министерство образования и науки
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Новосибирский государственный
архитектурно-строительный университет (СИБСТРИН)

**Кафедра экономики**

**строительства и инвестиций**

ОСНОВЫ

ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Методические указания

к практическим занятиям по дисциплине

«Специальные вопросы экономики»

для студентов всех инженерно-строительных

специальностей и всех форм обучения

НОВОСИБИРСК 2011

Методические указания разработаны канд. экон. наук, доцентом Н.П. Ермошиной

Утверждены методической комиссией

факультета экономики и менеджмента
28 сентября 2011 года

Рецензенты:

* А.Ф. Лях, канд. экон. наук, доцент (НГАСУ (Сибстрин));
* А.Л. Кунц, доцент кафедры организации строительного производства (НГАСУ (Сибстрин))

© Новосибирский государственный архитектурно-строительный университет (Сибстрин), 2011

ОГЛАВЛЕНИЕ

ОБЩАЯ ЧАСТЬ 2

ТЕМА 1. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РОССИИ 3

ТЕМА 2. ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС В РОССИИ 16

ТЕМА 3. ОСНОВЫ ПЛАНИРОВАНИЯ КАПИТАЛЬНЫХ ВЛОЖЕНИЙ 23

ТЕМА 4. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРОЕКТОВ 28

ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ 33

список ЛИТЕРАТУРы 36

# ОБЩАЯ ЧАСТЬ

Настоящие методические указания составлены в соответствии с действующими в НГАСУ учебными планами. Они предусмотрены рабочими учебными программами дисциплины «Экономика отрасли (строительство)» (по теме «Технико-экономи­ческое обоснование») для самостоятельной работы студентов всех инженерно-строительных специальностей при изучении дисциплины «Специальные вопросы экономики (Технико-эконо­мическое обоснование инвестиций)» для всех форм обучения.

Изучение дисциплины «Специальные вопросы экономики, часть 2 − Основы инвестиционной деятельности» позволяет студентам ознакомиться с основными теоретическими и прикладными аспектами инвестиций и инвестиционной деятельности хозяйствующих субъектов.

В методических указаниях дан обзор понятий и положений инвестиционной деятельности, задания, тесты, задачи и ситуации по данной дисциплине к нижеприведенным темам.

Для изучения темы «Основы бизнес-планирования инвестиционно-строительных проектов» следует использовать для работы методические указания: Обоснование эффективности инвестиций. Взаимоотношения участников строительства : метод. указания к практич. занятиям по дисц. «Экономика отрасли», «Экономическая оценка инвестиций», выполнению спец. раздела дипломной работы по каф. экономики строительства и инвестиций для студ. спец. 080502 «Экономика и управление на предприятии (в строительстве)» всех форм обучения, а также по дисц. «Специальные вопросы экономики» для студ. всех инж.-стр. специальностей / И. Р. Айтмухаметова, Т. А. Ивашенцева, А. Б. Коган, А. Ф. Лях. – Новосибирск : НГАСУ, 2007. – 48 с.

#

# ТЕМА 1. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РОССИИ

*Обзор основных понятий*

Инвестиция – это осознанный отказ от текущего потребления в пользу возможного относительно большего дохода в будущем, который, как ожидается, обеспечит и большее суммарное (т.е. текущее и будущее) потребление.

Термин «инвестиция» происходит от латинского слова invest, что означает «вкладывать». Свое первоначальное значение данный термин не утратил и в настоящее время. Федеральный закон Российской Федерации «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» дает следующее определение инвестиций: «Инвестиции – денежные средства, ценные бумаги, иное имущество,
в том числе имущественные права, иные права, имеющие денежную оценку, вкладываемые в объекты предпринимательской и (или) иной деятельности в целях получения прибыли и (или) достижения иного полезного эффекта».

Таким образом, деньги, имущество, интеллектуальные ценности становятся инвестициями тогда, когда вкладываются
в объекты предпринимательской и другой деятельности. А владельцы паев, акций и других ценных бумаг уже внесли либо деньги, либо интеллектуальные ценности, либо другое имущество и уже являются инвесторами. Паи, акции и другие ценные бумаги представляют собой уже осуществленные инвестиции.

Словарь Макмиллана определяет инвестиции как «поток расходов, предназначенных для производства благ, а не для непосредственного потребления». В Оксфордском толковом словаре дана следующая трактовка инвестиций:

«Инвестиция (investment)»:

1. Приобретение средств производства, таких как машины и оборудование, для предприятия, с тем чтобы производить товары для будущего потребления. Обычно такое приобретение называется капитальными вложениями, вложениями в средства производства; чем выше уровень капитальных вложений в хозяйство, тем быстрее оно будет развиваться.
2. Приобретение активов, например, ценных бумаг, произведений искусства, депозитов в банках или строительных обществах и т.п., прежде всего в целях получения финансовой отдачи в виде прибыли или увеличения капитала. Такой вид финансовых инвестиций представляет собой средство сбережения. Уровень финансовых инвестиций в хозяйство зависит от таких факторов, как процентная ставка, степень возможной прибыльности инвестиций, общая стабильность делового климата».

Таким образом, *инвестиции* – вложения капитала во всех его формах в различные объекты с целью получения дохода и достижения иного полезного эффекта.

Инвестиции как экономическая категория выполняют ряд важнейших функций на макро- и микроуровне, которые положительно влияют на развитие экономики и являются определяющим фактором роста ее производственного потенциала.

Инвестиции на макроуровне – это необходимый и очень важный элемент создания сырьевой базы промышленности, решения множества социальных проблем, обеспечения безопасности страны, охраны окружающей среды и т.п.

На микроуровне инвестиции необходимы для обеспечения нормального функционирования предприятия, стабильного финансового состояния и максимизации прибыли хозяйствующего субъекта. Инвестиции обеспечивают конкурентоспособность выпускаемых товаров и оказываемых услуг, помогают преодолеть последствия морального и физического износа основных производственных фондов (ОПФ), позволяют вкладывать средства в активы других предприятий, осуществлять охрану окружающей среды.

Таким образом, экономическое содержание инвестиций
в условиях рыночной экономики заключается в сочетании двух сторон инвестиционной деятельности: затраты ресурса и получение результата.

Необходимо отметить, что эти два процесса могут происходить в различной временной последовательности. Различают последовательное, параллельное и интервальное протекание процессов вложения ресурса и получения результата.

При последовательном протекании этих процессов прибыль получается сразу же после завершения инвестиций в полном объеме. При параллельном их протекании получение прибыли возможно еще до полного завершения процесса инвестирования. При интервальном протекании этих процессов между периодом завершения инвестиций и получения прибыли происходит определенное время (продолжительность этого временного лага зависит от форм инвестирования и особенностей конкретных инвестиционных проектов).

Понятие «инвестиции» тесно связано со следующими принципиальными понятиями:

1. инвестиционная деятельность;
2. субъект инвестиционной деятельности;
3. объект инвестирования.

Инвестиционная деятельность – это вложение инвестиций, или инвестирование, совокупность практических действий по реализации инвестиций. Таким образом, под инвестиционной деятельностью понимается последовательность поступков инвестора по выбору и (или) созданию инвестиционного объекта, его эксплуатации и ликвидации, по осуществлению необходимых дополнительных вложений и привлечению внешнего финансирования.

