

УДК 330.322

## ОБОСНОВАНИЕ АЛГОРИТМА ОЦЕНКИ ЭФФЕКТИВНОСТИ РЕАЛИЗАЦИИ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРОЕКТОВ СТРОИТЕЛЬСТВА РЕКРЕАЦИОННЫХ ОБЪЕКТОВ

Цопа Н. В.<sup>1</sup>, Косенко Ж. В.<sup>2</sup>

<sup>1</sup>КФУ им. В.И. Вернадского, Академия строительства и архитектуры

295943 г. Симферополь, ул. Киевская, 181

E-mail: Natasha-ts@yandex.ru

<sup>2</sup>Министерство финансов республики Крым

295000 г. Симферополь, ул. Александра Невского 4,

E-mail: presnyakova\_zhv@mail.ru

**Аннотация.** Разработан алгоритм оценки эффективности реализации инвестиционного проекта строительства рекреационного объекта. Этапы жизненного цикла инвестиционно-строительного проекта разделены на три стадии: преинвестиционная; инвестиционная, стадия эксплуатации. Выделено пять этапов преинвестиционной стадии. Проведена апробация разработанного алгоритма, оценена эффективность реализации инвестиционно-строительного проекта рекреационного объекта в республике Крым.

**Ключевые слова:** строительство, строительный проект, инвестиционный проект, инвестиционно-строительный проект, оценка эффективности инвестиционного проекта.

### ПОСТАНОВКА ЦЕЛИ И ЗАДАЧ ИССЛЕДОВАНИЙ

Правильная и рациональная организация инвестиционного проектирования, своевременное решение возникающих в процессе реализации проектирования вопросов, оказывает непосредственное влияние на эффективность управления инвестиционной деятельностью. Главной проблемой инвестиционного проектирования являются недостаточно проработанные вопросы прикладного характера, в частности слабое методическое обеспечение сопровождения инвестиционно-строительных проектов.

### АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ИССЛЕДОВАНИЙ И ПУБЛИКАЦИЙ

Теоретические и практические основы инвестиционной деятельности в строительном комплексе, показатели оценки эффективности рассматриваются в работах как отечественных, так и зарубежных ученых. Среди них следует выделить работы В.С. Барда, В.И. Стешина, В.Н. Лившица, И.В. Липсица, А.Л. Лурье, С. Беренса, Дж. Кейнса, П. Маассе, И.А. Бланка и др. [1-7].

Несмотря на многократное и разностороннее исследование данной проблемы, многие вопросы организации инвестиционной деятельности в строительном комплексе, оценка эффективности инвестиционно-строительных проектов на стадиях его жизненного цикла недостаточно полно освещены.

Значительная часть существующих теоретических разработок имеют разную целевую направленность и не позволяют комплексно оценить эффективность реализации инвестиционно-строительных проектов. Все вышеизложенное свидетельствует о необходимости совершенствования теоретико-прикладных основ оценки эффективности реализации инвестиционно-строительных проектов.

Целью данной научной работы является разработка и обоснование рекомендуемого алгоритма оценки эффективности реализации инвестиционных проектов строительства рекреационных объектов

### ОСНОВНОЙ РАЗДЕЛ

Инвестиционное проектирование разработки инвестиционно-строительного проекта (ИСП) наиболее целесообразно представлять в виде инвестиционного цикла. Под инвестиционным циклом проекта в данной работе будем понимать совокупность этапов связанных с зарождением идеи ИСП, его реализацией, достижением показателей эффективности. Этапы жизненного цикла инвестиционно-строительного проекта условно можно разделить на три стадии: преинвестиционная; инвестиционная, стадия эксплуатации.

На рисунке 1. представлено в укрупненном виде содержание каждой стадии ИСП. Суммарная продолжительность указанных фаз составляет срок жизни проекта.

