

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

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

**Руководитель: Макушева Ольга  
Николаевна**

# Цель дипломной работы:

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



# Задачи:

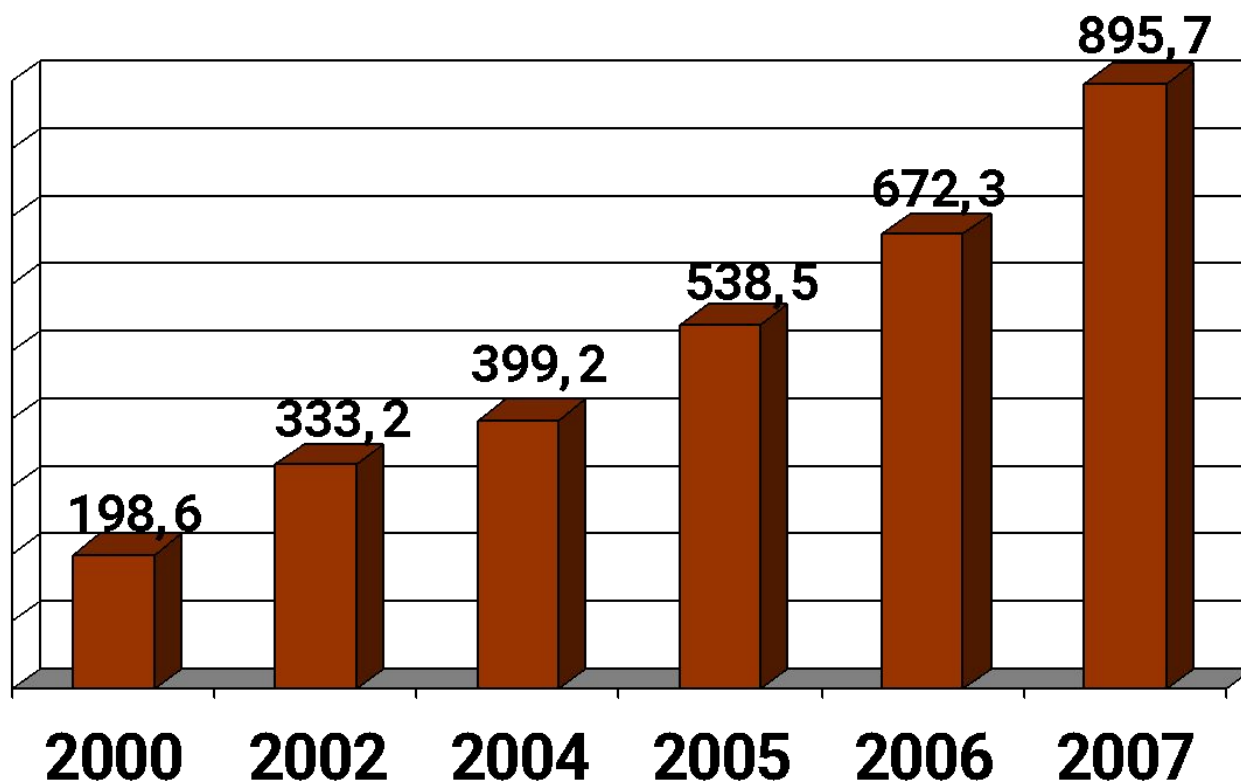
- Изучить теорию инвестирования
- Проанализировать показатели эффективности инвестиционного проекта
- Изучение состояния и развития инвестиционной деятельности и малоэтажного строительства в Челябинской области и городе Миассе
- Проведение оценки экономической эффективности различных форм финансирования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