В соответствии с законом «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации» к объектам инвестирования
относятся:

* денежные средства, целевые банковские вклады, паи, акции и другие ценные бумаги;
* движимое и недвижимое имущество (здания, сооружения и другие материальные ценности);
* права пользования землей и другими ресурсами, а также иные имущественные права и другие ценности.

Субъектами инвестиционной деятельности являются инвесторы, заказчики, застройщики, подрядчики, проектно-науч­ные организации, научно-исследовательские институты, предприятия промышленности строительных материалов, предприятия строительного и дорожного машиностроения, предприятия – изготовители технологического, энергетического и другого оборудования.

Действующее законодательство определяет основные функции субъектов инвестиционной деятельности:

* застройщик предоставляет земельный участок и обеспечивает на этом участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов недвижимости;
* заказчик осуществляет реализацию инвестиционных проектов, на период которой инвесторы наделяют его правами владения, пользования и распоряжения капитальными вложениями (ст. 4 Федерального закона «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений»);
* подрядчик своими силами и средствами возводит по заданию заказчика объект недвижимости или выполняет иные строительные работы.

Инвесторы – субъекты инвестиционной деятель­ности, осуществляющие вложение собственных, заемных или привлеченных средств в форме инвестиций и обеспечивающие их целевое использование. В качестве инвесторов могут выступать:

* органы, уполномоченные управлять государственным
и муниципальным имущественными правами;
* граждане, предприятия, предпринимательские объединения и другие юридические лица;
* иностранные физические и юридические лица, государства и международные организации.

Инвесторы могут выступать в роли вкладчиков, заказчиков, кредиторов, покупателей, а также выполнять функции любого другого участника инвестиционной деятельности.

Финансирование и кредитование инвестиций осуществляется различными методами. Под методом финансирования инвестиций понимается механизм привлечения финансовых ресурсов и порядок их предоставления на финансирование инвестиционной деятельности.

*Самофинансирование* осуществляется за счет собственных средств хозяйствующих субъектов (прибыли, амортизационных отчислений, мобилизации внутренних ресурсов в строительстве и прочих источников). Это самый надежный метод финансирования капитальных вложений. При этом методе размер инвестиций зависит от объема внутренних ресурсов и предприятию не угрожает рост задолженности, а следовательно, и риск банкротства, не грозит также потеря контроля над предприятием, как при акционировании. Однако размер собственных средств ограничен и применяется в основном для финансирования небольших реальных инвестиционных проектов.

*Кредитное финансирование* включает: банковское кредитование, финансирование за счет облигационных займов и бюджетных кредитов.

*Долгосрочное банковское кредитование* используется для финансирования быстрореализуемых и быстроокупаемых реальных и инвестиционных проектов.

Финансирование капитальных вложений путем выпуска облигационных займов применяется для реализации крупномасштабных инвестиционных проектов при отраслевой и региональной диверсификации инвестиционной деятельности. Этот метод позволяет прилечь крупные средства, но в то же время может привести к ростузадолженности, а следовательно, и к банкротству.

*Акционирование* как метод финансирования применяется, как правило, для осуществления крупномасштабных инвестиционных про­ектов. Акционерный капитал формируется путем выпуска обыкновен­ных и привилегированных акций. Однако этот метод может привести к потере контроля над предприятием.

*Бюджетное финансирование* может осуществляться из федерального бюджета, бюджетов субъектов Российской Федерации и местного бюджета. Бюджетное финансирование применяется на важнейших направлениях экономической политики, которая обеспечивает структурную перестройку народного хозяйства, сохранение производственного и непроизводственного потенциала России, выполнение социальных и других программ, которые невозможно решить за счет других источников.

*Проектное финансирование*, т.е. финансирование, основанное на жизнеспособности и окупаемости проекта, когда источником погашения кредита являются средства, полученные от реализации проекта, применяется при осуществлении крупных инвестиционных проектов, в финансировании которых принимают участие, как правило, несколько кредиторов.

*Ипотечное кредитование* – это кредитование под залог недвижимости. Наибольшее распространение получило ипотечное кредитование. Ипотечный кредит предоставляется и хозяйствующим субъектам под залог недвижимости, Промышленное ипотечное кредитование способствует модернизации производства.

*Венчурное финансирование* используется для финансирования инвестиций в новые сферы деятельности, связанные с большим риском, финансирования капитальных вложений компаний, работающих в области высоких технологий.

*Смешанное финансирование* применяется в случаях, когда для реализации инвестиционного проекта недостаточно собственных средств и привлекаются другие источники.

*Лизинг* применяется при недостатке собственных средств для приобретения оборудования или другого имущества, а также при инвестировании в реальные инвестиционные проекты
с небольшим периодом эксплуатации и высокой степенью изменяемости технологии.

В соответствии с Федеральным законом РФ «О лизинге» от 29 октября 1998 г. № 164-ФЗ лизинг определяется как «вид инвестиционной деятельности по приобретению имущества и передаче его на основании договора лизинга физическим или юридическим лицам за определенную плату, на определенный срок и на определенных условиях, обусловленных договором,
с правом выкупа имущества лизингополучателем».

Предметом лизинга могут быть любые непотребляемые вещи, в том числе предприятия и иные имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства
и другое движимое и недвижимое имущество, которое может использоваться для предпринимательской деятельности.

Предметом лизинга не могут быть земельные участки
и другие природные объекты.

Договор лизинга – договор, в соответствии с которым лизингодатель обязуется приобрести в собственность указанное лизингополучателем имущество у определенного им продавца
и предоставить лизингополучателю это имущество за плату во временное владение и пользование.

Лизинговая деятельность – вид инвестиционной деятельности по приобретению имущества и передаче его в лизинг.

Рынок лизинговых услуг характеризуется многообразием существующих видов и форм лизинговых сделок. Для гражданско-правового и налогового регулирования лизинговых сделок основополагающим служит разделение лизинга на оперативный и финансовый.

Оперативный лизинг представляет собой отношения, при которых расходы лизингодателя, связанные с приобретением
и содержанием сдаваемых в аренду предметов, не покрываются арендными платежами в течение одного лизингового контракта.

Финансовый лизинг представляет собой взаимоотношения партнеров, предусматривающие в течение периода действия соглашения между ними выплату лизинговых платежей, покрывающих полную стоимость амортизации оборудования или большую его часть, дополнительные издержки и прибыль лизингодателя.

Разновидностью финансового лизинга выступает возвратный лизинг. Возвратный лизинг – это система взаимоотношений, при ко­торой собственник основных средств продает их лизинговой компа­нии и одновременно заключает с ней договор
о сдаче ему данного иму­щества на условиях лизинга, выступая
с этого момента в роли лизин­гополучателя.

В зависимости от масштабов распространения лизинговых отношений различают внутренний и международный лизинг. Субъектами внутреннего лизинга являются предприятия, организации, фирмы России, а международного лизинга – инвесторы других стран. Под понятие «международный лизинг» подпадают отношения, при которых один или несколько субъектов лизинга являются нерезидентами в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В ходе исполнения лизингового договора лизингополучатель обязан возместить лизингодателю затраты, связанные с выполнением договора, а также выплатить вознаграждение. При финансовом лизинге лизинговые платежи покрывают полностью или частично стоимость имущества, и оно может быть выкуплено по окончании аренды по ос­таточной стоимости.