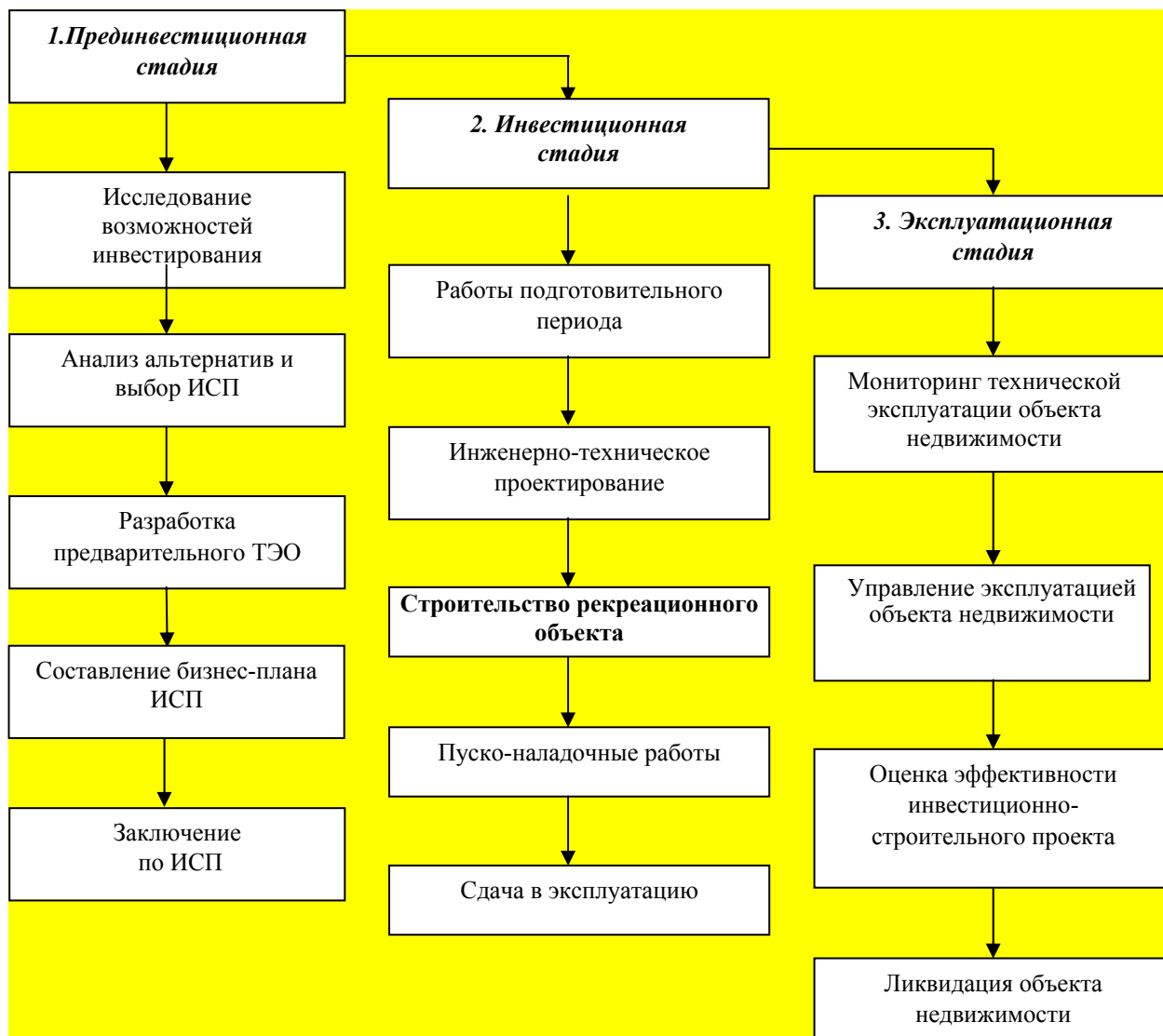


Рис. 1. Стадии жизненного цикла инвестиционного проекта строительства рекреационного объекта

В течение первых двух фаз происходит вложение средств, в течение третьей - их возврат и получение прибыли, частично расходуемой на техническое перевооружение, расширение и реконструкцию объекта инвестирования.

Прединвестиционная стадия является первой фазой инвестиционного строительного проектирования объекта. Данная стадия содержит в себе пять взаимосвязанных этапов: исследование и определение возможностей инвестирования в объект; проведение анализа возможных альтернатив ИСП и выбор одного из них; проведение предварительного ТЭО (техно-экономического обоснования); заключение по ИСП и решение о возможности финансирования ИСП; составление бизнес-плана ИСП.

Прединвестиционная стадия необходима для того, чтобы сформировать инвестиционный замысел и выявить инвестиционные возможности реализации ИСП. При исследовании возможностей инвестирования, проводят технико-экономические исследования, которые содержат в себе результаты

маркетинговых исследований. Полученные результаты маркетинговых исследований дают возможность определить финансовую осуществимость проекта на основе анализа показателей эффективности ИСП. Данная информация является необходимой для инвестора, т.к. она дает ему возможность оценить инвестиционную привлекательность конкретного ИСП и выбрать из альтернативных проектов наиболее эффективный с его точки зрения.

