

## Раздел 2. Экономика строительства

УДК 330.322

DOI 10.37279/2519-4453-2020-1-42-47

### ОБ АЛГОРИТМЕ ОЦЕНКИ ЭФФЕКТИВНОСТИ РЕАЛИЗАЦИИ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРОЕКТОВ СТРОИТЕЛЬСТВА РЕКРЕАЦИОННЫХ ОБЪЕКТОВ

Гайсарова А.А., Палатай В.В.

ФГАОУ ВО КФУ им. В.И. Вернадского, Институт экономики и управления,  
295015, г. Симферополь, ул. Севастопольская, 21/4, e-mail: vip.gaysarova@mail.ru

**Аннотация.** Статья посвящена рассмотрению особенностей алгоритма оценки и основных показателей эффективности реализации инвестиционных проектов объектов рекреации. В работе конкретизированы основные стадии реализации инвестиционных проектов строительства рекреационных объектов.

**Ключевые слова:** инвестиционная деятельность, инвестиционный проект, эффективность инвестиционного проекта, показатели эффективности инвестиционного проекта, рекреационный объект.

#### ВВЕДЕНИЕ

В процессе любой деятельности экономические субъекты на определенном этапе своего развития сталкиваются с необходимостью осуществления инвестиционной деятельности. При этом, в качестве субъектов могут выступать не только предприятия, но и отдельно взятые регионы, государство или частное лицо, различия заключается лишь в преследуемых целях. Так, предприятие может проводить инвестиционную деятельность для обновления своей технической базы, частное лицо – для получения дополнительной прибыли, регион и государство – для развития инфраструктуры на определенной территории. Однако все эти субъекты могут преследовать одну цель – получение выгоды за счет строительства нового предприятия.

Ежегодно в России наблюдается рост инвестиционных процессов на различных рынках, что обусловлено необходимостью поддержания конкурентоспособности предприятий. При этом большое значение процесс инвестирования играет когда расширение бизнеса требует больших капиталовложений для строительства объектов, способствующих развитию определенного направления региона. В частности, для Республики Крым важным аспектом является реализация строительных инвестиционных проектов в области рекреации, обусловленная особенностями природных и климатических условий, а также исторически сложившейся инфраструктурой данного региона.

Выбор инвестиционных проектов, в особенности, проектов строительства рекреационных объектов, основывается на целесообразности реализации данного проекта с экономической точки зрения. Поскольку правильная последовательность действий при оценке эффективности реализации инвестиционных проектов может повлиять на степень заинтересованности инвесторами данным проектом и, как следствие, на уровень инвестиций, что и обуславливает актуальность темы исследования.

#### АНАЛИЗ СУЩЕСТВУЮЩИХ РАЗРАБОТОК

Вопрос оценки эффективности инвестиционных проектов, а также показатели эффективности, рассматривали множество как отечественных, так и зарубежных исследователей. В особенности, можно выделить таких исследователей, как Манагаров Р.И. [1], Соколов А.П., Кузнецов И.С. [2], Белоусов А.М. [3], Мартякова Е.В., Акимова Э.Ш., Арбузова Т.А. [6], С. Беренс, П. Маасе и др. Так, Соколов А.П. и Кузнецов И.С. изучали теоретические вопросы формирования инвестиционного проекта как одного из элементов стратегического планирования на предприятии. Белоусов А.М. уделял большое внимание классификации инвестиционных проектов. Манагаров Р.И. описывал методику оценки стоимости инвестиционного проекта. В ряде работ, посвященных проблемам рекреационных и санаторно-курортных объектов, вопросы эффективности инвестиций в строительства не рассмотрены в полном объеме [5, 7]. При этом отмечается [11], что особенности управления реализацией стратегии развития строительным предприятием требуют конкретизации в том числе и подходов к совершенствованию

инвестиционной деятельности с учетом отраслевых особенностей объектов, проекты которых готовятся и разрабатываются (особое место занимает рекреационная сфера).

Можно констатировать, что несмотря на постоянные и разнообразные исследования в данной области, вопросы, касающиеся организации инвестиционной деятельности, а также оценки ее эффективности в проектах строительства рекреационных объектов требуют развития.