Лизинговые платежи – это общая сумма денежных средств, выплачиваемая лизингополучателем лизингодателю за предоставленное ему право пользования имуществом – предметом договора лизинга.

Лизинговый взнос – часть общей суммы лизингового платежа, подлежащая к оплате в определенный период.

В лизинговой сделке участвуют: лизингодатель, лизингополучатель и продавец (поставщик) предмета лизинга.

Лизингодатель – физическое или юридическое лицо, которое за счет привлеченных или собственных денежных средств приобретает в ходе реализации лизинговой сделки в собственность имущество. Лизингодатель предоставляет это имущество в качестве предмета лизинга лизингополучателю за определенную плату и на определенный срок во временное владение
и пользование с переходом или без перехода к лизингополучателю права собственности на предмет лизинга.

Лизингополучатель – физическое или юридическое лицо, которое в соответствии с договором лизинга обязано принять предмет лизинга.

Продавец (поставщик) – физическое или юридическое лицо, которое в соответствии с договором купли-продажи с лизингодателем продает лизингодателю производимое (закупаемое) им имущество, являющееся предметом лизинга.

Содержание первых занятий – это освоение понятий и положений, охватывающих основные теоретические и прикладные аспекты инвестиций и инвестиционной деятельности хозяйствующих субъектов. По данной теме предусмотрены практическое занятие, которое рекомендуется провести в форме деловой игры с использованием баскет-метода (на основе раздачи конвертов с карточками, на которых приведены записи понятий и определений). Для этого учебная группа разбивается на 4–5 подгрупп (по 4–5 студентов в подгруппе), каждой подгруппе выдается конверт с набором карточек, на которых написаны отдельные понятия и термины, отражающие различные аспекты инвестиций и инвестиционной деятельности. По предложенным карточкам студенты каждой подгруппы должны выполнить следующие задания:

1. дать определение 4–5 категорий, связанных с инвестициями и инвестиционной деятельностью;
2. пояснить отличие между инвестициями и капитальными вложениями;
3. дать характеристику и состав финансовых инвестиций;
4. дать характеристику и состав реальных инвестиций;
5. рассмотреть характеристики объектов и субъектов инвестиционной деятельности;
6. пояснить классификацию инвестиций;
7. рассмотреть капитальные вложения по составу затрат;
8. пояснить соотношение капитальных вложений по видам, направлениям и отраслям;
9. перечислить правовые документы, регулирующие производственно-хозяйственную деятельность между субъектами капитальных вложений;
10. распределить все карточки, находящиеся в конвертах, по нескольким группам и пояснить правила проведения деловой игры.

Для усвоения теоретических положений рекомендуется решить ряд тестовых заданий.

Экономическая сущность инвестиций раскрывается в следующем:

* осуществление вложений только в денежной форме;
* рассмотрение инвестиций в единстве ресурсов и вложений;
* отражение в составе объектов инвестирования только основного капитала;
* через связь инвестиций в единстве ресурсов и вложений.

По объектам вложения различают следующие виды инвестиций:

* финансовые;
* реальные;
* портфельные.

По форме собственности выделяют следующие инвестиции:

* смешанные;
* частные;
* иностранные;
* внутренние.

Объектами финансовых инвестиций являются:

* банковские депозиты;
* оборотный капитал;
* акции предприятия;
* основной капитал.

Объектами реальных инвестиций являются:

* основные средства;
* объекты тезаврации;
* банковские депозиты;
* оборотный капитал.

Реальные инвестиции – это вложения в:

* основной капитал;
* ценные бумаги;
* материально-производственные запасы;
* нематериальные активы;
* недвижимость.

Инвестиционная деятельность – это:

* вложение средств в объекты инвестирования;
* совокупность практических действий по реализации инвестиций;
* деятельность, связанная с использованием капитала.

Субъектами инвестиционной деятельности являются:

* инвесторы;
* подрядчики;
* пользователи;
* заказчики.

Заказчиками могут быть:

* инвесторы;
* посредники;
* поставщики;
* кредиторы.

Лизинг – это:

* финансовая аренда;
* кредит;
* продажа.

Предметом лизинга могут быть:

* любые непотребляемые вещи, используемые для предпринимательской деятельности;
* земельные участки и другие природные объекты;
* информация.

По истечении срока аренды лизингополучатель может:

* вернуть оборудование;
* продлить срок аренды;
* сдать оборудование другому пользователю;
* выкупить оборудование.

***Деловая игра***

*Цель деловой игры* – научить студентов основным положениям лизингового договора, порядку его заключения и оформления, технике лизинговых расчетов.

*Ситуационное задание*: заключите лизинговый договор.

*Цель ситуационного задания.* На основе исходных данных составить договор между лизинговой компанией – лизингодателем и лизингополучателем финансового лизинга.

*Условия и исходные данные для выполнения задания*.

Новосибирское предприятие «Сибстрой» обратилось с предложением к Московской специализированной лизинговой компании «Техника & Ко» купить у итальянского завода технологическое оборудование «К» – технологическую линию по распиловке штучного паркета и его упаковке на условиях долгосрочной оперативной аренды с правом выкупа.

Стоимость технологической линии – 2500 тыс. р. В договоре следует предусматривать возмещение стоимости оборудования долями, равными амортизационными отчислениями два раза в год. Срок лизингового договора – 3 года с правом выкупа оборудования. Комиссионное вознаграждение – 10 % от общей стоимости оборудования.

Методические указания по выполнению задания.

Любая лизинговая операция оформляется договором о лизинге. В данном случае следует использовать форму договора
о лизинге оборудования с правом выкупа.

Как правило, в качестве основных разделов договора лизинга используются следующие:

1. точное описание предмета лизинга;
2. объем передаваемых прав собственности;
3. наименование места и указание порядка передачи предмета лизинга;
4. указание срока действия договора лизинга;
5. порядок балансового учета предмета лизинга;
6. указание общей суммы договора лизинга и размера возна­граждения лизингодателя;
7. порядок расчетов (график платежей);
8. права и обязанности лизингодателя и лизингополучателя;
9. объем передаваемых прав собственности;
10. юридические адреса и банковские реквизиты сторон.

Кроме договора лизинга, обязательно заключается договор купли-продажи с поставщиком оборудования.

**Задача**

Стоимость сдаваемого в лизинг оборудования 11000 тыс. р. Срок лизинга – 4 года. Норма амортизационных отчислений на полное восстановление оборудования – 10 % годовых. Процентная ставка по привлекаемому для лизинговой сделки кредиту – 10 %. Согласованный процент комиссии по лизингу − 4 % годовых. Капитальный ремонт оборудования, его техническое обслуживание осуществляет лизингополучатель. Лизингодатель оказывает пользователю некоторые дополнительные услуги, расходы по которым составляют:

1. командировочные расходы работников лизингодателя –3,2 тыс. р.;
2. расходы по оказанию юридических консультаций, связанных с заключением лизинговых соглашений, – 3 тыс. р.;
3. расходы лизингодателя на проведение консультаций по эксплуатации оборудования, включая организацию пробных испытаний, – 5 тыс. р.