После проведения технико-экономических исследований, а также имея информацию о наиболее привлекательном для инвестора проекте, необходимо осуществлять разработку предварительного технико-экономического обоснования ИСП. Проанализировав работы современных ученых, посвященных анализу ИСП, основными целями предварительного ТЭО является [15, с.31, 37, 458, 488]:

- рассмотрение альтернативных инвестиционно-строительных проектов;

- сопоставление концепции ИСП и необходимости дальнейшего детального ТЭО;
- определение значимости проведения всех этапов ТЭО;
- выявление необходимости более детального изучения аспектов ИСП: анализа рыночного сегмента, проведения испытаний и т.д.;
- определение инвестиционной привлекательности концепции проекта для инвесторов;
- определения параметров экологического соответствия планируемого участка строительства нормам государственных стандартов, расчеты влияния дальнейшей эксплуатации объекта недвижимости на экологическую ситуацию.

Рекомендуется придерживаться следующей схемы проведения предварительного технико-экономического обоснования:

- предпосылки формирования и концепция ИСП;
- информация технико-экономических исследований (маркетинговый анализ и анализ рыночного сегмента);
- обоснование материально-технического обеспечения строительства: трудовыми ресурсами, материальными;
- характеристика месторасположения и экологической ситуации;
- информация о необходимых проектно-конструкторских работах;
- обоснование сроков реализации ИСП;
- информация об организации-подрядчике, накладных расходах подрядчика;
- результаты оценки эффективности ИСП.

Заключение по ИСП является следующим этапом прединвестиционной стадии. На основании одобренных заказчиком и инвестором ИСП, с учетом показателей эффективности ИСП осуществляется документальное подтверждение выбора наиболее привлекательного проекта.

Последним этапом прединвестиционной стадии является составление бизнес-плана реализации ИСП.

Кроме описанных выше пяти этапов прединвестиционной стадии, для принятия окончательного положительного решения об инвестировании в ИСП дополнительно целесообразно представить расчет еще ряда показателей:

- уровень риска при реализации ИСП;
- максимальный объем инвестиционных ресурсов в ИСП;
- предпочтительный срок реализации ИСП;
- перечень ресурсов, которые направлены на краткосрочные, а также долгосрочные проекты;
- рекомендуемый тип и масштаб проектов, которые будут соответствовать финансовым и организационным возможностям инвестора;
- величину прибыли и дохода на инвестируемые в ИСП средства.

Критерии оценки инвестиционно-строительных проектов можно разделить на две группы: финансовые и экономические. Финансовые критерии оценки ИСП включают в себя анализ ликвидности и платежеспособности при реализации ИСП. Экономические критерии оценки позволяют определить показатели экономического эффекта и эффективности реализации ИСП.

Второй стадией жизненного цикла инвестиционно-строительного проекта строительства является непосредственно инвестиционная стадия. На данной стадии проводят работы подготовительного периода, инженерно-техническое проектирование, осуществляют строительство-монтажные работы, выполняют пусконаладочные работы (при необходимости), сдают объект в эксплуатацию.

Работы подготовительного периода проводятся, согласно СНиП 12-01-2004 «Организация строительства», они состоят из:

1. организационных мероприятий, выполняемых до начала работ на строительной площадке;
2. инженерно-технической подготовки территории строительства (строительной площадки);
3. планово-экономических мероприятий, выполняемых строительной организацией до начала строительства.

Организационные мероприятия, выполняемые до начала состоят из этапов:

- проведение тендера для определения генпроектировщика.
- заключение договора с генпроектировщиком на выполнение проектных работ для: разработки ТЭО; выполнения изысканий; разработки проектно-сметной документации, ПОС со сводным сметным расчетом; составления спецификации на оборудование, приборы для размещения заказов на их поставку;
- отвод площадки для строительства и выполнение изысканий;
- проведение тендера для выявления генподрядчика;
- заключение договоров с генподрядной и субподрядными организациями;
- открытие финансирования строительства;
- освобождение территории строительства (переселение жителей, организаций с территории строительства, перенос коммуникаций);
- оформление разрешения на использование внешних дорог, сетей подземных коммуникаций, источников энергоресурсов для нужд строительства;
- получение разрешения на производство работ на строительной площадке
- получение разрешение на присоединение и использование действующих коммуникаций и передать его генпроектировщику;
- получение разрешение на работу в зоне трамвайных путей и автодорог при работе на улицах

и магистралях города и передать генпроектировщику.