### **ЦЕЛЬ ИССЛЕДОВАНИЯ**

Исходя из вышеприведенного материала, целью данного исследования является разработка и обоснование алгоритма оценки эффективности реализации инвестиционных проектов строительства рекреационных объектов. Объектом исследования является процесс инвестирования в проекты строительства рекреационных объектов. Предметом исследования выступает последовательность действий при оценке эффективности реализации проектов строительства рекреационных объектов. В качестве методов исследования были использованы такие общенаучные методы как анализ, синтез, обобщение, индукция, описание, дедукция, изучение и обобщение опыта.

### **ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ**

Развитие рекреационных объектов для Республики Крым играет важную роль. При этом, под рекреационным объектом понимают используемый для отдыха участок территории с имеющимся на нем определенными материальными ресурсами (зданиями, сооружениями и т.д.), который содержит в себе определенный комплекс природных условий [12, с. 31]. К таким условиям относят наличие озер, рек, морей, лесов, гор и т.д., которые можно использовать для отдыха и восстановления здоровья человека. В узком смысле, под рекреационным объектом понимают именно здания и сооружения или их комплекс, предназначенный для отдыха и оздоровление рекреантов.

Существует множество видов рекреационных объектов, которые условно можно объединить в две большие группы: лечебно-курортные и оздоровительно-спортивные рекреационные объекты. Лечебно-курортная рекреация направлена на лечение определенных заболеваний с использованием природных особенностей территории. В качестве данных особенностей выступает особый климат, а также наличие минеральных источников, лечебной грязи и др. Оздоровительная и спортивная рекреация более популярна во всем мире, так как она включает в себя пляжный, горнолыжный, рыболовный, спортивный и иной отдых, альпинизм, охоту и прогулочный туризм.

Для строительства лечебно-курортных и оздоровительно-спортивных рекреационных объектов необходимо большое количество инвестиций, для привлечения которых должен быть разработан и соответствующим образом оформлен инвестиционный проект.

Инвестиционный проект представляет собой письменное обоснование финансовых вложений в тот или иной объект строительства. Основная цель разработки инвестиционного проекта - обосновать инвестору целесообразность вложения средств в данный проект.

Инвестиционный проект как правило, содержит в себе подробное описание сути проекта, конкретные суммы средств, необходимые для организации работы, сроки реализации и сроки окупаемости проекта, а также перспективные суммы средств, которые инвестор получит по окончании реализации проекта.

Строительный инвестиционный проект в процессе своей реализации проходит три основные стадии, которые в свою очередь делятся на ряд этапов. К стадиям инвестиционного проекта строительства рекреационного объекта относятся [4]:

1. Преинвестиционная стадия;
2. Инвестиционная стадия;
3. Стадия эксплуатации объекта строительства.

Целью преинвестиционной стадии инвестиционного строительства является формирования инвестиционного замысла и выявления инвестиционные возможностей реализации данного проекта.

В процессе реализации данной стадии проводится технико-экономического обоснования реализации данного проекта, которое включает в себя:

- информацию о необходимых проектно-конструкторских работах;
- обоснование материально-технического обеспечения строительства;

- характеристику предполагаемого месторасположения и экологической ситуации;
- обоснование сроков реализации инвестиционного проекта;
- результаты оценки эффективности инвестиционного проекта строительства рекреационного объекта.

После проведение технико-экономического обоснования, готовится заключение по инвестиционному проекту строительства объекта, которое включает в себя основные экономические и технические характеристики проекта и на основании которого принимается окончательное решение о реализации данного проекта.

Заключительным этапом прединвестиционной стадии является составление бизнес-плана реализации инвестиционного проекта строительства рекреационного объекта.

Второй стадией инвестиционного проекта строительства рекреационного объекта является непосредственно инвестиционная стадия. На данной стадии проводятся все работы, связанные с постройкой рекреационного объекта. К таким работам относятся:

- проведение тендеров для определения проектировщиков и подрядчиков, заключение с ними договоров;
- поиск площадки для строительства;
- открытие финансирования проекта;
- оформление необходимых разрешений (на пользование дорогами, коммуникациями, разрешение на производство строительных работ и т.д.);
- инженерно-техническое проектирование объекта;
- строительство объекта согласно имеющимся планам;
- проведение строительно-монтажных работ;
- проведение пуско-наладочных работ;
- сдача объекта в эксплуатацию.