Выплаты лизинговых взносов производятся ежегодно равными долями. Соглашением предусмотрено, что после окончания срока лизинга лизингополучатель приобретает объект лизинга в собственность, исходя из его остаточной стоимости. Размер ставки налога на добавленную стоимость – 18 %.

Необходимо рассчитать среднегодовую стоимость оборудования и размер амортизации линейным способом, размер лизинговых платежей; остаточную стоимость оборудования; составить график лизинговых платежей.

#

# ТЕМА 2. ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС В РОССИИ

*Обзор основных понятий*

Строительство как отрасль народного хозяйства обладает рядом специфических особенностей, которые значительно влияют на экономику строительных предприятий.

В случаях, когда продукцией строительного производства являются не готовые к эксплуатации здания и сооружения,
в экономической деятельности подрядных строительных организаций и потребителей их продукции (заказчиков, генподрядчиков) появляются такие категории, как незавершенное строительное производство (НСП) и незавершенное строительство (НС). Эти категории характеризуют незавершенную продукцию.

***Незавершенное строительное производство*** – это категория подрядчика, она представляет собой *себестоимость* объема строительных и монтажных работ, выполненных подрядной строительной организацией на незаконченных и несданных заказчику объектах. НСП учитывается на балансе подрядной строительной организации во втором разделе актива (оборотные средства в производстве). Его размеры целиком определяются принятой в договоре подряда формой взаиморасчетов между заказчиком и подрядчиком. Чем выше технологическая (стоимостная) готовность расчетной единицы («под ключ», за объект, этап, комплекс, объем работ), тем больше размеры НСП у подрядчика, увеличиваются его оборотные средства в производстве, возникает необходимость привлечения займов и кредитов.

НСП исчисляется, как правило, на конец отчетного периода (или на начало планового). Его размеры возрастают при выполнении подрядчиком объемов СМР на объектах и уменьшаются при сдаче им выполненных работ заказчику по актам приемки-сдачи СМР и определяются по следующей балансовой формуле:

**НСПк = НСПн + Ссмр – Ссд**, (1)

где НСПк и НСПн – незавершенное строительное производство, соответственно, на конец и начало отчетного (анализируемого) периода, р.;

Ссмр – фактическая себестоимость СМР, выполненных в отчетном периоде, р.;

Ссд – сметная себестоимость выполненных СМР, сданных заказчику в отчетном периоде (в соответствии с условиями договора) по актам приемки-сдачи работ, р.

***Незавершенное строительство*** – это категория заказчика, оно представляет собой *стоимость* незаконченных строительством и несданных в эксплуатацию зданий и сооружений, стоимость смонтированного и находящегося в монтаже оборудования, стоимость монтажа оборудования и другие затраты, оплаченные заказчиком по не введенным в действие объектам строительства. НС отражается на балансе заказчика в первом разделе актива. Его размеры постоянно растут по мере оплаты заказчиком выполненных подрядчиками СМР и других затрат и уменьшаются при вводе готовых объектов и производственных мощностей в эксплуатацию, то есть при приемке их на баланс в качестве основных средств. Размеры незавершенного строительства исчисляются на какую-либо дату (конец отчетного периода или начало планового) по формуле:

**НСк = НСн + Одц – Фв**, (2)

где НСк и НСн – незавершенное строительство, соответственно, на конец и начало отчетного периода, р.;

Одц – договорная цена объема выполненных и оплаченных заказчиком СМР в отчетном периоде, р.;

Фв – стоимость введенных в эксплуатацию готовых объектов и производственных мощностей, р.

При планировании и контроле выполнения работ на отдельных строящихся объектах используются такие категории незавершенной строительной продукции, как задел и фронт работ. ***Задел*** – это пронормированное (определенное на основе действующих в организации норм или по графику, приложенному к договору подряда) НСП или НС. Он может определяться как заказчиком (задел по НС), так и подрядчиком (по НСП).

***Задел по НСП*** представляет собой объем строительно-монтажных работ, который должен быть выполнен организацией-подрядчиком на незавершенных и не сданных заказчикам объектах на начало планового периода для обеспечения в этом периоде ритмичности строительного производства, рационального использования производственной мощности строительной организации и своевременного (в соответствии с условиями договора подряда) ввода объектов в эксплуатацию. ***Задел по НС*** оценивается заказчиком строящегося объекта для обеспечения своевременного и бесперебойного финансирования строительства, т.е. оплаты выполненных подрядчиком работ.

Задел – это стоимостная категория, определяется по графикам выполнения СМР и освоения капитальных вложений. Он характеризуется двумя показателями:

1. *суммой СМР (их сметной себестоимостью)* (задел по НСП – Знсп) или *капитальных вложений* (задел по НС – Знс), которые должны быть выполнены в соответствии с графиками на дату определения задела;
2. *коэффициентом задела* (Кз), который рассчитывается как отношение задела на определенную дату (Знсп) к договорной цене (сметной стоимости) СМР (ДЦсмр):

**Кз = Знсп / ДЦсмр**. (3)

При контроле соблюдения задела по каждому строящемуся объекту определяют сумму или фактический уровень незавершенного строительного производства и оценивают их отклонения от суммы или коэффициента задела на установленную дату.

Уровень незавершенного строительного производства (Унсп) исчисляют как отношение себестоимости фактически выполненных и не оплаченных заказчиком на дату определения задела СМР (суммы НСП) к договорной цене СМР:

**Унсп = НСП / ДЦсмр**. (4)

Показатели задела и уровни НСП рассчитывают, как правило, на начало каждого квартала по отдельным строящимся объектам и в целом по программе работ строительной организации.

*Условиями соблюдения задела,* успешного хода строительно-монтажных работ на отдельном строящемся объекте и его своевременного ввода в эксплуатацию является соблюдение следующих соотношений:

**НСП ≥ Знсп** или **Унсп ≥ Кз**. (5)

Рассмотрим основные ***категории отрасли строительства***.

***Строительство*** – отрасль, обеспечивающая создание объектов недвижимости для всех производителей (организаций, предприятий, учреждений) и отдельных граждан. То есть результатом или продукцией строительства являются здания и сооружения различного функционального назначения, получаемые путем возведения новых или ремонта и реконструкции действующих. Применительно к хозяйствующим субъектам (предприятиям и организациям) строительство обеспечивает расширенное воспроизводство их производственных мощностей и основных фондов.

Очень часто в литературе встречается термин ***капитальное строительство***. Его трактуют не как сферу деятельности, а как процесс создания основных фондов – зданий и сооружений конкретного функционального назначения.

Отрасль «строительство» включает в себя следующие группы предприятий и организаций:

1. организации, которые выполняют строительные и монтажные работы по возведению новых зданий и сооружений, расширению, техническому перевооружению и реконструкции действующих предприятий – подрядные;
2. проектно-изыскательские организации, обслуживающие строительство;
3. организации по бурению нефтяных и газовых скважин;
4. органы управления строительством – комитеты, департаменты, объединения, ассоциации и т.п.

Все эти органы, предприятия и организации имеют между собой внутриотраслевые связи, руководствуются в своей деятельности едиными отраслевыми указаниями, требованиями, инструкциями. Любая организация относится к «строительству», если доля выручки от реализации продукции работ и услуг строительного характера имеет в ее общей выручке (от всех видов уставной деятельности) наибольший удельный вес. Так,
в настоящее время строительной деятельностью занимаются около 300 тысяч хозяйствующих субъектов, но в составе отрасли учитываются лишь чуть более 136 тысяч строительных организаций и 12 тысяч проектно-изыскательских организаций [7].

