

# ANALYSIS OF THE EFFECTIVENESS OF THE INVESTMENT PROJECT BASED ON "SOFIN-PARK"

Gigolaeva I.R.<sup>1</sup>, Karazhaev M.Yu.<sup>2</sup>, Harebov E.Yu.<sup>3</sup> (Russian Federation)

Email: Gigolaeva329@scientifictext.ru

<sup>1</sup>Gigolaeva Irena Revazovna – Magister;

<sup>2</sup>Karazhaev Mysyrbi Yuryevich – Magister;

<sup>3</sup>Harebov Elkan Yuryevich - Candidate of economical Science, Associate Professor,

DEPARTMENT OF ECONOMICS AND FINANCE.

FINANCIAL UNIVERSITY UNDER THE GOVERNMENT OF THE RUSSIAN FEDERATION

VLADIKAVKAZ BRANCH,

VLADIKAVKAZ

**Abstract:** in the provided material there are given results of the evaluation of an investment project in residential real estate on the example of the project "Sofyin-Park". Analysis of the need for capital investment for construction, the volume of funding earmarked and actually spent on the project, its effectiveness and the amount of performed work. There are given principal methods of evaluation of investment projects and basic forms of financing of projects in the world practice (equity, debt, centralized, joint).

**Keywords:** the effectiveness of the investment, investment projects, capital investments, property.

## АНАЛИЗ ЭФФЕКТИВНОСТИ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА НА ПРИМЕРЕ «СОФЬИН-ПАРК»

Гиголаева И.Р.<sup>1</sup>, Каражаев М.Ю.<sup>2</sup>, Харебов Е.Ю.<sup>3</sup> (Российская Федерация)

<sup>1</sup>Гиголаева Ирина Ревазовна – магистрант;

<sup>2</sup>Каражаев Мысырби Юрьевич – магистрант;

<sup>3</sup>Харебов Елкан Юрьевич - кандидат экономических наук, доцент,  
кафедра экономики и финансов,

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования

Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации,

Владикавказский филиал,

г. Владикавказ

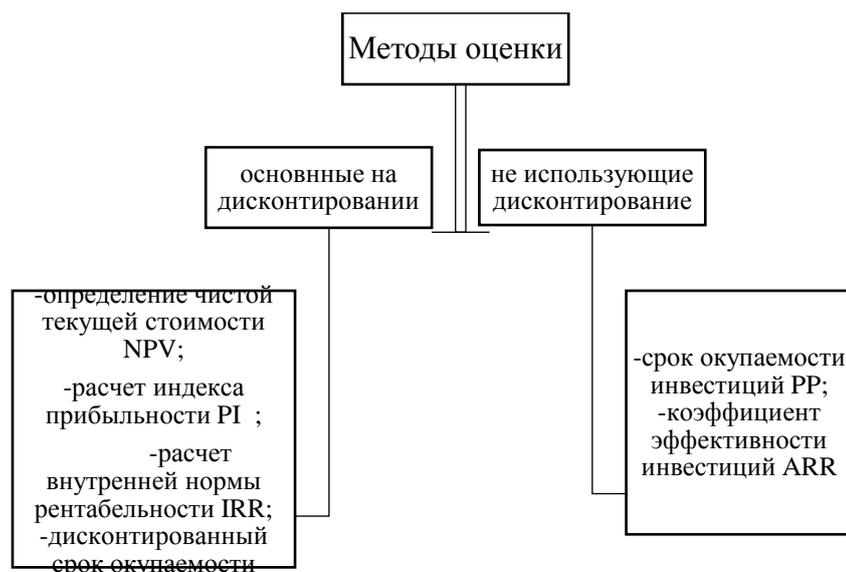
**Аннотация:** в предоставленном материале приводятся результаты оценки инвестиционного проекта в сфере жилой недвижимости, на примере проекта «Софьин-парк». Анализируется потребность в капитальных вложениях для строительства, объемы финансовых средств, предусмотренных и фактически израсходованных на реализацию данного проекта, его эффективность и объемы выполненных работ. Приводятся основные методы оценки инвестиционных проектов и основные формы финансирования проектов в мировой практике (собственное, долговое, централизованное, акционерное).

**Ключевые слова:** эффективность инвестиций, национальные проекты, инвестиционные проекты, капитальные вложения, недвижимость.

В условиях развития рынка недвижимости, особую значимость приобретает оценка эффективности инвестиций в недвижимость, которая включает в себя анализ рынка недвижимости, подверженному влиянию разнообразных факторов государственного, экономического, социального, экологического характера. Данный рынок представлен различными сегментами, которые характеризуются местоположением, видом использования имущества, потенциальным доходом, инвестиционной мотивацией и иными признаками [1].

Существует два основных метода оценки инвестиционных проектов в условиях определенности: основанный на применении дисконтирования и не использующий дисконтирование. Данные методы изображены на рисунке.

В «чистом» виде данные критерии используют только в условиях «совершенного рынка» и для оценки эффективности вложений в тот или иной проект применяют общий анализ данных и прогнозирование.