Инженерно-техническое проектирование является частью инвестиционной стадии и делится на:

- инженерно-техническое проектирование объектов производственного назначения вне зависимости от масштабов зданий, сооружений, строений, из расположения и права собственности;

- инженерно-техническое проектирование объектов непромышленного назначения, в которые входят объекты жилого фонда, коммунального и социально-культурного назначения;

- инженерно-техническое проектирование линейных объектов – линий электропередач, магистральных и иных, пересекающих несколько территорий трубопроводов, железных дорог, метрополитенов, автомобильных магистралей и т.д.

Инженерно-техническое проектирование выполняется по двустороннему договору между проектной организацией и заказчиком или по распоряжению муниципальных, либо федеральных органов исполнительной власти в случае инвестирования в строительство (реконструкцию) объекта из государственного, либо муниципальных бюджетов. Основными нормативно-правовыми актами, регулирующими инженерно-техническое проектирование являются Конституция РФ, Гражданский кодекс РФ, Градостроительный кодекс РФ, Водный кодекс РФ и Земельный кодекс РФ в части, не противоречащей Градостроительному и Гражданскому кодексам, ФЗ № 261 «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», ФЗ № 384-ФЗ от 30 декабря 2009 г. «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», Градостроительные кодексы субъектов федерации, Правила землепользования и застройки, градостроительные регламенты и генеральные планы городов.

Строительство объекта заключается в непосредственном выполнении строительно-монтажных работ, согласно имеющемуся архитектурно-строительному, расчетно-конструктивному, организационно-технологическому и экономическому обоснованию ИСП.

В процессе производства СМР выполняют следующие виды работ; земляные, каменные, бетонные, железобетонные, кровельные, малярные, штукатурные и другие.

Пуско-наладочные работы заключаются в производстве работ по вводу в эксплуатацию смонтированного оборудования.

Сдача в эксплуатацию осуществляется под контролем органов государственного надзора и местной администрации.

Третья стадия жизненного цикла инвестиционно-строительного проекта – эксплуатационная. На данной стадии осуществляют мониторинг технической эксплуатации объекта недвижимости, в ходе чего определяют параметры, которые характеризуют конструктивную надежность и физическую долговечность объекта (прочность и устойчивость, влаго- и морозостойкость, водонепроницаемость конструкций), функциональное соответствие и моральную долговечность (удельные площади и кубатуру, температурно-влажностный режим помещений, герметичность, звукоизоляцию, инженерное оборудование и коммуникации). Целью мониторинга технического состояния объекта является сбор, систематизация, анализ информации о техническом состоянии объекта недвижимости для предотвращения аварийных ситуаций, для определения сроков капитального ремонта, для обоснования необходимости реконструкции объекта.

В процессе эксплуатации объекта недвижимости необходимо выполнять ремонтно-строительные работы для предупреждения преждевременного износа отдельных частей здания и инженерного оборудования.

К текущему ремонту относятся работы по систематическому и своевременному предохранению частей зданий и сооружений, инженерного оборудования от преждевременного износа путем проведения профилактических мероприятий и устранения мелких повреждений и неисправностей. Работы по текущему ремонту проводятся регулярно в течение года, согласно графика. Текущий ремонт делится на профилактический и непредвиденный. К капитальному ремонту объекта относятся работы, в процессе которых производится замена изношенных конструкций и деталей зданий и сооружений или замена их на более экономичные, улучшающие эксплуатационные возможности эксплуатируемый объектов, за исключением полной смены или замены основных конструкций, срок службы которых в зданиях и сооружениях является наибольшим

Таковыми конструкциями обычно являются каменные и бетонные фундаменты зданий, все виды стен зданий, все виды каркасов стен. Капитальный ремонт обычно выполняют подрядным способом, согласно годовому плану.

Управление эксплуатацией объекта недвижимости заключается в достижении эффективного и безотказного функционирования объекта, т.е. необходимым является достижение максимальной

эффективности здания и прилегающих территорий. Управление коллективами ремонтно-эксплуатационных служб в зависимости от методов достижения поставленных задач бывает централизованное и децентрализованное. Централизованная схема снижает потребность в запасах материалов, машин и механизмов при выполнении аварийных работ, увеличивает концентрацию материальных ресурсов.

Оценка эффективности ИСП осуществляется как на прединвестиционной

стадии, в ходе подготовки предварительного ТЭО, так и в процессе эксплуатации, когда необходимо оценивать эффективность эксплуатации объекта.

