

издержек и повышению качества производимого зерна, рациональному использованию природного и экономического потенциала основных зернопроизводящих регионов Сибири;

– обеспечить устойчивую прямую и обратную связь региональных структур и товаропроизводителей, оперативно и целенаправленно влиять на изменение складывающейся ситуации, ежегодно внося в меры экономического регулирования необходимые коррективы в зависимости от имеющихся возможностей для достижения ранее поставленной цели;

– сконцентрировать практически в одном документе весь набор разрозненных рычагов воздействия властных региональных структур на производство и сбыт конкретных видов зерна и более полно раскрыть экономический механизм такого регулирования, что особенно важно в условиях формирования многоукладной экономики, сравнительно низкого уровня развития информационной обеспеченности участников зернового рынка.

Список литературы

1. Гурнов, И.П. Инновационное развитие и конкурентоспособность / И.П. Гурнов. – М. : ТЕИС, 2003.
2. Кошелев, Б.С. Зерновое производство Западной Сибири. Экономико-технические аспекты : монография / Б.С. Кошелев, И.Ф. Храмцов – Омск : Сфера, 2004. – 282 с.
3. Перский, Ю.К. Конкурентоспособность регионов : теоретико-прикладные аспекты / Ю.К. Перский. – М. : ТЕИС, 2003.
4. Фатхутдинов, Р.А. Управление конкурентностью организации : учебник / Р.А. Фатхутдинов. – М. : ЭКСМО, 2006. – 544 с.

SUMMARY

M.I. Chervonnykh

Mortgage operations, grain interventions in production of grain and the financial mechanism of their granting to the enterprises of Western Siberia

In article are stated: prospects of development of competitive advantages of grain production of the region on the basis of state regulation of the market of grain, stimulation and expansions of intereconomic, communications. development of competitive strategy.

Keywords: grain production, grain market, competition, strategy.

УДК 330.322.3

С.А. Тимонина

**ИНВЕСТИЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ КОМПЛЕКСНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ
В ГРАНИЦАХ СЕЛЬСКИХ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ**

Определены основные направления инвестиционной строительной деятельности, и представлена методика оценки инвестиционного проекта комплексной жилой застройки земельного участка в границах сельского населенного пункта.

Ключевые слова: инвестиционная деятельность, комплексная жилая застройка, сельский населенный пункт, земельный участок, оценка эффективности инвестиций.

Введение

В современном обществе актуальной становится деятельность по комплексному освоению территории под жилую застройку.

При комплексном освоении земельных участков под жилищное строительство в сельских населенных пунктах капитальные инвестиционные вложения связаны как с целью получения дополнительной прибыли инвестором (застройщиком), так и с повышением качества жизни сельского населения [1; 2].

Оценка эффективности инвестиций в освоение земельного участка для жилищного строительства является наиболее ответственным этапом принятия инвестиционного решения, от результатов которого в значительной мере зависит степень реализации цели инвестирования. В связи с этим важно рассмотреть существующие методики оценки эффективности инвестиций и определить возможности их применения с целью рационального выбора вариантов инвестирования в комплексную жилую застройку.

Объект и методика исследования

Под инвестиционной деятельностью стали понимать вложение инвестиций и осуществление практических действий в целях получения прибыли и (или) достижения иного полезного эффекта [3]. К инвестиционной деятельности относятся инвестиционно-строительные процессы. Без них немыслимо воспроизводство основных фондов (новое строительство, техническое перевооружение, расширение предприятий, увеличение мощностей).

Инвестиционный строительный процесс, являющийся объектом исследования, представляет комплексный процесс выполнения всех необходимых видов деятельности и процедур по созданию объектов капитального строительства. Под инвестиционным строительным проектом понимается любое ограниченное временными рамками инвестиционное предприятие, направленное на создание нового уникального либо реконструкцию старого объекта недвижимости, наличие и использование которого необходимо для достижения целей инвестирования.

Инвестиционный строительный процесс, как и любой процесс вообще, представляет собой последовательную смену состояния объекта во времени или последовательную совокупность этапов достижения целей инвестирования путем реализации инвестиционных проектов в области создания и (или) изменения объектов недвижимости.

В общем случае инвестиционный строительный процесс представляет собой логическую последовательность этапов реализации инвестиционного проекта, которую можно сузить до девяти основных позиций: 1) возникновение инвестиционного замысла; 2) наличие возможности финансирования; 3) бизнес-планирование; 4) организация управления инвестиционным проектом; 5) инжиниринг; 6) поставка оборудования и материалов; 7) строительство; 8) эксплуатация; 9) реализация.

Более детальное содержание каждого этапа инвестиционного строительного процесса и именно такая их последовательность обусловлены приоритетными задачами, которые необходимо решить для перехода к следующему этапу. Например, место анализа возможностей финансирования проекта должно быть именно сразу после возникновения (инициации) инвестиционного замысла, поскольку в отсутствие реальных возможностей финансирования и резервных источников дальнейшие мероприятия теряют смысл.