Данные виды работ выполняются под пристальным контролем самого заказчика, а также инвесторов, так как именно на этой стадии происходит активный процесс инвестирования.

Третьей стадией строительства рекреационного объекта является стадия эксплуатации. На этой стадии происходит непосредственное пользование объектом, а также мониторинг технического состояния объекта для предотвращения аварийных ситуаций, определение сроков эксплуатации данного объекта и сроков реконструкции. В процессе эксплуатации рекреационного объекта происходят также капитальные и текущие ремонтные работы.

На этой стадии, также, как и на прединвестиционной стадии, проводят оценку эффективности проекта. При этом, важное значение имеет именно проведение оценки на прединвестиционной стадии, так как именно от полученных показателей будет зависеть дальнейшая реализация проекта. Оценка эффективности инвестиционного проекта строительства на стадии эксплуатации проводится в основном для подтверждения достижения обещанных инвестору показателей.

Для проведения оценки эффективности инвестиционного проекта строительства рекреационного объекта на проектной (прединвестиционной) стадии используют определенный алгоритм.

На первом этапе проводится исследование перспективных возможностей реализации инвестиционного проекта строительства рекреационного объекта. Иными словами, проводят анализ рекреационного рынка со стороны спроса и предложения, производят их сопоставления и выявляют необходимость реализации данного проекта. Кроме этого, на данном этапе проводят анализ критических областей обеспечения проекта, а также составляется предварительное технико-экономическое обоснование.

На втором этапе из нескольких вариантов реализации проекта выбирается наиболее жизнеспособный и проводится его предварительная оценка на основании выбранных критериев. К таким критериям могут относиться сроки строительства, объемы финансирования, сроки возврата средств, перспектива расширения, особенности ценообразования, уровень издержек, норма прибыли, граница безубыточности и т.д.

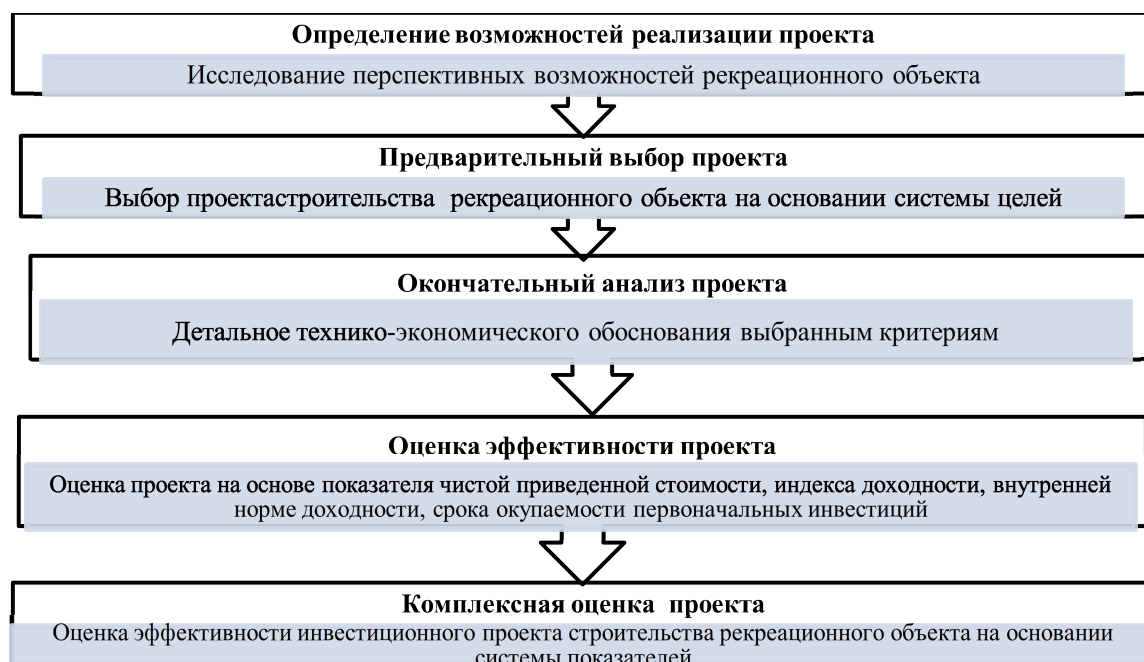


Рис. 1. Алгоритм оценки инвестиционного проекта строительства рекреационного объекта