В отличие от отрасли «строительство» существует понятие «строительный комплекс» (СК). В специальной и периодической литературе эти понятия часто отождествляются, что не совсем верно – комплекс значительно шире отрасли, он охватывает большее количество организаций и предприятий, учитывает наличие межотраслевых связей при производстве продукции.

В результате деятельности организаций строительного комплекса создается определенная продукция. ***Продукция строительства*** как отрасли – это подготовленные к вводу в действие и принятые в установленном порядке новые или реконструированные производственные мощности, здания, сооружения и объекты непроизводственного назначения. Строительство – это одна из немногих отраслей, продукция которых создается под конкретных потребителей по их заказам на основе договоров (контрактов).

В отличие от «продукции строительства» есть понятие ***«продукция строительного*** ***производства».*** Оно характеризует прямой полезный результат производственной деятельности отдельных строительных организаций (предприятий).

Конкретными видами продукции строительного производства и строительной продукции являются: предприятия («под ключ»), очереди, пусковые комплексы, здания и сооружения (объекты), этапы и комплексы строительных и монтажных работ.

Предприятия ***«под ключ»*** – это готовые к эксплуатации производственные мощности или непроизводственные основные фонды со всем необходимым технологическим или другим оборудованием.

***Очередь строительства*** – это часть предприятия, сдаваемая в эксплуатацию в особо установленный для нее срок и обеспечивающая нормальное производство основной продукции. Очередь строительства промышленного предприятия может состоять из одного или нескольких пусковых комплексов (например, металлургический завод, ГЭС и т.п.).

***Пусковым комплексом*** называют группу зданий и сооружений в составе строящегося предприятия, которая отдельно планируется к сдаче в эксплуатацию и обеспечивает ввод в действие мощностей и выпуск какой-либо продукции (например, котельная, бойлерная, столовая и т.д.).

***Объектом строительства*** является каждое отдельно стоящее здание с относящимся к нему оборудованием, инструментом и инвентарем, подводящими коммуникациями (водоснабжения, канализации, газопроводов, теплопроводов, электроснабжения и т.п.), подсобными и вспомогательными надворными постройками, благоустройством и другими затратами. На строительство этого здания или сооружения составляется отдельный проект и смета.

***Стройка –*** это один или несколько объектов строительства, расположенных на одной строительной площадке.

***Этап работ*** – технологически законченный комплекс строительно-монтажных работ (СМР), в результате завершения которого создается конструктивно-обособленная часть здания или сооружения, выделенная отдельной позицией в проекте и смете на строительство объекта.

***Комплекс монтажных и специальных строительных работ*** – это совокупность работ отдельного вида в объеме и составе, предусмотренном в договоре субподряда.

С учетом вышеизложенного решить следующие задачи.

***Задача 1***. Строительная организация по заказу фирмы «ЭРА» сооружает жилой дом. Договорная цена дома (СМР) – 50 млн р., срок строительства – полгода. Графиком в договоре подряда предусмотрено равномерное выполнение работ по месяцам. Порядок расчетов заказчика с подрядчиком – каждые два месяца за выполненные работы. Рассчитать ежемесячные размеры незавершенного строительного производства и незавершенного строительства. Построить графики формирования незавершенного строительного производства и незавершенного строительства. Условно принять норму прибыли в договорной цене, равной 10 % к затратам (себестоимости СМР).

***Задача 2***. На основе данных предыдущей задачи оценить соблюдение задела у подрядчика на начало пятого месяца строительства жилого дома, если фактическое выполнение по четырем месяцам составило, соответственно, 15, 20, 12 и 18 % от договорной цены СМР.

***Задача 3***. По договору с заказчиком строительная организация строит здание офиса. Ввод объекта в эксплуатацию – через месяц после окончания строительства. Договорная цена объекта (стоимость СМР) – 110 млн р., срок строительства – 9 месяцев. Графиком в договоре подряда предусмотрено равномерное выполнение работ по месяцам. Порядок расчетов заказчика с подрядчиком – по окончании каждого квартала за выполненные работы. Рассчитать ежеквартальные размеры незавершенного строительства.

***Задача 4***. По договору с заказчиком строительная организация строит здание магазина. Договорная цена объекта (сметная стоимость СМР) – 825 млн р., срок строительства – 12 месяцев. Графиком в договоре подряда предусмотрено равномерное выполнение работ по месяцам. Порядок расчетов заказчика с подрядчиком – по окончании каждого квартала за выполненные работы. Рассчитать размеры незавершенного строительного производства и незавершенного строительства на конец каждого квартала. Условно принять норму прибыли в договорной цене
в размере 10 % к затратам (себестоимости СМР).

# ТЕМА 3. ОСНОВЫ ПЛАНИРОВАНИЯ КАПИТАЛЬНЫХ ВЛОЖЕНИЙ

*Обзор основных понятий*

В соответствии с Федеральным законом от 25 февраля 1999 г. № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» капитальные вложения (КВ) – это инвестиции в основной капитал (основные средства), в том числе затраты на новое строительство, расширение, реконструкцию и техническое перевооружение действующих предприятий, приобретение машин, оборудования.

Технологическая структура капитальных вложений – это соотношение затрат на строительные работы, которые включают:

1. общестроительные работы по возведению, расширению, монтажу строительных конструкций, зданий и сооружений; специальные строительные работы (санитарно-технические работы, сооружение линий электропередачи, связи, теплоснабжения
и газоснабжения, канализации, водоснабжения, дорожные работы, работы по возведению фундаментов и опорных конструкций под оборудование, работы по благоустройству и озеленению территорий, вертикальная планировка участка, освоение его
и т.д.);
2. монтажные работы, включающие все работы по монтажу оборудования за исключением устройства оснований и фундаментов под оборудование, пусконаладочных работ, работ по монтажу и демонтажу строительных машин и механизмов;
3. стоимость оборудования, приспособлений, инвентаря. Сюда входит стоимость приобретения, комплектации, тары, услуг посреднических организаций, прочие работы и затраты на приобретение оборудования, приспособлений, инвентаря;
4. прочие работы и затраты: прочие и проектно-изыс-кательские работы, авторский и технический надзор за выполнением работ, расходы на подготовку эксплуатационных кадров.

*Отраслевая структура КВ* определяет вложения средств
в развитие основных фондов промышленности (всего), в том числе сельское хозяйство, строительство, транспорт и связь, жилищное строительство, а также торговлю, коммунальное хозяйство, науку, культуру, искусство, народное образование, здравоохранение.

*Территориальная структура КВ* определяет объем капитальных вложений, распределяемых по регионам страны.

Объекты КВ могут находиться в государственной, муниципальной и иных формах собственности.

Решение об осуществлении государственных капиталовложений принимается органами государственной власти в соответствии с законодательством РФ. Расходы на финансирование КВ предусматриваются в федеральном бюджете и бюджетах субъектов РФ. Разработка, рассмотрение и утверждение инвестиционных проектов, финансируемых за счет федерального бюджета, производятся в порядке, предусмотренном для федеральных целевых программ.

*Планирование капитальных вложений* является составной частью планирования капитального строительства и выполняет одну из основных функций заказчика планирования.