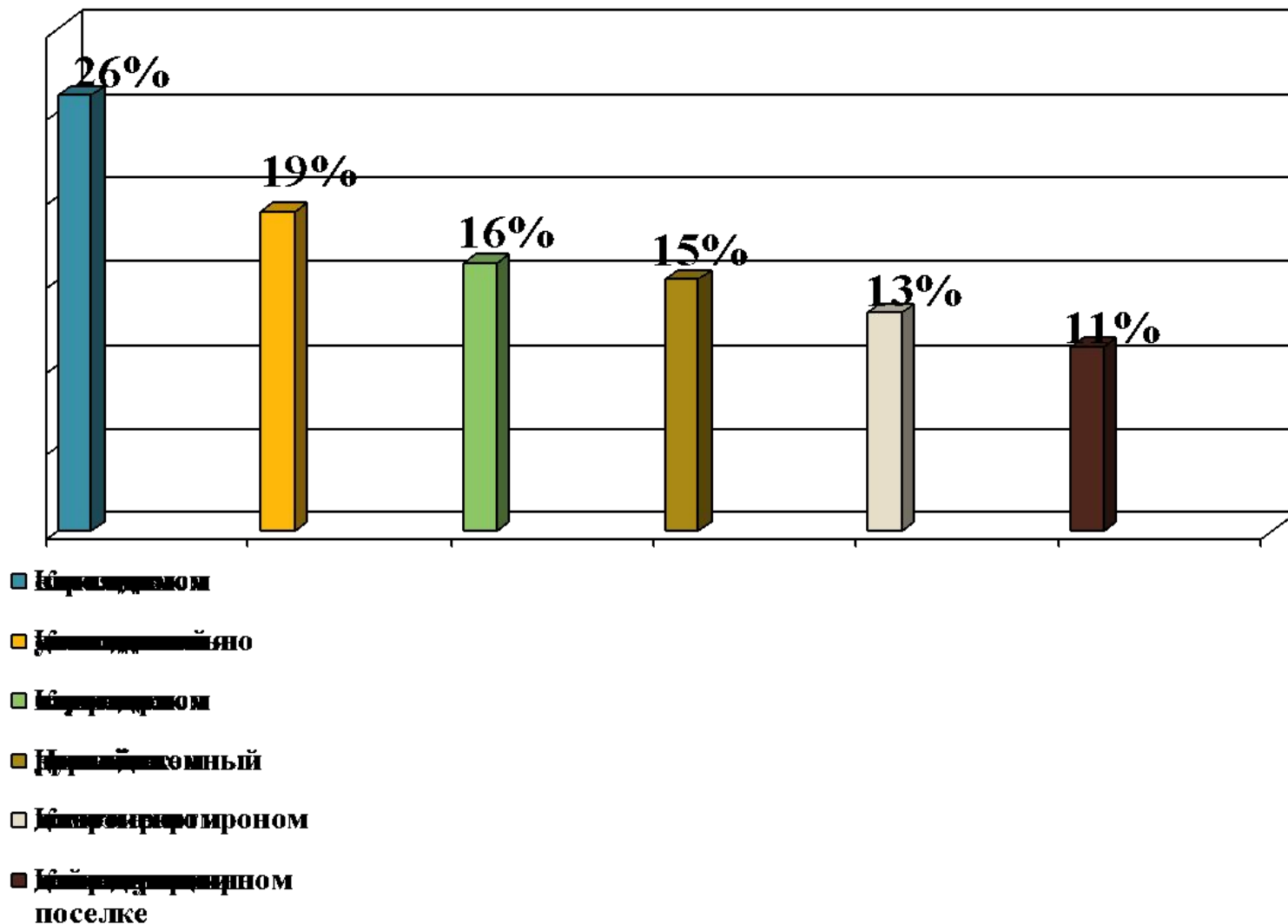
# Показатели эффективности инвестиционных проектов