На третьем этапе проводится детальное изучение технико-экономического обоснования в соответствии с выбранными критериями, а также подробный анализ границ рынка, действующих или потенциальных конкурентов, емкость рынка, структуру рынка, а также рыночный потенциал предполагаемого объекта.

На четвертом этапе проводится оценка проекта. Она основывается на анализе показателей эффективности проекта. К данным показателям относятся [5]:

- чистая приведенная стоимость проекта -показывается стоимость будущих денежных потоков, приведенную к сегодняшнему дню;
- индекс доходности -определяет количество денежных средств, приходящиеся на единицу средств, потраченных на реализацию проекта;
- внутренняя норма доходности -представляет собой процентную ставку, при которой чистая приведенная стоимость всех денежных потоков инвестиционного проекта будет равно нулю, т.е. при данной ставке инвестор вернет все свои первоначальные инвестиции;
- срок окупаемости первоначальных инвестиций.

Чистая приведенная стоимость проекта позволяет не только оценить величину прогнозируемой прибыли, но и учесть факторы времени, инфляции и риска, а также оценить эффективность проекта по сравнению с альтернативными вариантами вложения средств. Срок окупаемости проекта представляет собой период времени, необходимый для возврата первоначально вложенных средств.

В качестве показателя эффективности инвестиционного проекта выступает также точка безубыточности, которая характеризует количество предлагаемой продукции, которое необходимо произвести для покрытия убытков.

После расчета всех необходимых показателей, наступает пятый этап –комплексная оценка инвестиционного проекта строительства рекреационного объекта. На данном на основании произведенных расчетов делается заключение об эффективности данного проекта и возможности его реализации, после чего инвестор принимает решение о вложении средств в данный проект и, в случае положительного решения, происходят последующие стадии реализации проекта строительства рекреационного объекта. При выборе инвестиционного проекта в рекреационной сфере инвестор должен учитывать особенности этой отрасли – зависимость от природных ресурсов рекреации, параметры персонала сферы услуг, физиологические ограничения и риски организации рекреационной деятельности (транспортные риски, фарс-мажор, риски обеспечения безопасности рекреантов и др.).

## ВЫВОДЫ

Таким образом, в процессе реализации инвестиционный проект проходит три основные стадии: прединвестиционную, инвестиционную и эксплуатационную. При этом, оценка эффективности реализации инвестиционного проекта строительства рекреационного объекта происходит на прединвестиционной и эксплуатационной.

Важное значение имеет именно проведение оценки на прединвестиционной стадии, так как именно от полученных показателей будет зависеть дальнейшая реализация проекта. Оценка эффективности инвестиционного проекта строительства на стадии эксплуатации проводится в основном для подтверждения достижения обещанных инвестору показателей.

Проведение оценки эффективности инвестиционного проекта на прединвестиционной стадии происходит на взаимосвязанных этапах и должно предполагать объективное выявление возможностей реализации проекта с учетом складывающейся конъюнктуры, проведение предварительного выбора существенных характеристик проекта; которые анализируются по системе технико-экономических параметров проекта. Важной задачей также является комплексная оценка проекта с учетом уровня эффективности (рассчитывают такие показатели, как чистая приведенная стоимость, индекс доходности, внутренняя норма доходности и срок окупаемости первоначальных вложений), определяющая желание инвестора вкладывать средства в данный проект.

