

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА

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

Выполнила: студентка гр. ЭПОС4-1 Бурдина Анна
Руководитель: ассистент Тихонов Ю. П.





Актуальность темы обусловлена необходимостью оценки эффективности любого инвестиционного проекта до принятия окончательного решения о его реализации.

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

Для достижения данной цели были установлены следующие **задачи**:

- 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.

ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ О ПРОЕКТЕ

Инициатор проекта	АО «Восток-Инвест» - девелоперская компания полного цикла, работающая на рынке недвижимости с 1995 года
Цель проекта	инвестирование в строительство жилого комплекса «Мегаполис» с последующей продажей квартир и коммерческих площадей
Местоположение	г. Москва, ВАО, район Косино-Ухтомский, ул. Салтыковская, вл. 8
Правовой статус земельного участка	Находится в долгосрочной аренде (до 19 марта 2062 года)
Срок строительства	апрель 2020 г. – сентябрь 2028 г.
Стоимость проекта	46 782 364 864 руб.

ОПИСАНИЕ ПРОЕКТА



Концепция миниполиса включает в себя:

- 12 жилых домов
- Вместительные паркинги
- 2 школы на 2230 мест
- 2 детских сада на 680 мест
- Поликлинику (для взрослых и детей)
- Торгово-развлекательный центр
- Физкультурно-оздоровительный комплекс

ПРОЕКТИРУЕМЫЙ АРХИТЕКТУРНЫЙ ОБЛИК ЖК «МЕГАПОЛИС»



Площадь участка	44,2 га
Общая площадь	805 134 кв. м.
Площадь застройки	100 730 кв. м.
Жилая площадь	447 424,5 кв. м.
Коммерческая площадь	23 675,5 кв. м.
Площадь объектов инфраструктуры	132 134 кв. м.

ОБЪЕКТЫ ПРОДАЖИ

ЖК «Мегаполис» предложит своим покупателям:

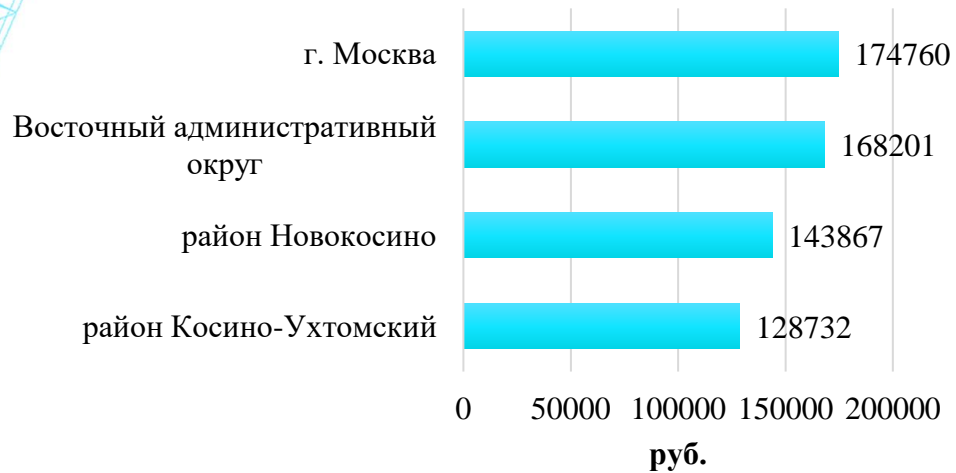
- Квартиры – 10833 шт.
- Парковочные места в подземном паркинге – 6000 машино-мест
- Парковочные места в многоуровневом паркинге – 3002 машино-мест
- Коммерческие площади – 23,7 тыс. кв. м.
- Торговые площади ТРЦ – 5 тыс. кв. м.
- Здание физкультурно-оздоровительного комплекса

Структура квартир по количеству комнат (шт.; %)