Ликвидация объекта недвижимости производится, если эксплуатация является нерентабельной или на месте объекта предполагается построить более современное и экономичное здание. В этом случае создается ликвидационная комиссия, которая принимает решение о необходимости сноса здания.



Рис. 2. Рекомендуемый алгоритм оценки эффективности реализации ИСП рекреационного объекта

Оценку эффективности ИСП проводят на двух стадиях: прединвестиционной и эксплуатационной. Именно от результатов оценки эффективности ИСП на прединвестиционной стадии зависит дальнейшая реализация проекта. На рис. 2 представлен рекомендуемый алгоритм оценки эффективности реализации ИСП рекреационного объекта.

Данный алгоритм предполагает выполнение пяти взаимосвязанных этапов. Первый этап идентификации возможностей, суть которого

состоит в исследовании перспективных возможностей ИСП. Второй этап предварительного выбора и анализа ИСП – его цель исследование обеспечения предварительного ТЭО проекта. Третий этап окончательного анализа ИСП – его суть состоит в исследовании заключения ТЭО проекта. Четвертый этап оценки проекта заключается в расчете показателей эффективности. Пятый этап оценки эффективности ИСП предполагает наличие заключения об эффективности инвестирования в проект.

В качестве примере целесообразности применения рекомендуемого нами алгоритма оценки эффективности реализации ИСП рекреационного объекта рассмотрим инвестиционный проект строительства рекреационного объекта в Республике Крым.

Первый этап - идентификация возможностей.

Предлагается строительство мини- отеля на побережье Республики Крым. Разработан соответствующий проект, согласно которому будет построено двухэтажное здание с мансардой и бассейном. Услуги мини-отеля рассчитаны на 18 номеров, из которых 7 номеров «комфорт одноместный», 8 номеров «комфорт двухместный», 3 номера «люкс номер». В таблице 1 представлена краткая характеристика объекта строительства.

Затраты на строительство мини-отеля составят - 12 873 912 рублей. Около (66 %) в сумме -8 514,4 тыс. руб. будут собственные средства и около (34%) с сумме – 4 349,5 тыс. руб. - заемные денежные средства, которые предполагается взять в кредит, под 17 % годовых на 3 года.

Таблица 1.

Краткая характеристика объекта строительства

Наименование	Ед. изм.	Характеристика здания и сооружения
Размеры в плане	м	15,00x12,60
Этажность здания		2
Высота этажа	м	3,3
Общая высота	м	8,78
Площадь застройки	кв. м.	267 -350
Строительный объем	куб. м	2080,7
Фундамент	-	ленточные из сборных ж/б элементов
Стены надземные	-	Из силикатного кирпича
Столбы	-	Из кирпича
перегородки	-	гипсокартонные
Перекрытия и покрытие	-	сборные многослойные ж/б плиты
Полы	-	в соответствии с функциональным назначением помещений

Реализация данного ИСП позволит повысить уровень конкурентоспособности российских гостиничных предприятий. Проблема конкурентоспособности российских и иностранных гостиничных предприятий стоит достаточно остро, поскольку отели под российскими брендами не являются конкурентоспособными по многим

показателям. Как отмечают эксперты данного рынка, например, качество гостиничных услуг зачастую остается очень низким, а цена на услуги сопоставима с ценой в отеле под известным иностранным брендом. Логично, что туристы предпочитают останавливаться в гостиницах с более выгодным для них соотношением «цена-качество услуг». Повышение конкурентоспособности российских гостиничных предприятий обуславливает необходимость поиска механизмов формирования их конкурентных преимуществ.

Второй этап - предварительный выбор и анализ ИСП.

На данном этапе первоначально рассматривается ценообразование на услуги мини-отеля. Главная особенность гостиничного бизнеса заключается в том, что весь производственный процесс реализуется в виде предоставления той или иной гостиничной услуги. Оказание услуг возможно только в том случае, если предприятие имеет основные и оборотные средства. Цены на оказываемые услуги складываются под влиянием таких факторов как себестоимость услуги, соотношение спроса и предложения в данный момент времени, уровень цен на аналогичные услуги конкурентов, уровень заработной платы персонала. Стоимость гостиничного номера остается основной составляющей цены. Определяться цена может на основе: издержек и рентабельности; установления норматива прибыли, обеспечивающего безубыточность предприятия при условии, что издержки производства оптимальные.