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

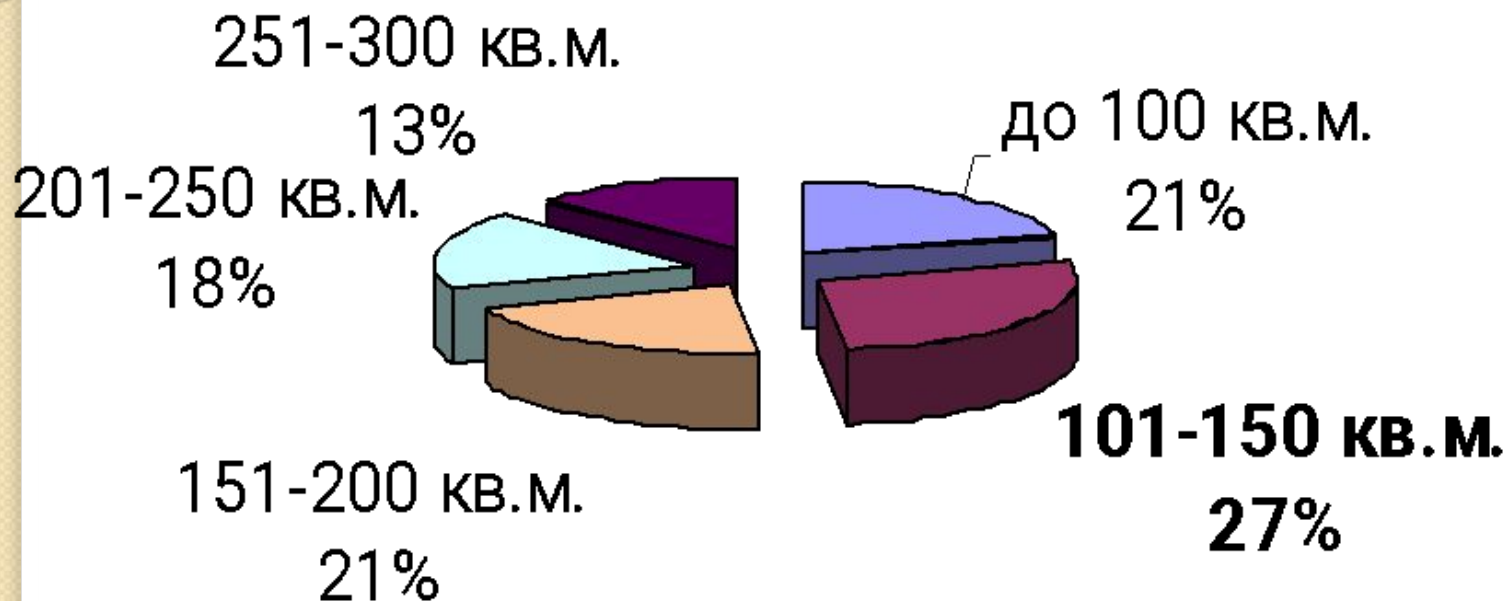
# Инвестиции в строительство в г. Миассе 2000-2007гг. (млн. руб.)