Основой методологии планирования КВ является вся развернутая система планируемых материальных, трудовых, финансовых потоков.

Знание структурного состава КВ имеет большое значение для анализа эффективности ВР. Это позволяет представить их более детально, получая при этом объективную информацию о динамике КВ и определяя, таким образом, эффективность проводимой инвестиционной политики конкретного предприятия.

Источники финансирования капитальных вложений подразделяются на следующие группы:

1) по составу в зависимости от их экономического содержания:

1. собственные финансовые ресурсы инвестора – прибыль; амортизационные отчисления; средства органов страхования, поступающие в возмещение потерь от аварий и бедствий; денежные накопления и сбережения граждан и юридических лиц; прочие собственные средства;
2. заемные финансовые средства инвесторов – облигационные займы, банковские и бюджетные кредиты;
3. привлеченные финансовые средства инвестора – средства, полученные от продажи акций; паевые и иные взносы граждан, членов трудовых коллективов и других юридических лиц;
4. денежные средства, централизуемые ассоциациями (союзами) предприятий;
5. инвестиционные ассигнования из бюджетов;
6. внебюджетные фонды – пенсионный, страховой и др.;
7. иностранные инвестиции;

2) в зависимости от сферы образования:

1. внутренние источники – собственные средства предприятий и других хозяйствующих субъектов (прибыль; амортизационные отчисления; прочие источники, образуемые в процессе строительства, т.е. возвратные суммы и плановая прибыль и амортизационные отчисления на основные средства в строительстве при хозяйственном способе ведения работ; мобилизация внутренних ресурсов в строительстве);
2. внешние источники финансирования капитальных вложений – средства, привлекаемые хозяйствующими субъектами извне: кредиты, облигационные займы и другие заемные средства; средства, получаемые от выпуска акций; инвестиционные ассигнования из бюджета; иностранные инвестиции;

3) размер прибыли, которая может быть использована на финансирование капитальных вложений, зависит от результатов деятельности предприятия, ее общего размера, действующей системы налогообложения и финансирования других потребностей предприятия, дивидендной политики предприятия.

Амортизационные отчисления являются наиболее стабильным источником финансирования капитальных вложений. Амортизационный фонд создается при любом финансовым положении предприятия и всегда находится в распоряжении предприятия;

4) по формам собственности различают:

1. государственные источники финансирования капитальных вложений – средства федерального бюджета, бюджетов субъектов РФ, местных бюджетов;
2. средства общественных и религиозных организаций;
3. средства частных предприятий (фирм);
4. средства потребительской кооперации;
5. средства иностранных инвесторов;
6. средства смешанных российских и иностранных предприятий;

5) в зависимости от степени централизации источники финансирования капитальных вложений делятся на:

1. централизованные;
2. нецентрализованные.

К централизованным источникам относятся средства федерального бюджета, бюджетов субъектов РФ и местных бюджетов.

На основании вышеизложенного необходимо решить следующие тесты.

**Тесты**

1. Техническое перевооружение представляет собой:

1. новое строительство – осуществляемое в соответствии
с инвестиционным проектом на новой строительной площадке;
2. полную смену технологий производственного процесса для выпуска совершенно новой продукции.

2. Расположите источники финансирования КВ в зависимости от их доли в структуре инвестиций в основной капитал:

1. кредиты банков;
2. прибыль предприятия;
3. амортизационные отчислений;
4. бюджетные ассигнования.

3. Установить соответствия источников финансирования КВ:

| Состав источника | Группа источника |
| --- | --- |
| 1. Банковский кредит
 | 1. внутренние источники предприятия
 |
| 1. Прибыль предприятия
 | 1. внешние источники предприятия
 |
| 1. Средства от продажи акций
 |  |
| 1. Средства федерального бюджета
 |  |
| 1. Облигационные займы
 |  |
| 1. Амортизационные отчисления
 |  |

4. Установите соответствие источников финансирования КВ:

|  |  |
| --- | --- |
| Состав источника | Группа источника |
| 1. Страховое возмещение
 | 1. собственные средства предприятия
 |
| 1. Банковский кредит
 | 1. заемные средства предприятия
 |
| 1. Средства населения
 | 1. привлеченные средства
 |
| 1. Средства от продажи акций
 | 1. бюджетные средства
 |
| 1. Облигационные займы
 |  |
| 1. Прибыль предприятия
 |  |
| 1. Амортизационные отчисления
 |  |
| 1. Средства бюджетов субъектов Российской Федерации
 |  |

5. Что относится к капиталовложениям:

1. приобретение оборудования, инвентаря;
2. проектно-изыскательские работы;
3. покупка ценных бумаг;
4. приобретение патентов;
5. покупка лицензии.

6. Вложение в создание новых, реконструкцию или техническое перевооружение существующих предприятий, производств, различных объектов производственного и социально-бытового обслуживания – это:

1. инвестиции в нематериальные активы;
2. реальные инвестиции;
3. портфельные инвестиции.

# ТЕМА 4. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРОЕКТОВ

*Обзор основных понятий*

До недавнего времени в нашей стране и за рубежом под проектом понимался комплект чертежей, в которых отражались объемно-планировочные, конструктивные, организационные, технологические и другие решения в разных областях промышленности и производства. В большей мере это касалось строительных проектов. Известны названия:

* технический проект;
* рабочий проект;
* проект организации строительства (ПОС);
* проект производства работ (ППР) и некоторые другие.

Все перечисленное называется проектно**-**сметной документацией (ПСД).

В стандартах Института управления проектами США (РМ ВоК, PMI) под проектом понимается временное усилие (действие), предпринятое для создания уникального продукта или услуги [40].

Проект (project) – это идея и действия по ее реализации с целью создания продукта, услуги или другого полезного результата.

Существуют различные классификации инвестиционных проектов.

По степени взаимозависимости инвестиционные проекты под­разделяют:

* на независимые (когда допускается параллельное или раз­дельное осуществление, причем характеристики их реализации не влияют друг на друга);
* альтернативные (когда исключается одновременная реализация двух и более представленных проектов, так как они выполняют схожие функции);
* взаимодополняющие (выполнение проектов может происходить лишь совместно).

По длительности создания и функционирования инвестиционные проекты подразделяют:

* на краткосрочные (до 1 года);
* среднесрочные (до 3 лет);
* долгосрочные (свыше 3 лет).

По объемам осуществляемых инвестиций проекты подразделяют:

* на малые (локальные), причем их действие происходит
в пределах одной небольшой компании, которая и осуществляет проект;
* средние – это чаще всего проекты реконструкции и технического перевооружения существующих производств. Их выполнение происходит поэтапно по каждому отдельному производству и в строгой последовательности с учетом разработанных графиков поступления всех видов ресурсов;
* крупные – проекты больших предприятий, в основе которых лежит совершенно новая технология производства какого-либо вида продукции или идет перепрофилирование производства, что представляет собой полную смену технологий производственного процесса для выпуска совершенно новой продукции;
* мегапроекты – это целевые инвестиционные программы, содержащие множество взаимосвязанных конечных проектов. Такие программы могут быть международными, государственными и региональными.

По целевой направленности инвестиционные проекты подразделяют:

1. на коммерческие, главной целью которых является получение прибыли;
2. социальные, ориентированные, например, на строительство детских домов, учреждений здравоохранения и т.д.;
3. экологические, основу которых составляет улучшение среды обитания;
4. другие.