При определении предварительной жизнеспособности проекта рассмотрены тенденции развития туристского сегмента:

Рынок прямых капитальных вложений является одним из наиболее значимых сегментов инвестиционного рынка. Формой инвестирования здесь выступают капитальные вложения во всех видах – новое строительство, расширение, реконструкция, техническое перевооружение.

Высокие темпы роста и массовый характер туристских путешествий, обусловленный участием в туризме широких социальных групп, развитием сотрудничества, привели к формированию динамичной отрасли хозяйственного комплекса - туристского сектора (индустрии туризма), объединяющего различные отрасли, связанные с предоставлением туристских услуг (гостиничное хозяйство и рестораны, туристский транспорт, рекламные и информационные услуги, рекреационно-туристские и экскурсионные услуги и др.).

Экономическое значение туризма как источника денежных поступлений, обеспечения занятости населения, активизации регионального развития, фактора реструктуризации экономики в постиндустриальную эпоху постоянно возрастает.

Согласно Федеральной целевой программе «Развитие внутреннего и выездного туризма в РФ

на 2011- 2018 годы» в России будет выделено около 100 млрд. рублей из Федерального бюджета( остальные средства придут от частных инвесторов и региональных бюджетов) Деньги будут направлены на инвестиционные проекты. которые будут реализовываться на территориях с наибольшим туристическим потоком. Соответственно, вырастет и объем рынка туристических услуг в -4,7 раза, до 417 млрд.рублей

Третий этап - окончательный анализ ИСП  
Современная экономическая наука предлагает ряд методов оценки конкурентного соперничества. В настоящее время основным и широко распространенным остается структурный метод, основанный на аналитических данных по определению границ рынка, количества действующих и потенциальных конкурентов, емкости рынка, количественных показателей структуры рынка, а также рыночного потенциала хозяйствующих субъектов. Характеристикой активности конкурентной среды на рынке является степень противодействия конкурентов в борьбе за потребителей или интенсивность конкуренции. К факторам, позволяющим количественно оценить степень интенсивности конкуренции, необходимо отнести: характер распределения рыночных долей между конкурентами, темпы роста рынка и его рентабельность.

Планируемая доля рынка после реализации проекта составит: 1,16% (по расчету).

Организационный план ИСП предусматривает оценку количественного и качественного состава персонала (табл. 2) и план-график основных мероприятий реализации ИСП (табл. 3).

Таблица 2.

Количество и квалификация производственного, инженерно-технического и иного персонала, необходимого для реализации инвестиционного проекта

Квалификация	Количество сотрудников
Мастер по строительству	1
Менеджер по закупкам	1
Электрик	1
Сантехник	1
Каменщик	3
Плотник	2
Штукатур маляр	3
Подсобный рабочий	2
Охранник	1
Итого:	15

Таблица 3.

План-график основных мероприятий реализации ИСП

№ п/п	Мероприятие	Дата начала работ	Дата завершения работ
1	Подготовка территории строительства (отвод земельного участка)	3 кв. 2017 г.	4 кв. 2017 г.
2	Основные объекты строительства (здание мини-отеля)	4 кв. 2017 г.	1 кв, 2 кв. 2018 г.
3	Объекты энергетического хозяйства (электроснабжение наружное)	2 кв. 2018 г.	3 кв. 2018 г.
4	Наружные сети и сооружения водоснабжения, канализации и теплоснабжения		
5	Наружные тепловые сети	3 кв. 2018 г.	3 кв. 2018 г.
6	Вынос канализационных сетей	1 кв. 2019 г.	1 кв. 2019 г.
7	Подключение к сетям водопровода и канализации	1 кв, 2 кв. 2019 г.	2 кв. 2019 г.

Четвертый этап - оценка проекта

Финансовая модель предприятия - это набор взаимосвязанных показателей характеризующих его деятельность Цель его создания - возможность мгновенно просчитать влияние тех или иных изменений на финансовое состояние и результаты деятельности. Именно поэтому при построении финансовая модель предприятия преимущественно наполняется не значениями, а уравнениями и формулами расчетов, чтобы все зависимые характеристики автоматически пересчитывались

после изменения исходных данных. Для расчетов необходимы (курсы валют, базовые макроэкономические, стоимость капитала, ставка дисконтирования.

При расчете финансовой модели начислено:

- амортизация - 1848855,00 руб.
- аренда -1079100,00 руб.
- НДС - 556261,00 руб.
- ПФР - 325201,00 руб.

Предполагается использование двух источников финансирования ИСП (табл. 4).

