

Разработка и оценка инвестиционного проекта

Научный руководитель фонда «Ноосфера»

Самарина Г.П.

к.э.н. доцент
Волонтер

Лепешкина В.В.

Актуальность исследований

В современных условиях для безусловной реализации федеральной целевой программы "Жилье" предлагается широкое внедрение современного жилья, построенного на основе экологически чистых технологий канадского дома **является актуальной проблемой.**

Объект, предмет исследования.

Объектом исследования служат предприятия строительной отрасли, работающих в области строительства, на примере строительной компании ОАО «АВС» (ОАО) .

Предметом исследования: бизнес-план коттеджного поселка .

Цель исследований

Основной целью дипломной работы является разработка инвестиционного проекта коттеджного поселка на основе технологий эталонного тестирования

Дополнительно...

- Доказать простоту и экономическую значимость современной технологии эталонного тестирования.

Задачи исследований:

- Определить сущность и особенности инвестиционного проектирования предприятия на основе бенчмаркинга (1.1);
- Проанализировать нормативно-правовую базу инвестиционной деятельности РФ (1.2);
- Сделать обзор современных технологий экологически чистого энергетически независимого жилого поселка городского типа (1.3);
- Дать общую характеристику и провести факторный анализ строительного предприятия ОАО «АВС» (2.1);
- Сделать анализ состояния финансовых коэффициентов ОАО «АВС» (2.2);
- Осуществить постановку целей и задач инвестиционного проекта (2.3);
- Разработать инвестиционный проект коттеджного поселка, рассчитать прогнозные сметы, построить альтернативные модели и рассчитать экономическую эффективность данного проекта (Глава 3);

Графический образ

ЭКОЛОГО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО ИННОВАЦИОННОГО ПРОЕКТА ПОСЕЛКА "УМНЫЙ ДОМ"

Суммарная цена 1 м² с инфраструктурой: 300-400 долл.США

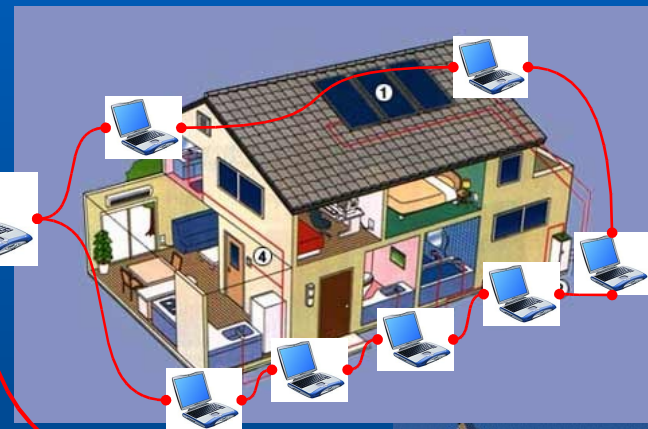
Средняя площадь дома-200 м².

Ипотечный кредит: 4% годовых, срок - 20 лет

Средняя цена дома-60 тыс. долл.США

Ноутбуки управляют безопасностью жизнедеятельности всех систем Умного дома. Стоимость ноутбука – 100 долл.США