ЦЕНОВАЯ ПОЛИТИКА

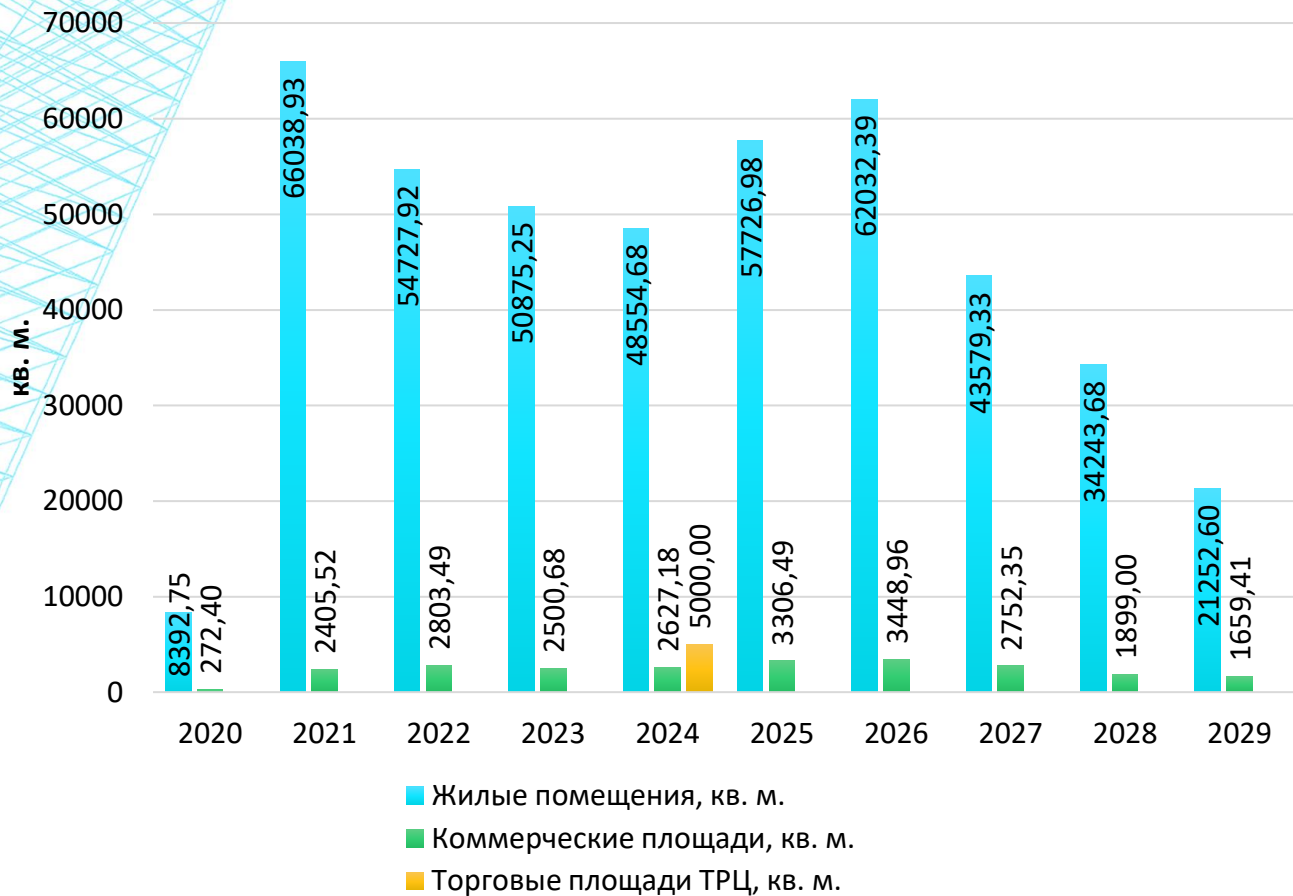
Средняя стоимость 1 кв. м. первичного жилья в территориальном разрезе