Согласно «Методическим рекомендациям по оценке эффективности инвестиционных проектов» существуют этапы и схема оценки эффективности инвестиционного проекта. На первом этапе определяют эффективность инвестиций в целом, исходя из предположения, что они будут профинансированы целиком за счет собственных средств, чтобы выявить потенциальных инвесторов. Второй этап оценки эффективности инвестиционных проектов позволяет определить источники финансирования проекта и эффективность участия их в проекте. При оценке эффективности инвестиционного проекта рассчитывают коммерческую эффективность проекта, учитывающую финансовые последствия реализации проекта для ее непосредственных участников, бюджетную эффективность, отражающую влияние реализации проекта на доходы и расходы бюджета, экономическую эффективность, отражающую воздействие процесса реализации инвестиционного проекта на внешнюю для проекта среду (экономику в целом, отрасль, регион и др.). Для оценки эффективности инвестиций используются сложные и простые методы. Сложные методы, основанные на дисконтировании, предполагают расчет показателей чистого дисконтированного дохода, индекса доходности, внутренней нормы доходности, срока окупаемости. В данном комплексе показателей роль критерия принадлежит показателю чистого приведенного дохода. К простейшим методам

оценки эффективности инвестиций относятся: расчет срока (периода) окупаемости инвестиций (без дисконтирования) и метод определения бухгалтерской рентабельности инвестиций. Кроме рассмотренных методов используются также показатели интегральной эффективности затрат, точки безубыточности, коэффициенты финансовой оценки проекта (рентабельности, оборачиваемости, финансовой устойчивости, ликвидности), характеристики финансового раздела бизнес-проекта.

Подвергнуть инвестиционный проект оценки эффективности можно при наличии:

- утвержденного сметного расчета в базовых и текущих ценах;
- утвержденного календарного плана реализации инвестиций по периодам;
- при расчете всех возможных эффектов от реализации проекта (чистого дохода от прибыли, экономии, снижении затрат, от увеличения ценности имущества и т.п.);
- при расчете текущих затрат на содержание, эксплуатацию, амортизацию, транспортных затратах, на электроэнергию и т.п.;
- при оценке всего налогового окружения (информация о возможных видах налогов, о налогооблагаемых базах этих видов налогов, условиях их изъятия и о ставках).

Результаты исследования

Инвестиционный строительный процесс комплексной жилой застройки и его оценка методами, основанными на дисконтировании денежных потоков, рассмотрены на примере инженерного обустройства земельного участка и строительства на нем индивидуальных двухэтажных каркасных жилых домов частным инвестором в границах сельского населенного пункта (табл. 1).

Инвестиционное обеспечение освоения земельного участка направлено на создание земельно-имущественного комплекса с целью получения дополнительной прибыли от продажи единых объектов недвижимости.

Распределение инвестиционного капитала в комплексную жилищную застройку представлено в табл. 1.

Таблица 1

Характеристика инвестиционных вложений в комплексную жилищную застройку

Вид инвестиционных вложений	Единица измерения	Количество
1. Аренда земельного участка под комплексную жилую застройку общей площадью 34661 м ² у органа местного самоуправления. Срок аренды: 24.09.2010 по 23.09.2017 г.	тыс. руб./%	350/0,48
2. Проектные работы	тыс. руб./%	970/1,34
3. Кадастровые работы по образованию 35 земельных участков путем раздела арендуемого земельного участка	тыс. руб./%	10/0,02
4. Газификация территории	тыс. руб./%	1100/1,52
5. Канализация территории	тыс. руб./%	1750/2,41
6. Водоснабжение территории	тыс. руб./%	800/1,10
7. Строительство 33 жилых домов (общая площадь дома 130 м ²)	тыс. руб./%	66000/91,06
8. Благоустройство территории	тыс. руб./%	1500/2,07
<i>Итого</i>	тыс. руб./%	72480/100

Наибольшую часть инвестиционных вложений составляют капитальные затраты на строительство тридцати трех жилых домов (91% от всех инвестиционных вложений).

По программе комплексного жилищного строительства электрификация и строительство дорог осуществляются за счет средств областного бюджета.

Затраты на ежегодное содержание территории комплексной жилой застройки составят 38929 руб., из которых 65% – арендная плата, 25% – затраты на маркетинг и прочие расходы. Маркетинговые издержки представляют собой расходы на рекламную деятельность с целью

привлечения большего числа покупателей жилых домов. Прочие расходы представляют собой непредвиденные затраты и определены как 10% от основных ежегодных затрат.

Расчет эффективности инвестиций в комплексное жилищное строительство выполнен с использованием динамического метода и следующих исходных данных (табл. 2).

Таблица 2

Основные показатели, используемые для оценки эффективности инвестиций в комплексное строительство индивидуальных жилых домов

Показатель	Единица измерения	Значение
Площадь земельного участка / площадь застройки	м ²	34661/4420
Фактические затраты на строительство и ввод в эксплуатацию жилищного комплекса в ценах на IV квартал 2010 г.	руб.	72480000
Затраты на ежегодное содержание территории комплексной жилой застройки	руб.	38929
Годовой валовой доход	руб.	132000000
Норма прибыли на текущие поддерживающие затраты (минимальный размер ставки рефинансирования ЦБ РФ)	%	8,0

Инвестор-застройщик предлагает потенциальным покупателям земельные участки на условиях аренды по цене в среднем 500 тыс. руб. за один участок. Кроме того, инвестор строит жилые дома «под ключ» и прогнозирует их продажу в среднем за 3500 тыс. руб.

