы
т. п.	Такое прочее
т. д.	Так далее
тыс.	Тысяча
ул.	Улица
ФЗ	Федеральный закон
ЧД	Чистый доход
ЧДД	Чистый дисконтированный доход
чел.	Человек

Выпускная квалификационная работа выполнена мной самостоятельно. Использованные в работе материалы из опубликованной литературы и других источников имеют ссылки на них. Проверка в системе «Антиплагиат» мною выполнена. Уникальность текста со ссылками составляет 80,67%.



Бурдина Анна Алексеевна

«5» июня 2020 г.

Отчет о проверке на заимствования №1



Автор: Тихонов Юрий Петрович up_tihonov@guu.ru / ID: 548
 Проверяющий: Тихонов Юрий Петрович (up_tihonov@guu.ru / ID: 548)
 Организация: Государственный Университет Управления
 Отчет предоставлен сервисом «Антиплагиат» - <http://guu.antiplagiat.ru>

ИНФОРМАЦИЯ О ДОКУМЕНТЕ

№ документа: 285
 Начало загрузки: 09.06.2020 20:28:19
 Длительность загрузки: 00:00:33
 Имя исходного файла: Бурдина ВКР.docx
 Название документа: Бурдина ВКР
 Размер текста: 1 кБ
 Символов в тексте: 135549
 Слов в тексте: 15555
 Число предложений: 1339

ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОТЧЕТЕ

Последний готовый отчет (ред.)
 Начало проверки: 09.06.2020 20:28:52
 Длительность проверки: 00:00:28
 Комментарии: не указано
 Модули поиска: Модуль поиска ИПС "Адилет", Модуль выделения библиографических записей, Сводная коллекция ЭБС, Коллекция РГБ, Цитирование, Модуль поиска переводных заимствований, Модуль поиска переводных заимствований по elibrary (EnRu), Модуль поиска переводных заимствований по интернет (EnRu), Коллекция eLIBRARY.RU, Коллекция ГАРАНТ, Модуль поиска "ГУУ", Модуль поиска Интернет, Коллекция Медицина, Модуль поиска перефразирований eLIBRARY.RU, Модуль поиска перефразирований Интернет, Коллекция Патенты, Модуль поиска общеупотребительных выражений, Кольцо вузов



ЗАИМСТВОВАНИЯ

9,62%

САМОЦИТИРОВАНИЯ

0%

ЦИТИРОВАНИЯ

9,71%

ОРИГИНАЛЬНОСТЬ

80,67%

Заимствования — доля всех найденных текстовых пересечений, за исключением тех, которые система отнесла к цитированиям, по отношению к общему объему документа.
 Самоцитирования — доля фрагментов текста проверяемого документа, совпадающий или почти совпадающий с фрагментом текста источника, автором или соавтором которого является автор проверяемого документа, по отношению к общему объему документа.
 Цитирования — доля текстовых пересечений, которые не являются авторскими, но система посчитала их использование корректным, по отношению к общему объему документа. Сюда относятся оформленные по ГОСТу цитаты; общеупотребительные выражения; фрагменты текста, найденные в источниках из коллекций нормативно-правовой документации.
 Текстовое пересечение — фрагмент текста проверяемого документа, совпадающий или почти совпадающий с фрагментом текста источника.
 Источник — документ, проиндексированный в системе и содержащийся в модуле поиска, по которому проводится проверка.
 Оригинальность — доля фрагментов текста проверяемого документа, не обнаруженных ни в одном источнике, по которым шла проверка, по отношению к общему объему документа.
 Заимствования, самоцитирования, цитирования и оригинальность являются отдельными показателями и в сумме дают 100%, что соответствует всему тексту проверяемого документа.
 Обращаем Ваше внимание, что система находит текстовые пересечения проверяемого документа с проиндексированными в системе текстовыми источниками. При этом система является вспомогательным инструментом, определение корректности и правомерности заимствований или цитирований, а также авторства текстовых фрагментов проверяемого документа остается в компетенции проверяющего.

№	Доля в отчете	Источник	Ссылка	Актуален на	Модуль поиска
[01]	5,03%	не указано	не указано	раньше 2011	Модуль выделения библиографических записей
[02]	0,3%	не указано	http://gigabaza.ru	29 Янв 2017	Модуль поиска перефразирований Интернет
[03]	1,36%	не указано	не указано	раньше 2011	Модуль поиска общеупотребительных выражений
[04]	0,04%	ЭКОНОМИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ 5-е изд., пер. и доп. Учебник для академического бакал.	не указано	21 Фев 2017	Сводная коллекция ЭБС
[05]	0%	Структура управления организацией Бежан М.В М 11-19э	не указано	22 Мая 2020	Кольцо вузов
[06]	0,23%	Оценка экономической эффективности проекта строительства многоэтажного жил.	https://prepod24.ru	13 Мар 2020	Модуль поиска Интернет
[07]	0%	Отчет о преддипломной практике_Колодницкая_БУ/АиА 41-16д	не указано	30 Мая 2020	Кольцо вузов
[08]	0,02%	212725	http://biblioclub.ru	18 Апр 2016	Сводная коллекция ЭБС
[09]	0%	Финансовые новости - страница 59	http://p.120-bal.ru	11 Ноя 2016	Модуль поиска Интернет
[10]	0%	Сетевые организации Баранова Д. А. М 11-19э	не указано	22 Мая 2020	Кольцо вузов
[11]	1,88%	УЧЁТ РИСКА И НЕОПРЕДЕЛЁННОСТИ ПРИ ОЦЕНКЕ ЭФФЕКТИВНОСТИ ИНВЕСТИЦИО.	http://elibrary.ru	02 Мая 2017	Модуль поиска перефразирований eLIBRARY.RU
[12]	0,06%	Практикум по комплексному экономическому анализу хозяйственной деятельно...	http://dlib.rsl.ru	15 Дек 2017	Коллекция РГБ
[13]	0%	Kursovaaya_Kaschavtsev (1)	не указано	14 Апр 2020	Кольцо вузов
[14]	0%	Организация аналитической деятельности на предприятии	не указано	08 Мая 2020	Кольцо вузов