Для повышения эффективности работы ноутбуки объединены в WiFi ячеистую сеть дома

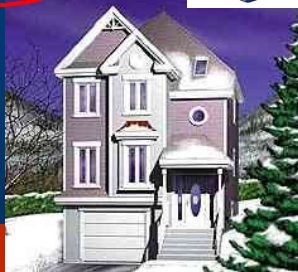


Все Умные дома поселка управляются своими компьютерными системами

Для повышения

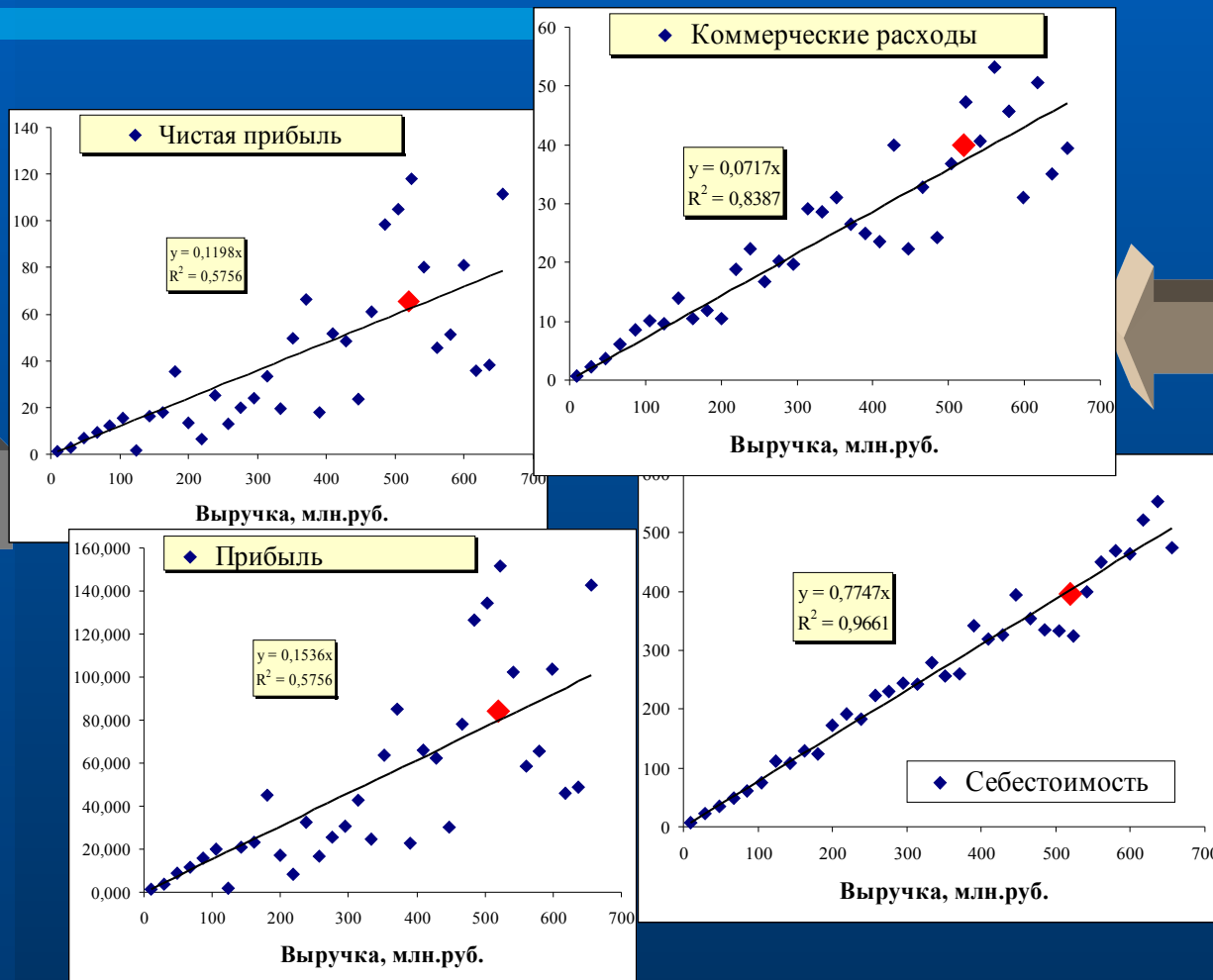
эффективности работы все компьютерные системы поселка объединены в единую WiFi ячеистую сеть, которая работает как динамическое ОБЛАКО

Энергетическая система поселка состоит из возобновляемых источников энергии
Управляется своей WiFi ячеистой сетью



Сравнительный анализ , эталонное тестирование деятельности ведущих предприятий строительной отрасли по показателям балансовых отчетов формы 2 «Прибыли и убытки». 4 фактора.