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

ПЛАН ПРОДАЖ ПО ТИПАМ ПЛОЩАДЕЙ

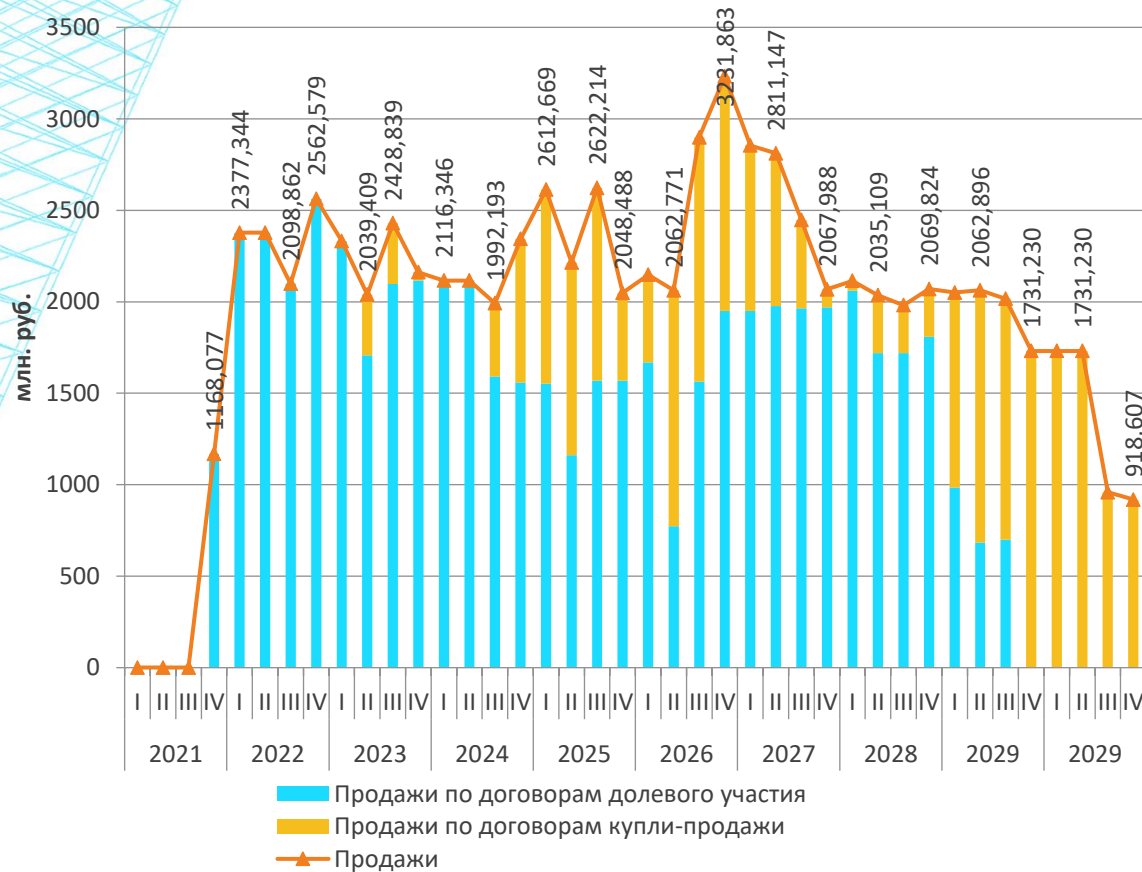
Начало продаж запланировано на 4 квартал 2020 года.