Инвестиционный процесс всегда сопровождается риском, причем величина этого риска может зависеть от разных факторов. Поэтому в зависимости от величины риска инвестиционные проекты можно подразделить:

* на низкорисковые – которые с высокой степенью вероятности будут реализованы с гарантированным результатом (например, проекты по государственному заказу);
* рисковые – существенной особенностью которых является малая прогнозируемость как затрат, так и конечных результатов (например, проекты, связанные с созданием новых производств и технологий, строительство на неосвоенных территориях и т.д.).

Каждый проект обладает своим жизненным циклом. Жизненный цикл инвестиционного проекта – это продолжительность времени от момента зарождения инвестиционной идеи до момента ее полной реализации или ликвидации объекта.

Выделяют следующие основные фазы инвестиционного проекта:

* предынвестиционная фаза;
* инвестиционная фаза;
* эксплуатационная фаза.

Денежный поток инвестиционного проекта – это зависимость от времени денежных поступлений и платежей, связанных исключительно с реализацией этого проекта, определяемая для всего расчетного периода.

Все расходы и доходы по проекту представляются в виде оттоков и притоков денежных средств. На каждом шаге расчета определяется сальдо притока и оттока денежных средств, что
и представляет собой денежный поток. Денежный поток по проекту формируется из потоков по отдельным видам деятельности: инвестиционной, операционной, финансовой.

Денежные потоки могут выражаться в текущих, прогнозных и дефлированных ценах. *Текущие* – это цены, заложенные
в проект без учета инфляции. *Прогнозные* – это цены, ожидаемые (с учетом инфляции) на будущих шагах расчета. Дефлированные – это прогнозные цены, приведенные к уровню цен фиксированного момента путем деления на общий базисный индекс инфляции.

Дисконтирование денежных потоков представляет собой приведение их разновременных значений к их ценности на определенный момент времени. Этот момент совпадает с началом финансирования проекта и называется точкой приведения.

*Показатели экономической эффективности* инвестиционных проектов делятся на две группы:

1. простые (статические), к которым относятся простой срок окупаемости;
2. сложные (динамические), к которым относятся чистый дисконтируемый доход, индекс рентабельности, внутренняя норма доходности и дисконтированный срок окупаемости.

На основании вышеизложенного необходимо решить следующие тесты и задачи.

**Тесты**

1. Проекты, которые допускают одновременное осуществление, называются:

1. альтернативными;
2. комплементарными;
3. независимыми;
4. замещающими.

2. Расположите в правильной последовательности фазы жизненного цикла инвестиционного проекта:

1. инвестиционная;
2. эксплуатационная;
3. предынвестиционная.

3. Проекты, которые не допускают их одновременного осуществления:

1. комплементарными;
2. альтернативными;
3. замещающими;
4. независимыми.

4. Условием финансовой реализуемости проекта являются:

1. положительные значения сальдо совокупного денежного потока;
2. неотрицательные значения сальдо совокупного денежного потока;
3. любые значения сальдо совокупного денежного потока.

5. Проекты, принятие которых приводит к повышению доходности по другим проектам, называются:

1. независимыми;
2. альтернативными;
3. комплементарными;
4. замещающими.

6. Проекты, принятие которых приводит к снижению доходности по другим проектам, называются;

1. замещающими;
2. независимыми;
3. альтернативными;
4. комплементарными.

**Задача 1.**

Проект генерирует следующие потоки денежных средств: 130 тыс. р., 76 тыс. р., 117 тыс. р., 165 тыс. р., 189 тыс. р. Определить внутреннюю норму доходности по проекту.

**Задача 2.**

Предприятие оценивает инвестиционный проект стоимостью 10 560 тыс. р. Проект генерирует следующие доходы по годам осуществления: 3460 тыс. р., 4850 тыс. р., 5780 тыс. р., 63 450 тыс. р. Стоимость инвестируемого капитала – 9 %.

Определить простой и дисконтируемый сроки окупаемости.

**Задача 3.**

Сравниваются два инвестиционных проекта, имеющих следующие потоки денежных средств:

Проект А: 650 тыс. р., 210 тыс. р., 370 тыс. р., 520 тыс. р.

Проект Б: 650 тыс. р., 410 тыс. р., 223 тыс. р., 110 тыс. р.

Цена инвестируемого капитала – 8 %.

Решение необходимо принять по показателям простого и дисконтируемого сроков окупаемости.

**Задача 4.**

Деревообрабатывающее предприятие планирует открыть филиал в соседнем регионе. Проект требует инвестиций в размере 245 000 тыс. р. и обеспечит в последующие годы получение доходов в следующих суммах:

1-й год – 95 000 тыс. р.;

2-й год – 135 000 тыс. р.;

3-й год – 185 000 тыс. р.;

4-й год – 240 000 тыс. р.

Безрисковая коммерческая норма требуемой доходности составляет 10 %, прогнозируемый среднегодовой темп инфляции составит 8 %, премия за риск недополучения дохода не по вине инвестора составит 3 процентных пункта.

Необходимо:

1. обосновать ставку дисконтирования для оценки проекта;
2. оценить проект по показателю чистого дисконтированного дохода.

# ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ

***Акционерный капитал*** – общая сумма акций или других ценных бумаг, одобренных к выпуску или фактически выпущенных акционерной компанией.

***Амортизация*** – процесс перенесения отдельной части стоимости основных фондов по мере их изнашивания на производимый продукт и использование ее для восстановления средств труда.

***Аннуитет*** – серия равных платежей, вносимых или получаемых через равные промежутки времени в течение определенного срока.

***Аренда*** – соглашение, по которому собственник передает нанимателю право пользования и исключительного владения, но не право собственности на объект, на определенное время при условии уплаты ренты.

***Ассигнование*** – выделение определенной суммы денежных средств на какие-либо расходы.

***Баланс*** – одна из форм отчетности, отражающая состояние, размещение, использование средств организаций.

***Бюджет*** – смета денежных доходов и расходов государства, города, учреждения на определенный период времени.

***Бюджетное финансирование*** – предоставление юридическим и физическим лицам бюджетных средств на осуществление и развитие их деятельности, иные цели.

***Венчурный капитал*** – инвестиционные вложения в венчурные (рисковые) проекты освоения новых технологий, видов продукции или услуг.

***Дисконт*** – ставка процента, применяемая при дисконтировании будущих денежных сумм.

***Дисконтирование*** – приведение экономических показателей разных лет к сопоставимому по временному периоду виду; метод определения исходных (начальных) сумм затрат или конечных результатов посредством использования коэффициента дисконтирования, при котором значения стоимости в будущем приводятся к настоящему времени; процесс, обратный начислению сложных процентов.

***Инвестиции*** – вложение денежных средств для извлечения доходов или прибыли; собственность, приобретенная для получения доходов или прибыли.

***Инвестиционная политика*** – составное звено экономической политики, система мер, определяющая объем, структуру и направление капитальных вложений, рост основных фондов и их обновление на основе достижений науки и техники. С ее помощью обеспечивается выбор приоритетных направлений, осуществляется концентрация капитальных вложений и повышение их эффективности.