Ф
И
Р
М
а



О
Т
р
а
с
л
ь

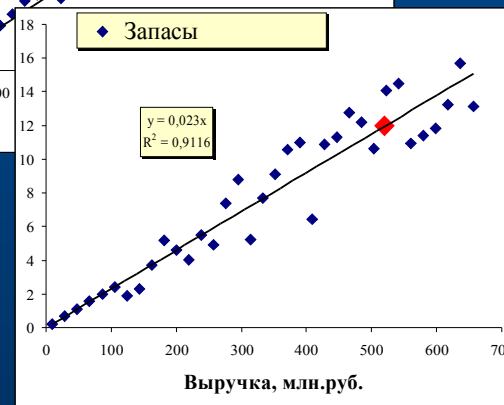
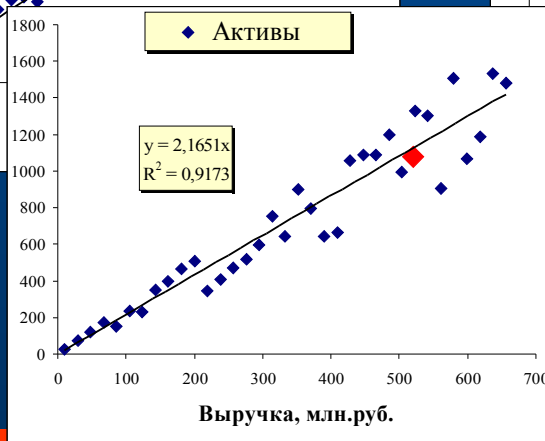
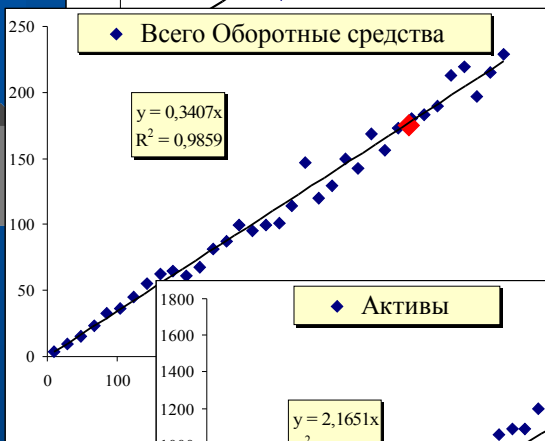
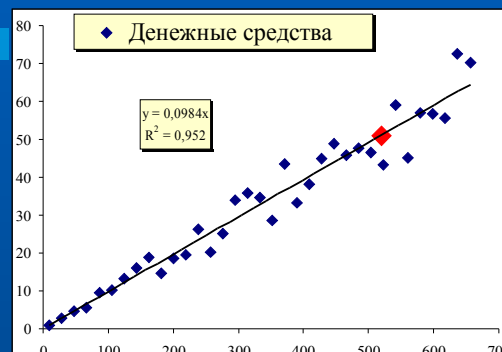
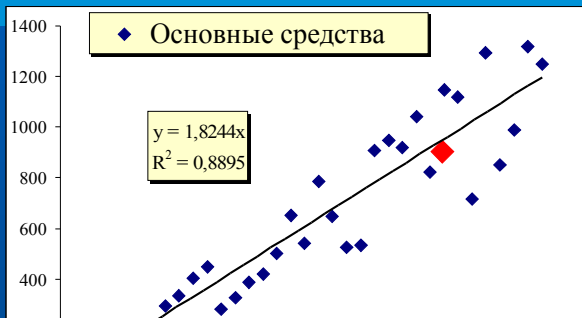
Р
е
г
и
о
н

Сравнительный анализ, эталонное тестирование деятельности ведущих предприятий строительной отрасли по показателям балансовых отчетов формы 1 (Активы баланса), 6 факторов.