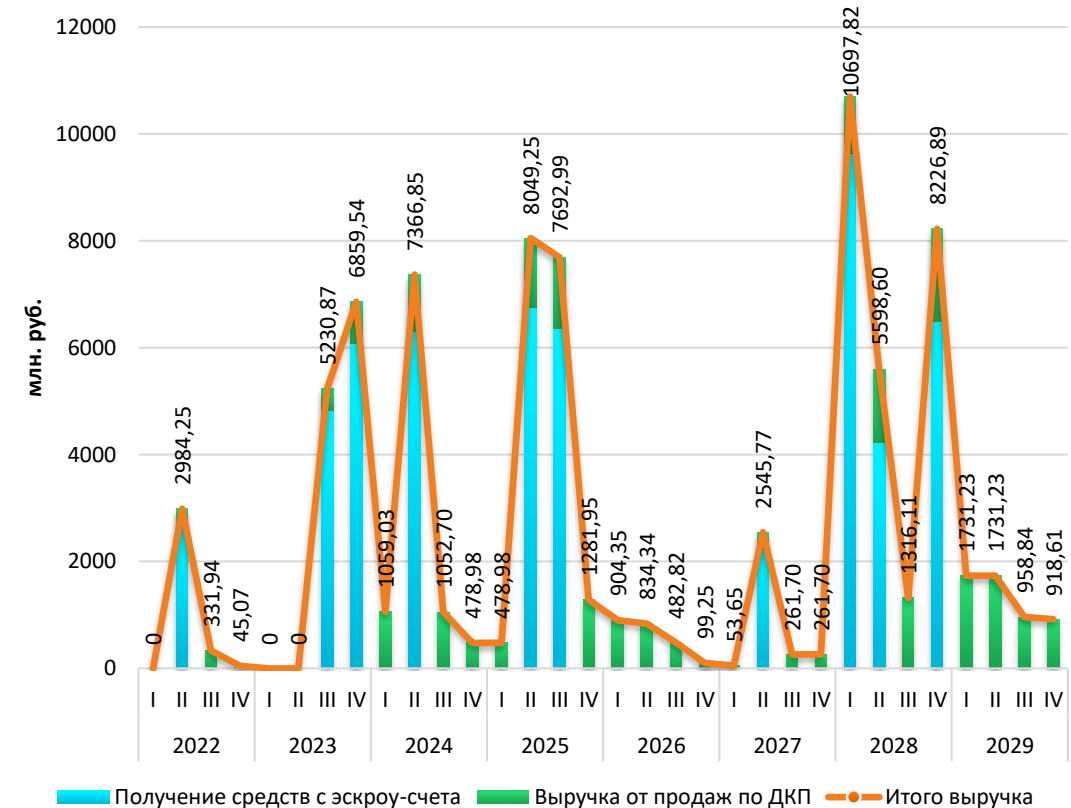
ФОРМИРОВАНИЕ ДОХОДНОЙ ЧАСТИ ПРОЕКТА

Финансирование проекта через механизм эскроу-счетов обуславливает неравномерность получения доходов.

Плановый объем продаж по типам сделок, млн. руб.



Доходы от реализации проекта, млн. руб.



ПОРЯДОК ФИНАНСИРОВАНИЯ ПРОЕКТА

Стоимость проекта
(по укрупненным направлениям)

Объем необходимого финансирования

46 782 364 864 руб.,

в т. ч. :

Подготовка
проекта и
рабочей
документации
390 820 437 руб.

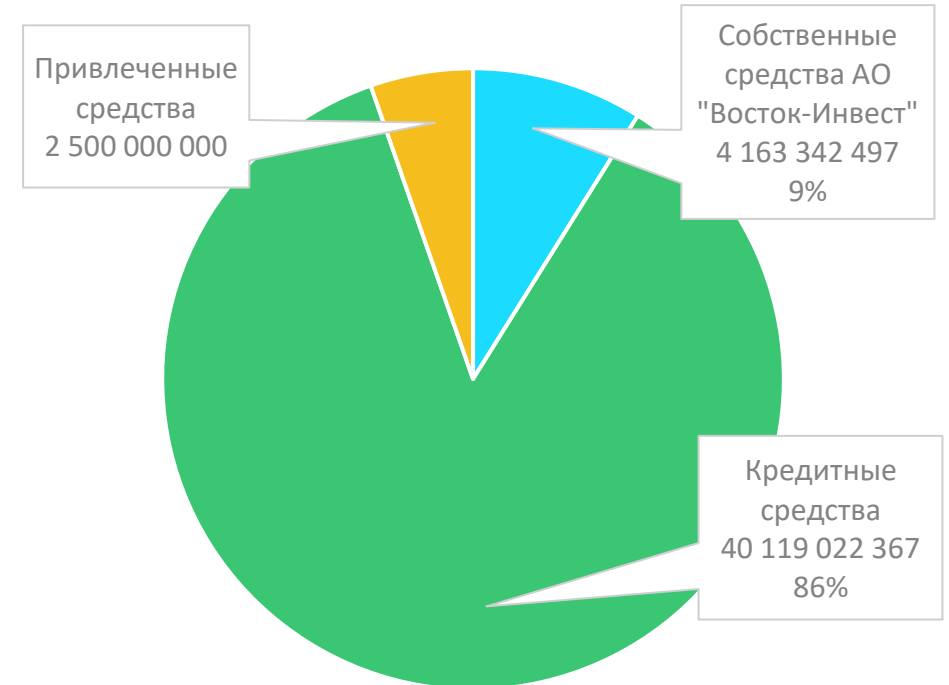
Подготовительные
работы
109 179 563 руб.