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



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

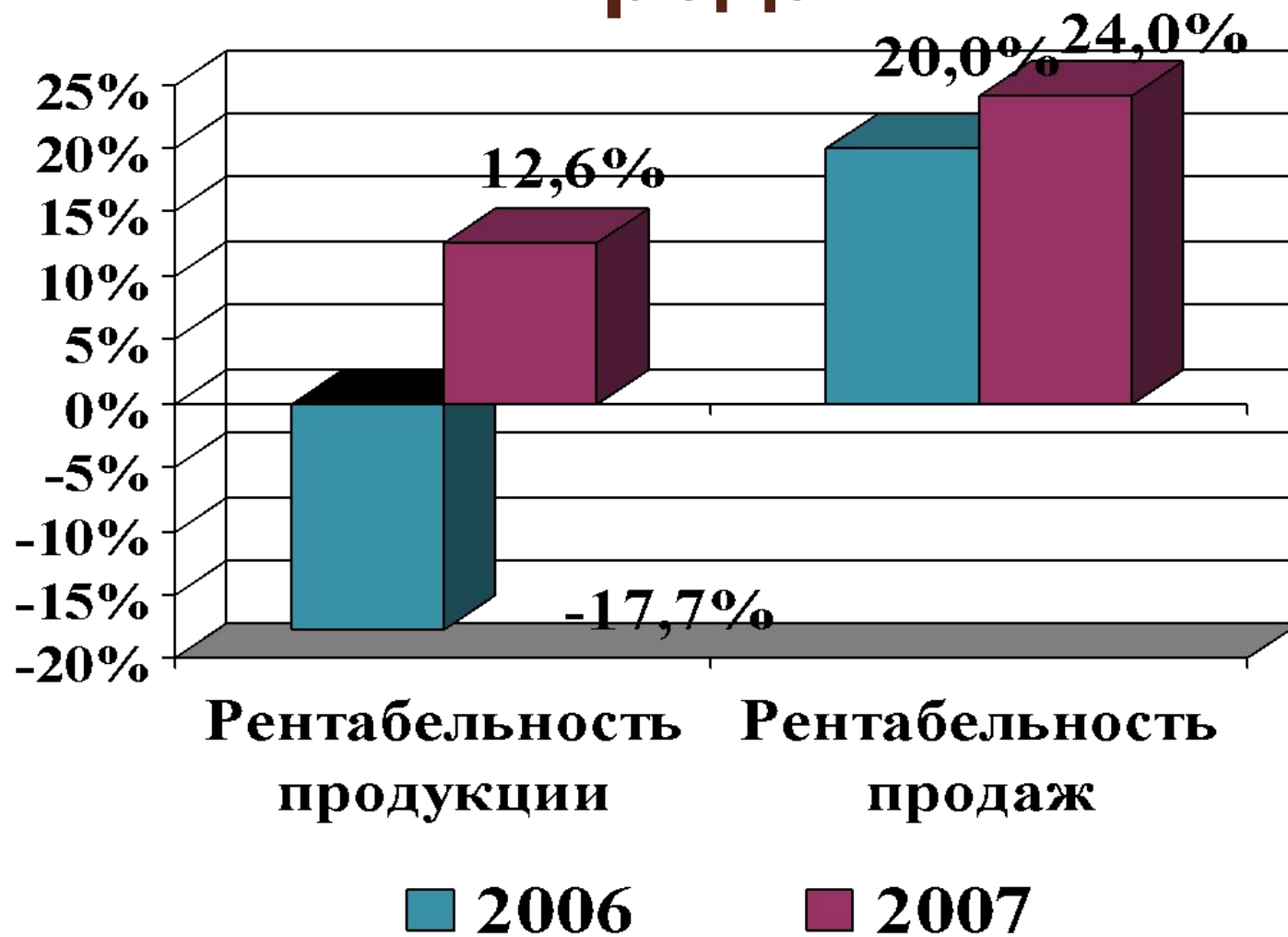








# Динамика показателей рентабельности продукции и продаж



# **Варианты финансирования ИСП**

**1. Использование частного  
инвестиционного капитала**

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

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

Варианты  
отделки

1 вариант  