Ф
И
Р
М
а

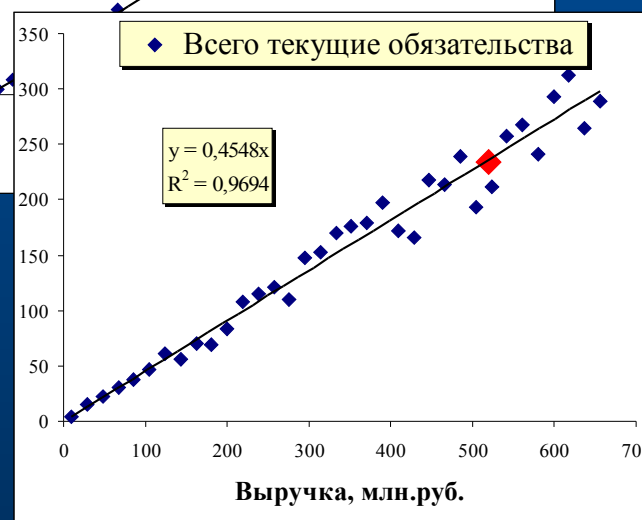
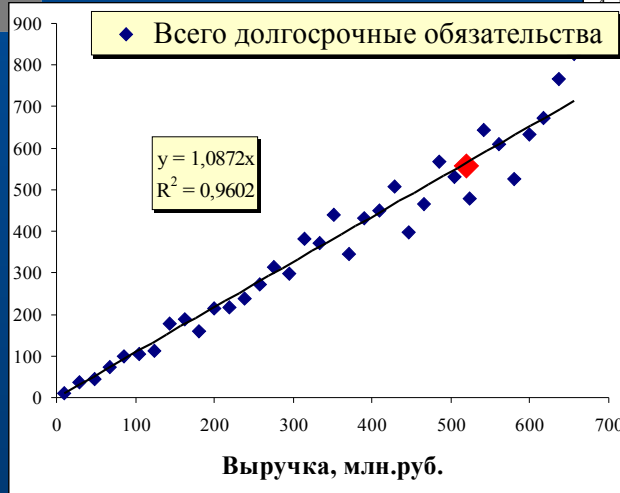
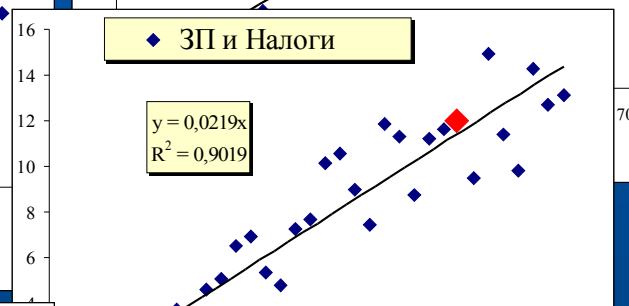
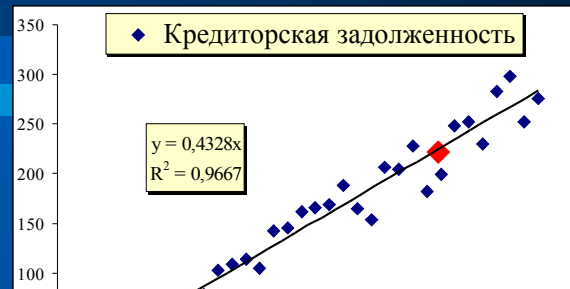
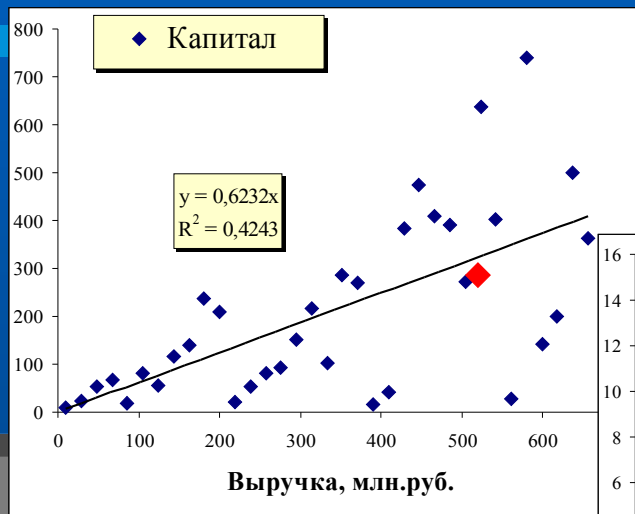
О
Т
р
а
с
л
ь

Р
е
г
и
о
н



Сравнительный анализ, эталонное тестирование деятельности ведущих предприятий строительной отрасли по показателям балансовых отчетов формы 1 (Пассивы баланса), 5 факторов.