***Инвестиционное проектирование*** – разработка комплекта технической документации, содержащей технико-экономическое обоснование, чертежи, пояснительную записку, бизнес-план инвестиционного проекта и другие материалы, необходимые для его осуществления.

***Инвестиционный комплекс*** – комплекс организаций, предприятий и фирм, которые обеспечивают инвестиционную деятельность.

***Инвестиционный проект*** – 1) дело, деятельность, мероприятие, предполагающее осуществление комплекса каких-либо действий, которые обеспечивают достижение определенных целей, получение определенных результатов; 2) система организационно-правовых и расчетно-финансовых документов, необходимых для осуществления каких-либо действий или описывающих такие действия.

***Инвестиционный цикл*** – реализуемый во времени процесс осуществления инвестиций и их существенной части – капитальных вложений. Он определяется промежутком времени между моментом формирования инвестиционных намерений
и моментом выхода на рынок продукции (услуги).

***Кредит*** – ссуда в денежной или натуральной форме, предоставляемая одним юридическим лицом – кредитору, другому – заемщику.

***Кредитные средства*** – средства, которые формирует кредитор за счет собственных и привлеченных источников для предоставления кредитов, размещения во вклады, покупки ценных бумаг и осуществления других операций.

***Кредитор*** – физическое или юридическое лицо, предоставляющее взаймы денежные средства и другие ценности; в бухгалтерском учете – лицо, которому предприятие задолжало денежные средства.

***Лицензия*** – разрешение государственных органов на осуществление определенного вида деятельности на конкретный срок; разрешение, выдаваемое за вознаграждение одним юридическим или физическим лицом (лицензиаром) другому (лицензиату) на использование изобретения, защищенного патентами,
а также технологий, технических знаний, опыта, производственных секретов, торговых марок и т.д.

***Проектно-сметная документация*** – пакет документов, определяющих место строительства объекта, его объемно-пла­нировочное, конструктивное и организационно-технологическое решение и объем необходимых средств.

***Производственная мощность*** – расчетный максимально возможный в определенных условиях объем выпуска продукции предприятием или его подразделением в единицу времени.

***Процентная ставка*** – размер процента, устанавливаемый банками по различным видам проводимых ими финансовых операций; размер платы за полученный заемщиками кредит. Реальная процентная ставка – ставка процента, по которой происходит возрастание реальной стоимости активов во времени; номинальная ставка – скорректированная на ожидаемый в данном периоде времени темп инфляции.

***Эффект*** – полное или частичное достижение цели.

***Эффективность*** – характеристика качества экономического роста, соотношение между результатами и затратами.

# Список ЛИТЕРАТУРы

1. Ткаченко И. Ю. Инвестиции : учеб. пособие для вузов по спец. «Финансы и кредит», «Мировая экономика» / И. Ю. Ткаченко, Н. И. Малых. – М. : Академия, 2009. – 235 с. : ил.
2. Янковский К. П. Инвестиции / К. П. Янковский. – СПб. : Питер, 2007. – 222 с.
3. Кузнецов Б. Т. Инвестиции : учеб. пособие для вузов по направлению подгот. «Экономика» (080100) / Б. Т. Кузнецов. – 2-е изд., перераб. и доп. – М. : ЮНИТИ-ДАНА,
2010. – 624 с.
4. Коммерческая оценка инвестиций : учеб. пособие по спец. «Финансы и кредит» / В. Е. Есипов [и др.] ; под общ. ред.
В. Е. Есипова. – М. : КНОРУС, 2009. – 697 с. : ил., табл.
5. Виленский П. Л. Оценка эффективности инвестиционных проектов: теория и практика : учеб. пособие / П. Л. Виленский, В. Н. Лившиц, С. А. Смоляк ; Акад. нар. хоз-ва при Правительстве РФ, Ин-т системного анализа РАН, Центр. экон.-мат. ин-т РАН. – 4-е изд., перераб. и доп. – М. : Дело АНХ, 2008. – 1104 с. : ил.
6. Староверова Г. С. Экономическая оценка инвестиций : учеб. пособие по спец. 080502 «Экономика и управление на предприятии (по отраслям)» / Г. С. Староверова, А. Ю. Медведев, И. В. Сорокина. – 3-е изд., стер. – М. : КНОРУС, 2010. –
309 с. : ил.
7. Сироткин С. А. Экономическая оценка инвестиционных проектов : учебник для вузов по спец. 080502 «Экономика и управление на предприятии (по отраслям) / С. А. Сироткин, Н. Р. Кельчевская. – 2-е изд., перераб. и доп. – М. : ЮНИТИ-ДАНА, 2009. – 288 с. : ил., табл.
8. Теплова Т. В. 7 ступеней анализа инвестиций в реальные активы. Российский опыт / Т. В. Теплова. – М. : ЭКСМО, 2009. – 365 с. : ил. – (Прицельные финансы).
9. Николаев М. А. Инвестиционная деятельность : учеб. пособие по спец. «Финансы и кредит» / М. А. Николаев. – М. : Финансы и статистика; ИНФРА-М, 2009. – 336 с. : ил.
10. Хазанович Э. С. Иностранные инвестиции : учеб. пособие по спец. «Финансы и кредит», «Мировая экономика» /
Э. С. Ха­занович. – М. : КНОРУС, 2009. – 310 с. : ил.
11. Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений : федеральный закон РФ от 25 февраля 1999 г. № 39-ФЗ (с изменениями, внесенными Федеральным законом от 2 января 2000 г. № 22-ФЗ) // КонсультантПлюс. ВерсияПроф. [Электронный ресурс]
12. Фридман Дж. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости : пер. с англ. / Дж. Фридман, Ник. Ордуэй. – М., 1995. – 441 с.
13. Словарь современной экономической теории Макмиллана. – М. : ИНФРА-М, 1997. – 258 с.
14. Бизнес: Оксфордский толковый словарь: Англо-русский: более 4000 терминов. – М. : Прогресс-Академия, РГГУ, 1995. – 335 с.
15. Коммерческое оценка инвестиций : учеб. пособие / В. Е. Еси­пов, Г. А. Маховикова, Т. Г. Касьяненко, С. К. Мирзажа­
нов. – М. : КНОРУС, 2009. – 704 с.
16. Ивашенцева Т. А. Экономика отрасли : учеб. пособие /
Т. А. Ивашенцева. – Новосибирск : НГАСУ (Сибстрин), 2003.
17. Инвестиции / под ред. проф. Н. И. Лахметкиной. – М. : КНОРУС, 2009.

Составитель

Надежда Петровна Ермошина

ОСНОВЫ

ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Методические указания

к практическим занятиям по дисциплине

«Специальные вопросы экономики»

для студентов всех инженерно-строительных

специальностей и всех форм обучения

Редактор Н.Б. Литвинова

Санитарно-эпидемиологическое заключение

№ 54.НС.05.953.П.006252.06.06 от 26.06.2006 г.

Подписано к печати 11.11.2011. Формат 60×84 1/16 д.л.

Гарнитура Таймс.

Бумага газетная. Ризография.

Объем 2,5 п.л. Тираж 130 экз. Заказ №

Новосибирский государственный архитектурно-строительный университет (Сибстрин)

630008, Новосибирск, ул. Ленинградская, 113

Отпечатано мастерской оперативной полиграфии

НГАСУ (Сибстрин)