**черновая**

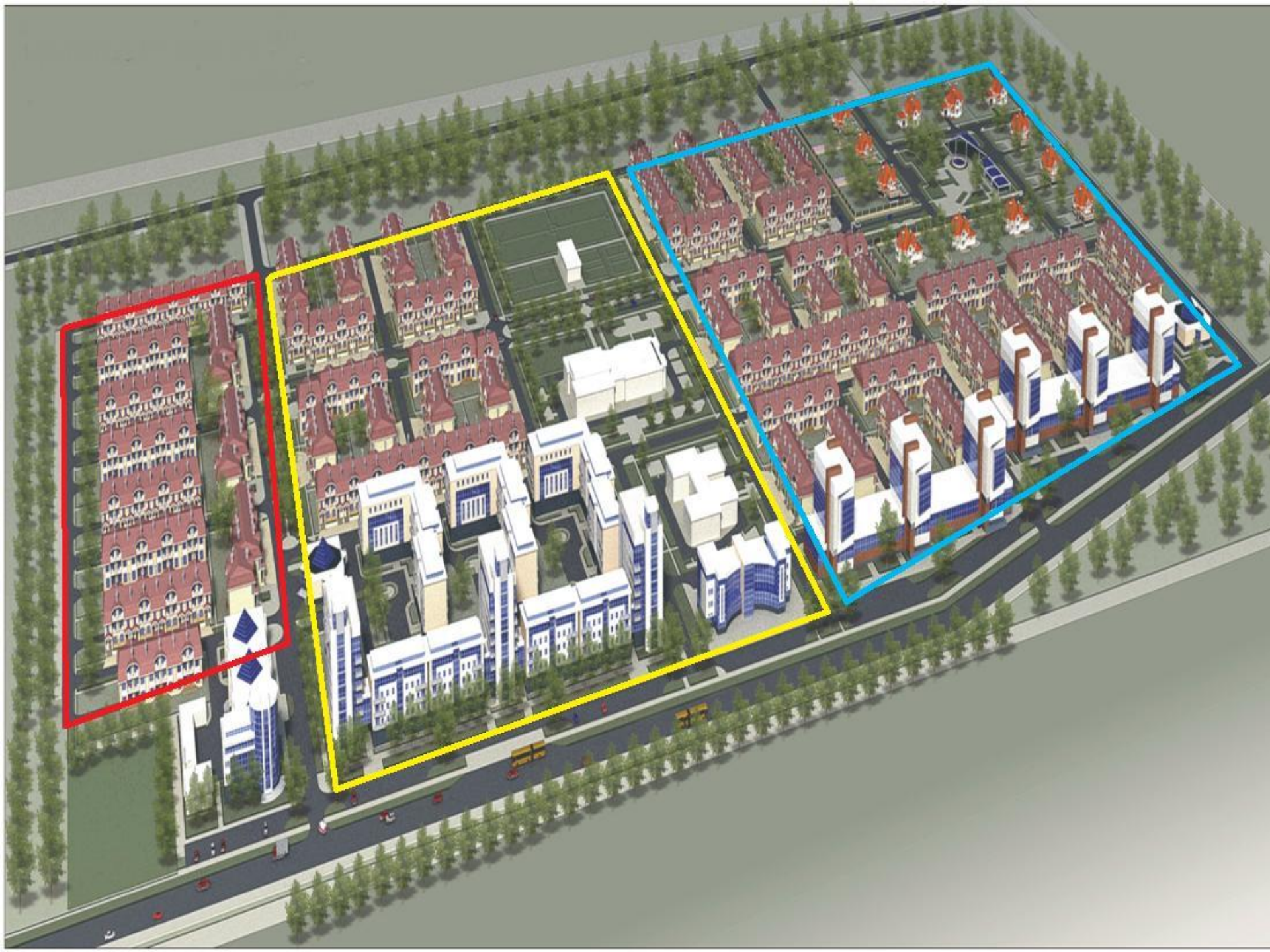
2 вариант  
**полная**



# Оценка эффективности использования двух вариантов финансирования

$r = 31,5\%$

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

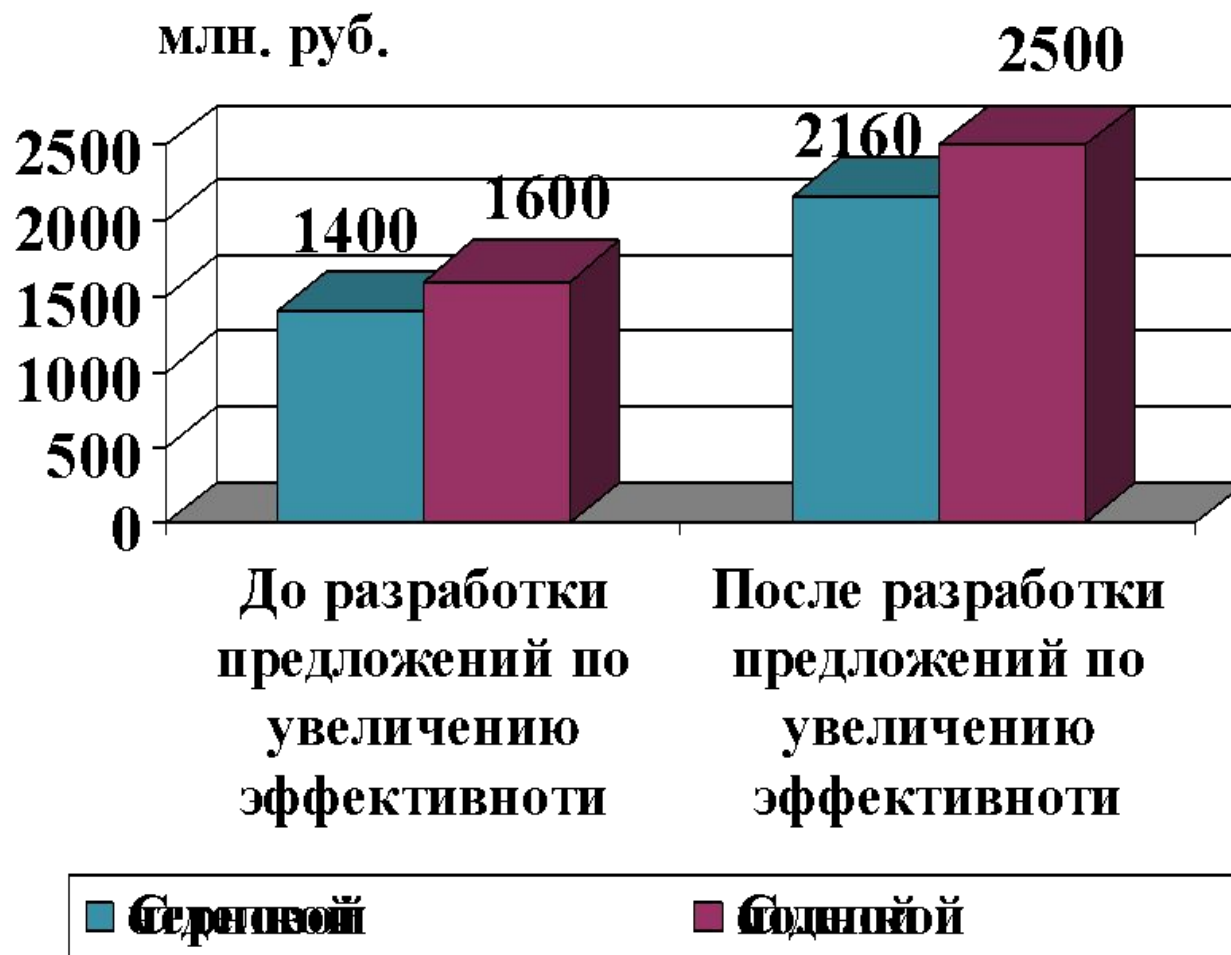


# Предложения по увеличению эффективности

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



# Увеличение объемов капитальных вложений



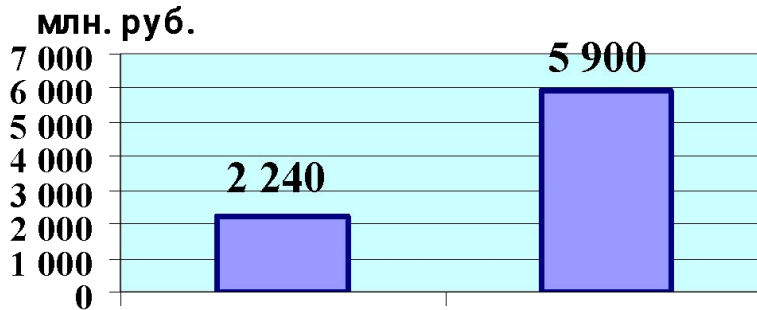
# Эффективность предложений

$r = 31,5\%$