Ф
И
Р
М
а



О
Т
р
а
с
л
ь

Р
е
г
и
о
н

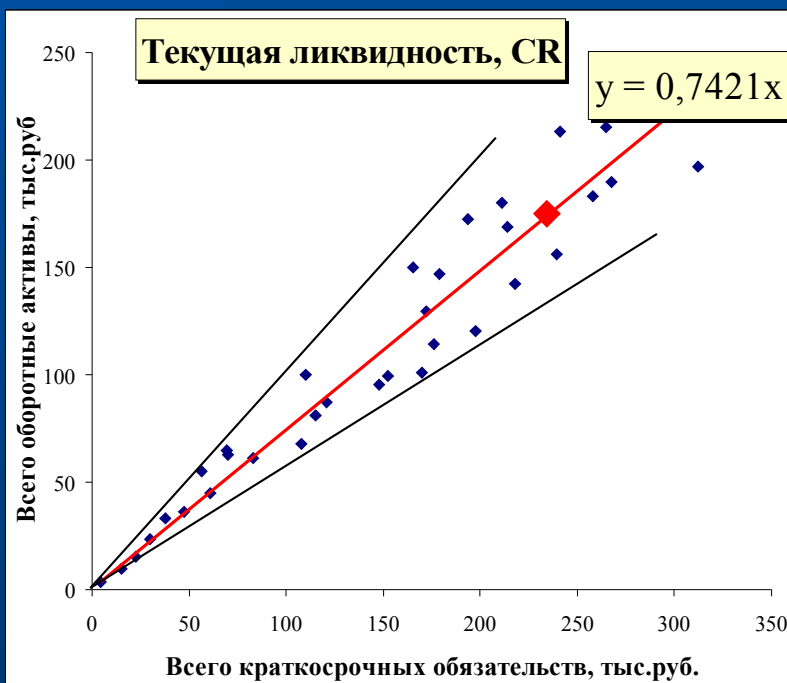
Анализ финансовой деятельности предприятия ОАО «АВС» . Коридоры управляемости, доходности, рисков, среднеотраслевые ограничения, эталоны по 15 факторам

Среднеотраслевые, эталонные коэффициенты рентабельности и
риски ОАО

	NPM	РП	РЗ	ВЕР	РОА	ROE	РОС
ОАО	11,9%	16,2%	19,3%	7,8%	5,8%	21,6%	6,9%
МХ	3,6%	14,5%	17,8%	6,6%	1,7%	9,5%	2,0%
Min	0,4%	1,6%	1,7%	0,9%	0,2%	0,9%	0,3%
Max	7,2%	29,0%	40,8%	13,5%	3,4%	51,2%	4,1%
Риск ОАО	1	3	3	3	1	3	1

Среднеотраслевые, эталонные
коэффициенты управления активами и
риски ОАО

	ITR	DSO	FAUR	TATR
ОАО	6,4	77,5	0,6	0,5
МХ	44,97	79,32	0,562	0,469
Min	33,49	63,48	0,444	0,385
Max	66,61	92,64	0,785	0,632
Риск ОАО	5	3	4	4



Среднеотраслевые, эталонные
коэффициенты ликвидности и риски ОАО

	CR	QR	AR
ОАО	0,7	0,7	0,2
МХ	0,757	0,707	0,2177
Min	0,595	0,55	0,1617
Max	0,978	0,937	0,2844
Риск ОАО	4	4	3

Исходные расчетные модели смет инвестиционного проекта ОАО «АВС» по трем сценарным вариантам.

Смета прибылей и убытков

	Ед. изм.	MX	Min	Max
Объем реализации в т.ч. НДС	млн.руб.	6903,0	6230,0	9940,3
НДС	млн.руб.	1053,0	950,3	1516,3
Объем реализации	млн.руб.	5850,0	5279,6	8424,0
Итого ФОТ + Фонды	млн.руб.	496,4	471,6	521,2
Амортизация	млн.руб.	221,2	176,5	271,0
Всего стоимость сырья в т.ч. НДС	млн.руб.	2456,0	2333,2	3438,4
Итого себестоимость	млн.руб.	2676,4	2298,4	4193,4
Коммерческие расходы в т.ч. НДС	млн.руб.	265,7	254,7	354,1
Прочие расходы в т.ч. НДС	млн.руб.	206,7	198,1	275,4
Валовая прибыль до выплаты % п налогов	млн.руб.	2204,0	1845,7	3563,8
Проценты к уплате (5%)	млн.руб.	102,3	80,6	126,5
Прибыль до выплаты налогов	млн.руб.	2101,7	1765,1	3437,3
Надого на прибыль	млн.руб.	504,4	423,6	825,0
Чистая прибыль	млн.руб.	1597,3	1341,4	2612,3
Справка:				
Выплаченное НДС поставщикам	млн.руб.	374,6	355,9	524,5