Норма дохода на инвестиции в комплексное жилищное строительство составит в расчетах 8% и складывается из нормы прибыли на текущие поддерживающие затраты, равной минимальному размеру ставки рефинансирования ЦБ РФ.

Без учета коэффициентов наращивания и дисконтирования инвестиционные затраты, учитываемые при расчете текущих затрат, составляют 72480,0 тыс. руб. Годовой валовой доход составляет 132000 тыс. руб.

Чистые дисконтированные доходы находятся как разность между прибылью соответствующего периода и текущими затратами. Если текущие издержки не окупаются в текущем периоде прибылью, то они переносятся, умноженные на годовой коэффициент наращивания, на следующий год и плюсятся по модулю с текущими затратами следующего периода.

Распределение капитальных и ежегодных затрат, валового дохода по годам при реализации инвестиционного проекта статическим методом представлено в табл. 3.

Таблица 3

Распределение оттоков и притоков денежных средств по годам расчета

Показатель	Сумма	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.
Капитальные затраты, тыс. руб.	72480	1320	3660	26000	41500
Текущие затраты, тыс. руб.	131,1	–	38,9	28,0	13,5
Годовой валовой доход, тыс. руб.	132000	–	–	52000	80000

Таблица 4

Расчет эффективности инвестиций в жилищное строительство за счет частных средств инвестора

Показатель	Год оборота денежных средств				
	Сумма	0	1	2	3
Текущий год	*	2010	2011	2012	2013
Коэффициент дисконтирования	*	1,0	0,93	0,85	0,79
Коэффициент наращивания	*	1,0	1,08	1,17	1,26
Капитальные затраты, тыс. руб.	87983	1320	3953	30420	52290
Текущие годовые затраты, тыс. руб.	92	–	42	33	17
Годовой валовой доход Пн, тыс. руб.	107400	–	–	44200	63200
Чистый дисконтированный доход ЧД, тыс. руб.	107308	–	–42	+44167	+63183
Чистая текущая стоимость NPV, тыс. руб.	19325	–1320	–5315	+8432	+19325
Индекс доходности PI, коэффициент				1,2	
Срок окупаемости PP, годы				3	
Внутренняя норма доходности IRR, %				22,0	

Капитальные затраты на 2010 г. по проекту составят 1320 тыс. руб. и включают покупку права аренды на земельный участок общей площадью 34661 м² и проектные работы, на 2011 г. – 3660 тыс. руб. на работы по образованию 33 земельных участков путем раздела, проведению: газификации, канализации, водоснабжения. В 2012 г. планируется построить тринадцать жилых домов, затраты на которые составят 26000 тыс. руб., а в 2013 г. еще 20 жилых домов и провести работы по благоустройству территории, общие затраты составят 41500 тыс. руб. (табл. 4).

Выводы и рекомендации

По результатам оценки эффективности инвестиций с учетом временного фактора в комплексное жилищное строительство можно сделать следующие выводы.

Капитальные затраты 87983 тыс. руб. на комплексное жилищное строительство начнутся окупаться со второго года оборота денежных средств, срок окупаемости инвестиций составит 3 года. Внутренняя норма доходности при реализации инвестиционного проекта при значении индекса доходности 1,2 составит 22%. Данные показатели характеризуют целесообразность и эффективность инвестиционных вложений в комплексное освоение земельного участка для жилищного строительства.

Финансирование таких работ необходимо проводить в рамках целевых инвестиционных программ. С целью экономии средств и повышения качества проводимых работ следует также использовать публичное, конкурсное размещение заказов на осуществление данного вида инвестиционной строительной деятельности.

Список литературы

1. *Тимонина, С.А.* Совершенствование системы землепользования для обеспечения развития малого бизнеса в сельском хозяйстве Омской области : монография / С.А. Тимонина, Ю.М. Рогатнев. – Омск : ОмГАУ, 2006. – 216 с.
2. *Тимонина, С.А.* Формирование эффективной системы управления земельными ресурсами сельских территорий / С.А. Тимонина // Вестник ОмГАУ. – 2013. – № 2 (10). – С. 18–23.
3. *Авдеева, Е.Д.* Анализ инвестиционной деятельности по организации использования земельных участков в условиях рыночной экономики / Е.Д. Авдеева, С.А. Тимонина // Труды XVII Междунар. симпозиума им. академика М.А. Усова студентов и молодых ученых / Томский политехнич. ун-т. – Т. I. – Томск : Изд-во Томск. политехнич. ун-та, 2013. – С. 644–646.

SUMMARY

S.A. Timonina

Investment support for residential development within the boundaries of rural settlements

The basic directions of investment and construction activity presents a methodology of assessing the investment project integrated residential land development within the boundaries of the rural village.

Keywords: investment, a comprehensive residential development, village, land, investment performance evaluation.