Таблица 4.  
График финансирования ИСП

Период	Источник финансирования	Сумма, тыс. руб.
08.09.2017 г.	Собственные средства	940,00
16.12.2017 г.	Собственные средства	2295,00
18.04.2018 г.	Собственные средства	5279,40
10.09.2018 г.	Заемные средства (кредит банка)	1350,00
15.02.2019 г.	Заемные средства (кредит банка)	1779,50
15.11.2019 г.	Заемные средства (кредит банка)	1230,00
Итого:		12873,90

Основными факторами, определяющими доход гостиничного предприятия, является номерного фонда и цена на гостиничные услуги (стоимость номера, питания, дополнительных услуг) комфортность показателей среднегодовой загрузки номерного фонда увеличивается в последнее время, что свидетельствует о стабильности экономики гостиничной индустрии (табл. 5).

Таблица 5.  
Планируемый объем продаж, планируемая выручка от реализации услуг

Год реализации проекта	Период		Выручка, руб.
	Этап 1	Этап 2	
2019 г.	01.02.	10.11	5 753, 000,00
2020 г.	01.02.	10.11	5 843 000,00
2021 г.	01.02	10.11	6 457 120,00
2022 г.	01.02.	10.11	6 457 120,00
2023 г.	01.02.	10.11	6 457 120,00
			30967360,00

В таблице 6 представлена планируемая себестоимость (структура себестоимости) услуг, структура прочих затрат (управленческие, коммерческие), чистая прибыль. Ожидаемые налоговые и социальные отчисления отражены в таблице 7. В таблицах 8, 9, 10 рассчитана точка безубыточности, показатели эффективности ИСП.

Таблица 6.  
Структура себестоимости услуг, структура прочих расходов, общая сумма расходов

Год реализации проекта	Структура себестоимости услуг				Прочие расходы (услуга)		Итого расходы
	прямые расходы				аренда	Прочие затраты	
	Амортизация	ФОТ	Отчисления от ФОТ	Материальные затраты.			
2019 г.	424680	926750	190910	177400	215820	274089	2 209 649
2020 г.	384912	890750	183495	203588	215820	641028	2 519 593
2021 г.	346421	820480	169019	203588	215820	611854	2 367 182
2022 г.	346421	820480	169019	203588	215820	611854	2 367 182
2023 г.	346421	820480	169019	203588	215820	611854	2 367 182
Итого	1848855	4278940	881462	991752	1079100	2750679	11830788



Таблица 7.  
Ожидаемые налоговые и социальные отчисления

Год реализации проекта	ФОТ	НДФЛ		ПФР ; ФСС,ФОМС	
		ставка	сумма	ставка	сумма
3	926750	13%	120478	7,6%	70433
2	890750	13%	115797	7,6%	67697
3	820480	13%	106662	7,6%	62357
4	820480	13%	106662	7,6%	62357
5	820480	13%	106662	7,6%	62357
Итого	4 278 940		556261		325201

Таблица 8.  
Расчет точки безубыточности

Продажа туруслуг	Расходы от обычной деятельности	Объем продаж	Приобретение финансовых инвестиций	Выплата процентов	Точка безубыточности
5 753 000,00	2 209 649	3 543 351	3 235 000	647 849,00	-647 849,00
5 845 000,00	2 519 593	3 323 407	6 629 400	424 748,00	-424 748,00
6 457 120,00	2 367 182	4 089 938	3009511,45	160 620,00	-160 620,00
6 457 120,00	2 367 182	4 089 938			0,00
6457120,00	2367182	4 089938			
30 967 360,00	11 830788,00	19136572,00	12873911,45	1 233 217,00	

Таблица 9.  
Расчет показателей эффективности инвестиционного проекта

Первоначальные затраты	Денежный доход	Денежный расход	Денежный поток	Чистая прибыль, руб.	Дисконтированный денежный поток	Дисконтированный доход
3235000	5 753,000	2 209 649	3543351	3472484	3265761,29	30 761,29
6629400	5 843 000	2 519 593	3323407	3256939	2823085,65	-3806314,35
3009511,45	6 457 120	2 367 182	4089938	4008139	3202045,58	192 534,13
	6 457 120	2 367 182	4089938	4008139	2951194,09	0,00
	6 457 120	2 367 182	4089938	4008139	2719994,55	
12873911,45	30 967360	11830788	19136572	18753840	14962081,16	2088169,71

Таблица 10.  
Сопоставление денежного потока и поступления инвестиций. ставка дисконтирования 8,50%. Расчет показателей эффективности инвестиционного проекта