## ЛИТЕРАТУРА

1. Манагаров, Р.И. Инвестиционный проект: Рассчитываем стоимость. Методика расчета оценки стоимости инвестиционного проект/ Р.И. Манагаров // Российское предпринимательство. – 2014. – № 8-2. – С. 67–70.
2. Соколов, А.П., Инвестиционный проект, бизнес-план, анализ инвестиционных проектов как этапы стратегического планирования на предприятии / А.П. Соколов, И.С. Кузнецов // Научно-методический электронный журнал Концепт. – 2015. – №Т13. – С. 1176–1180.
3. Белоусов, А.М. Оценка инвестиционных проектов: содержание инвестиционной деятельности компании и классификация инвестиционных проектов / А.М. Белоусов // Внедрение результатов инновационных разработок: проблемы и перспективы сборник статей по итогам Международной научно-практической конференции. – 2018. – С. 76-81.
4. Уварова, С.С. Концепция организационно-экономических изменений системы управления инвестиционно-строительным/ С.С. Уварова // Экономическое возрождение России. – 2012. – № 1(31). – С. 143–148.
5. Березовская, Е.А. Теория и практика оценки эффективности инвестиционных проектов / Е.А. Березовская, С.В. Крюков; Министерство образования и науки Российской Федерации, Федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего образования «Южный федеральный университет», Экономический факультет. – Ростов-на-Дону; Таганрог: Издательство Южного федерального университета, 2018. – 102 с.
6. Арбузова, Т.А. О стоимостной оценке инвестиционно-строительного проекта / Арбузова Т.А., Мартякова Е.В., Акимова Э.Ш. // Экономика строительства и природопользования. — 2019. — № 3 (72). — С. 17-23.
7. Дистергефт, Л.В. Техничко-экономическое обоснование инвестиционного проекта / Л.В. Дистергефт, Е.В. Ядренникова ; науч. ред. В.Н. Загвоздина ; Министерство образования и науки Российской Федерации, Уральский федеральный университет им. первого Президента России Б.Н. Ельцина. – 2-е изд., перераб. – Екатеринбург: Издательство Уральского университета, 2014. – 53 с.
8. Экономика и организация архитектурного проектирования и строительства / сост. В.К. Лихобабин; Министерство образования и науки Астраханской области, Государственное автономное образовательное учреждение Астраханской области высшего профессионального образования «Астраханский инженерно-строительный институт», Кафедра «Экономика строительства». – Астрахань: Астраханский инженерно-строительный институт, 2015. – 229 с.
9. Новикова, Г.Ю. Оценка эффективности управления предприятиями регионального строительного комплекса / Г.Ю. Новикова // Научно-технические ведомости СПбГПУ, Экономические науки. – 2009. – № 4 (81). – С. 140–145.
10. Ветрова, Н.М. Теоретические основы выявления особенностей инвестиционного процесса в санаторно-курортной отрасли / Н.М. Ветрова, В.Ю. Домасевич // «Проблемы

интеграционного периода в экономике Республики Крым». Сборник материалов студенческой научно-практической конференции. 28-29 апреля 2015г. — Симферополь : ИТ «АРИАЛ». 2015—118 с. — С.3-5.

11. Vetrova N.M., Gaisarova A.A., Ryvkina O.L. Problem Aspects of Organizing the Process of Strategy Implementation of a Construction Company, Materials Science Forum, Vol. 931, pp. 1276-1280, 2018 DOI: <https://doi.org/10.4028/www.scientific.net/MSF.931.1276>

12. Эколого-экономические аспекты функционирования региональных систем: монография / Под общей ред. д-ра техн. наук, проф. Н.М. Ветровой. — Симферополь: ИТ «АРИАЛ», 2019. — 244 с.

## ALGORITHM FOR EVALUATING THE EFFECTIVENESS OF INVESTMENT PROJECTS FOR THE CONSTRUCTION OF RECREATIONAL OBJECTS

Gaysarova A.A., Palatay V.V.

V.I. Vernadsky Crimean Federal University, Simferopol, Crimea

**Annotation.** The article is devoted to consideration of the estimation algorithm and key performance indicators of investment projects implementation of recreation objects. The paper specifies the main stages of implementation of investment projects for the construction of recreational facilities.

**Keywords:** investment activity, investment project, efficiency of the investment project, performance indicators of the investment project, recreational object.