СМР и благоустройство
46 282 364 864 руб.,
в т. ч. :

Жилой фонд
41 934 441 935 руб.

Инфраструктура
4 347 922 929 руб.

Структура финансирования (руб.; %)



Кредитные средства привлекаются со второго квартала 2021 года сроком на 8 лет.
Среднее значение ставки кредитования – 6%.
Выплата процентов и тела кредита осуществляется раз в год в конце второго квартала.

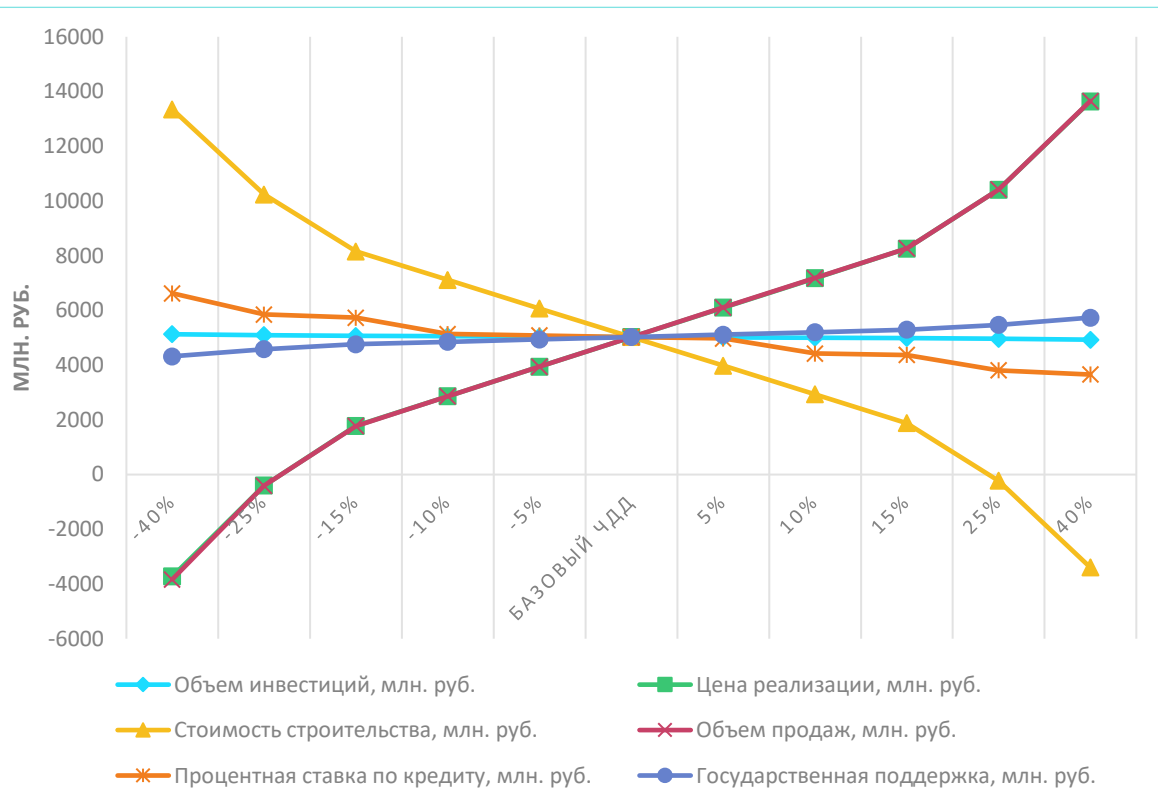
ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ЭФФЕКТИВНОСТИ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА

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

$$\begin{cases} \text{ЧДД} \geq 0 \\ \text{ИД} \geq 1 \\ \text{ВНД} \geq E \end{cases}$$

ОЦЕНКА РИСКОВ ПРОЕКТА

Чувствительность проекта к наиболее рискованным факторам



Результаты сценарного анализа

	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
Вероятность наступления по экспертным оценкам	0,25	0,6	0,15
Интегральный показатель эффективности, млн. руб.	3104,451		



СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!