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

# Динамика показателей эффективности ИСП

## Чистый дисконтированный доход



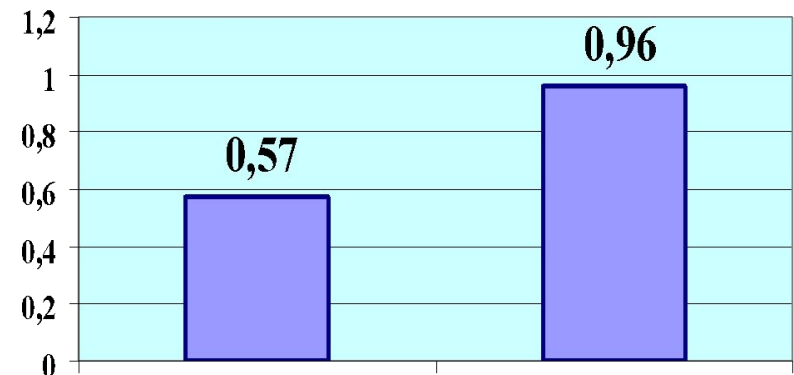
При настоящем развитии проекта

При развитии проекта с предложениями увеличения эффективности

**NPV ↑ в 2,7 раза**

**PI ↑ в 1,7 раза**

## Индекс доходности



При настоящем развитии проекта

При развитии проекта с предложениями увеличения эффективности





**Спасибо за внимание**