*Рис. 1. Методы оценки инвестиционных проектов в условиях определенности <sup>1</sup>*

Рассмотрим эффективность инвестиционного проекта на примере «Софьин-парк». Реализация данного инвестиционного проекта требует серьезных инвестиционных затрат. Потребность в капитальных вложениях при реализации запланированного проекта приведена в таблице 1.

*Таблица 1. Потребность в капитальных вложениях для строительства коттеджного поселка в PCO-Алания согласно проекту, руб.*

Наименование показателей	Всего по проектно-сметной документации	Выполнено на момент подачи заявки на конкурс	Подлежит выполнению до конца строительства
Капитальные вложения по утвержденному проекту всего,	709 876 000,00	0,00	709 876 000,00
в том числе:			
строительно-монтажные работы	676 972 800,00	0,00	676 972 800,00
покупка земельного участка	7 000 000,00	0,00	7 000 000,00
проектно-сметные работы, ИРД	15 000 000,00		15 000 000,00
прочие затраты	10 903 200,	0,00	10 903 200,00

Источники средств приведены в нижеследующей таблице 2.

*Таблица 2. Источники средств (на начало реализации проекта), руб.*

№ п/п	Наименование источника	Средства на начало реализации проекта
	Собственные средства	
1.	Выручка от реализации акций (взнос в уставной капитал в денежной форме)	0,00
2.	Нерасстрелянная прибыль (фонд накопления)	0,00
3.	Неиспользованная амортизация основных средств	0,00
4.	Выручка от продажи основных средств	0,00
5.	Всего собственных средств (сумма п.п. 1-4)	0,00
	Заемные и привлеченные средства	
6.	Кредиты банков (по всем видам кредитов)	709 876 000,00
7.	Заемные средства других организаций (указать отдельно по всем видам займов)	0,00
8.	Долевое участие в строительстве (по всем участникам)	0,00
9.	Прочие	0,00
10	Всего заемных и привлеченных средств (сумма п.п. 6-9)	709 876 000,00
11	Предполагаемая государственная поддержка проекта:	0,00

<sup>1</sup> Блынская Е.С., Хныкин К.А. 2016.

.		
12	Итого по всем источникам (сумма п.п. 5, 10, 11)	709 876 000,00
.		

Таким образом, капитальные вложения по проекту составят 709876000 рублей.

В практике различают следующие способы инвестирования проектов: акционерные инвестиции; финансирование из государственных источников; долговое финансирование [2].

Акционерное финансирование представляет собой вклады денежных средств, оборудования, технологии. Финансирование из государственных источников осуществляется непосредственно за счет инвестиционных программ через прямое субсидирование. Долговое финансирование осуществляется за счет кредитов банков и долговых обязательств юридических или физических лиц.

Создание комплексного предприятия по производству и переработке свинины является дорогостоящим и длительным проектом. Эти факторы обуславливают значительные издержки, связанные, например, с «замораживанием» собственных средств либо с необходимостью уплаты процентов при долгом финансировании [3].

Для получения исходных данных для учета таких издержек рассмотрим возможные схемы привлечения капитала.

Основными (или типовыми) формами финансирования проектов в мировой практике считаются:

- *собственное финансирование (за счет прибыли, амортизационных отчислений, сумм, выплачиваемых страховыми органами и других источников);*
- *долговое (заемное) финансирование за счет банковских кредитов, облигационных займов, займов других организаций;*
- *централизованное финансирование за счет средств государственного бюджета;*
- *акционерное финансирование за счет вкладов учредителей и стратегических инвесторов.*

Финансирование может производиться как в денежной (национальной и/или твердой) валюте, так и в неденежной форме (товарной, вексельной).

Предложенная классификация является условной, без четкого разграничения понятий различных форм финансирования. На практике эти формы взаимосвязаны. Далее охарактеризуем кратко положение вещей в отношении применения перечисленных основных форм финансирования на территории Российской Федерации [4].

Централизованное финансирование

Безусловно, сильными сторонами этой формы финансирования являются:

- *безвозвратный характер в ряде случаев;*
- *сравнительно низкие процентные ставки.*

Слабые стороны:

- *преимущественное предоставление;*
- *жесткий и длительный отбор проектов;*
- *узкие приоритеты;*
- *лоббирование.*

#### **Список литературы / References**

1. Барзилов С., Чернышев А. Город как социальное пространство // Свободная мысль, 2015. № 2. С. 3–13.
2. Гурницкий В.В. О службе заказчика, способах заработать и цивилизации. // Жилищное и коммунальное хозяйство, 2016. № 2. С. 38.
3. Муниципальное планирование. Учебное пособие под ред. Рохчина В.Е. и Чекалина В.С. СПб, СПГИЭА, 2015.
4. Постановление Правительства Республики Северная Осетия-Алания от 23 апреля 2010 года № 131 «О порядке подготовки и утверждения перечня приоритетных инвестиционных проектов на территории Республики Северная Осетия-Алания».