Прогнозный вариант баланса для трех сценарных планов

Активы		MX	Min	Max
Оборотные Активы				
Денежные средства	Млн.руб.	20,47	19,44	28,65
Дебиторская задолженность	Млн.руб.	191,8	173,1	276,1
Запасы и производство	Млн.руб.	34,1	32,4	47,8
Итого Оборотных Активов	Млн.руб.	225,9	205,5	323,9
Внеоборотные активы				
Основные средства	Млн.руб.	2134,9	1680,3	2643,1
Итого внеоборотных активов	Млн.руб.	2134,9	1680,3	2643,1
Итого Активов	Млн.руб.	2360,8	1885,8	2966,9
Пассивы				
Капитал и резервы				
Нераспределенная прибыль	Млн.руб.	1597,3	1341,4	2612,3
Кредиты	млн.руб.	537,1	347,3	7,8
Краткосрочные обязательства				
Задолженность поставщикам	млн.руб.	34,1	32,4	47,8
Задолженность по ФОТ + Фонды	млн.руб.	9,7	9,2	10,1
Задолженность по налогу на прибыль	млн.руб.	126,1	105,9	206,2
Задолженность по НДС	млн.руб.	56,5	49,5	82,7
Итого Краткосрочные обязательства	млн.руб.	226,4	197,0	346,8
Итого Пассивов	млн.руб.	2360,8	1885,8	2966,9
EFN	млн.руб.	0,0	0,0	0,0
EFN, до погашения кредитов	млн.руб.	-1509	-1561	-2909
Сумма кредита	млн.руб.	2046	1612	2531
Погашено кредитов в 1 год работы	млн.руб.	1509,0	1265,1	2522,9
Осталось погасить на 2 год работы	млн.руб.	537,1	347,3	7,8

Смета капитальных затрат для трех сценарных планов

	Единицы измерения	MX	Min	Max
Курс евро	руб./euro	37,0	33,3	40,7
Здания, сооружения	млн.euro	13,5	10,8	16,2
Оборудование, технологии	млн.euro	41,8	37,6	46,0
Очистные сооружения	млн.euro	2,4	2,0	2,8
Оборотные средства	млн.euro	21,7	16,2	18,4
Итого	млн.euro	79,4	66,7	83,4
Здания, сооружения	млн.руб.	499,5	359,6	659,3
Оборудование, технологии	млн.руб.	1546,6	1252,7	1871,4
Очистные сооружения	млн.руб.	88,8	67,9	112,3
Оборотные средства	млн.руб.	802,5	539,6	750,3
Итого	млн.руб.	2046,1	1612,4	2530,7
Здания, сооружения, амортизация	млн.руб.	25,0	18,0	33,0
Оборудование, технологии, очистные сооружения, амортизация	млн.руб.	196,2	158,5	238,0

Смета расходов по оплате труда за год

	Ед. изм.	MX
Средняя численность основного персонала всего в год	ед.	328
Средняя численность вспомогательного персонала всего в год к основному персоналу	%	27%
Средняя численность вспомогательного персонала всего в год	ед.	89
Управленческо- производственный персонал к основному персоналу	%	16%
Управленческо - производственный персонал (ед.)	ед.	52
Всего средняя численность	ед.	469
Средняя заработная плата работников (мес.)	руб.	70000
Количество месяцев		12
Фонд оплаты труда работников в месяц	тыс.руб.	32830,0
Отчисления в фонды в месяц	тыс.руб.	8535,8
Фонд оплаты труда работников в год	млн.руб.	393,960
Отчисления в фонды в год	млн.руб.	102,430
Итого ФОТ + Фонды	млн.руб.	496,390