Денежный доход	Денежный расход	Денежный поток	Дисконтированный денежный поток	Нарастающий денежный доход с начала периода
5 753 000,00	2 209 649,00	3 543 351,00	3 265 761,29	3 543 351,00
5 843 000,00	2 519 593,00	3 323 407,00	2 823 085,65	6 866 758,00
6 457 120,00	2 367 182,00	4 089 938,00	3 202 045,58	10 956 696,00
6 457 120,00	2 367 182,00	4 089 938,00	2 951 194,09	15 046 634,00
6 457 120,00	2 367 182,00	4 089 938,00	2 719 994,55	19 136 572,00
30 967 360,00	11 830 788,00	19 136 572,00		

По полученным результатам выявлено, что дисконтированный доход по ИСП за срок эксплуатации - 2 088 681,15 руб., срок окупаемости - 5 лет, внутренняя норма доходности-16,22% - ИСП является целесообразным.

Пятый этап - оценка эффективности ИСП.

По показателям экономической эффективности ИСП является целесообразным. Также реализация ИСП позволит получить показатели социального эффекта: создание рабочих мест; пополнение бюджета Республики Крым посредством налоговых отчислений; развитие инфраструктуры рекреационного региона.

### ВЫВОДЫ

Управление эффективностью реализации ИСП рекреационного объекта должно осуществляться на стадиях жизненного цикла инвестиционно-строительного проекта, которые разделены на три: преинвестиционная; инвестиционная, стадия эксплуатации. Оценка эффективности реализации ИСП производится на двух стадиях: преинвестиционной и стадии эксплуатации. От результатов оценки эффективности ИСП на преинвестиционной стадии зависит дальнейшая реализация проекта. В данной научной работе предложен и апробирован рекомендуемый алгоритм оценки эффективности реализации ИСП. Алгоритм предполагает выполнение пяти взаимосвязанных этапов. Оценка эффективности реализации ИСП была рассчитана по данным сметной стоимости строительства здания мини-отеля в республике Крым

### ПЕРСПЕКТИВЫ ДАЛЬНЕЙШЕГО ИССЛЕДОВАНИЯ

Направлением дальнейших исследований будет являться совершенствование предложенного алгоритма в зависимости от степени рискованности ИСП.

### ЛИТЕРАТУРА

1. Бард, В. С. Инвестиционные проблемы российской экономики [Текст] / В. С. Бард. – М.: Экзамен, 2000. – 384 с.
2. Стешин, А. И. Инвестиционный анализ: практическое пособие по эффективному бизнесу [Текст] / Стешин А. И. – Саратов: Вузовское образование, 2013. – 327 с.
3. Стешин, А. И. Государственное регулирование интересов участников инвестиционного процесса в рыночной экономике [Текст] // Гуманитарные науки – СПб.: 2012. – №1. – С. 21-23.
4. Оценка эффективности инвестиционных проектов. Теория и практика. [Текст] / Виленский П. Л., Лившиц В. Н., Смоляк С. А. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Дело, 2002. – 888 с.
5. Липсиц, И. В. Инвестиционный проект: Методы подготовки и анализа: Учеб.-справ. пособ. / И. В. Липсиц, В. В. Косов. – М.: Изд-во БЕК, 2006. – 293 с.
6. Лурье, А. Л. Методы сопоставления эксплуатационных расходов и капиталовложений при экономической оценке технических мероприятий [Текст] . – В кн.: Вопросы экономики железнодорожного транспорта. – М., 1948. – С. 6-15.
7. Бланк, И. А. Инвестиционный менеджмент [Текст] . – К.: МП «Итем ЛТД», «Юнайтед Лондон Трейд Лимитед», 2005. – 448 с. – режим доступа <http://www.rbc.ru/cur/deposits/>

## SUBSTANTIATION ALGORITHM FOR ESTIMATING THE EFFECTIVENESS of REALIZATION INVESTMENT BUILDING PROJECTS OF RECREATIONAL PROPERTY

Tsopa N. , Kosenko J.

**Annotation.** An algorithm for evaluating the effectiveness of implementation the investment project to build a recreational facility was developed. Stages of investment building project life cycle is divided into three stages: pre-investment; investment, operation phase. It identified five stages of the pre-investment stage. The approbation of the developed algorithm was made, the effectiveness of the implementation of investment building project of the recreational property in the Republic of Crimea was evaluated.

**Keywords:** construction, building design, investment project, investment and construction project, evaluation of the effectiveness of the investment project.