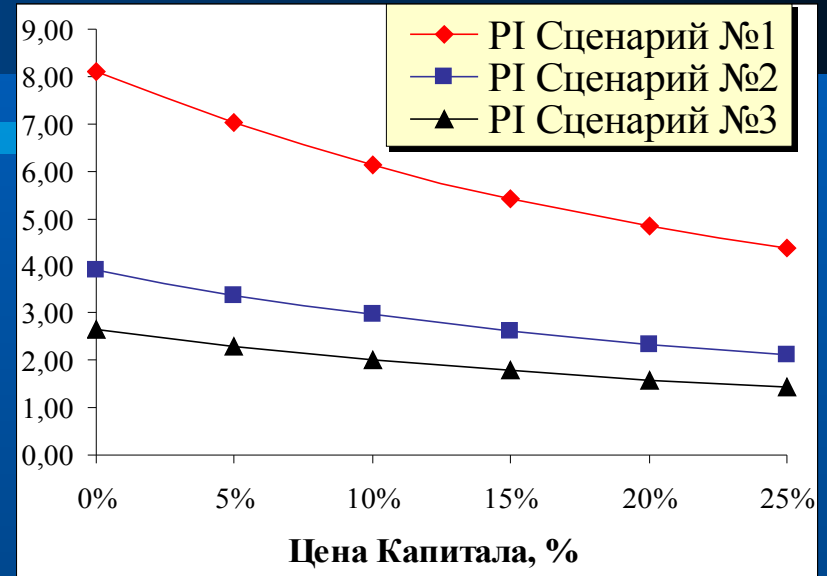
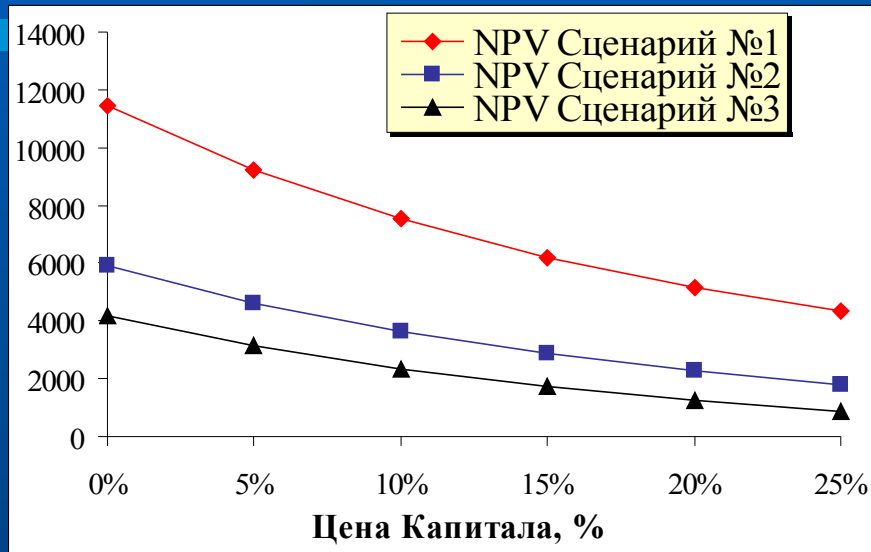
Смета продаж на год для трех сценарных планов

	Единицы измерения	MX	Min	Max
Стоимость 1 кв.м жилья	долл.США	450	428	540
Курс руб./долл.США		25	24	30
Цена без НДС 1 кв.м	тыс.руб.	11,25	10,15	16,20
НДС ставка	тыс.руб.	2,03	1,83	2,92
Цена с НДС	тыс.руб.	13,28	11,98	19,12
Объем реализации, год	тыс.кв.м	520,0	520,0	520,0
Объем реализации, год	млн.руб.	5850,0	5279,6	8424,0
НДС	млн.руб.	1053,0	950,3	1516,3
Объем реализации с НДС	млн.руб.	6903,0	6230,0	9940,3

Смета прямых материальных затрат для трех сценарных планов

Статьи затрат на 1 дом (200 кв.м), тыс.руб.	MX	Min	Max
Сырье, материалы, оборудование, в т.ч. НДС, тыс.руб.	63,0	59,9	88,2
Древесина, прочее	70,5	67,0	98,7
Металлоконструкции, прочее	77,6	73,7	108,6
Тепловая машина, ионизатор Чигжевского, прочее	112,8	107,2	157,9
Сантехника, канализация, прочее	84,6	80,4	118,4
Окна, двери, прочее	98,7	93,8	138,2
Кухня, сантехника, прочее	101,5	96,4	142,1
Краски, обои, клеи, плитка, прочее	141,0	134,0	197,4
Материальные затраты строительного-монтажного управления	118,8	112,9	166,3
Итого по статье 1, тыс.руб.	868	825	1216
Транспортные расходы, прочее	47,9	45,5	67,1
Энергетические средства, в т.ч. НДС			
Электроэнергия, топливо, вода	28,2	26,8	39,5
Итого мат. затраты на 1 дом (200м2), тыс.руб.	945	897	1322
Итого мат. затраты в год, млн.руб.	2456	2333	3438
Выплаченное НДС, млн.руб.	375	356	524

Инвестиционная эффективность интегральной вероятностной модели по 35 интегральным переменным инвестиций и дохода. Три сценарных варианта.



Инвестиционная эффективность интегральной вероятностной модели по 35 интегральным переменным инвестиций и дохода при любом из рассмотренных критических состояний развития внешней среды демонстрирует устойчивую способность генерировать чистый денежный поток.

