



Технический Университет Молдовы

Преинвестиционный анализ строительных проектов

Студент:

Шутяк Владислав

Координатор:

Албу Светлана

конф. унив., докт.

Кишинёв, 2023

РЕЗЮМЕ

Фамилия, имя: Шутяк Владислав.

Название проекта: Прединвестиционный анализ строительных проектов.

Структура дипломной работы: Введение, 3 главы по 3 параграфа, выводы, библиография, приложения.

Глава 1: "Проекты развития недвижимости" включает классификацию недвижимости, её жизненные циклы и право собственности. Помимо этого, рассматривается управление проектом недвижимости, а также его прединвестиционные исследования.

Глава 2: "Оценка и анализ строительных проектов" представляет информацию о содержании проектного анализа, оценки эффективности инвестиционных проектов, а также рассмотрение собственной идеи инвестиционного проекта и дальнейший анализ рынка недвижимости с аргументацией выбора.

Глава 3: "Инвестиционный проект" включает выбор стратегии дальнейшего инвестирования проекта, определение его исходных данных, а также оценку эффективности инвестиционного проекта в поставленных условиях.

Ключевые слова: Девелопмент, анализ, недвижимость, рынок, инвестиционный проект.

Цель дипломной работы: Целью данной работы является прединвестиционный анализ строительного проекта.

Общие задачи:

1. Рассмотреть недвижимость как объект девелопмента.
2. Изучить варианты управления проектом.
3. Уточнить содержание прединвестиционной фазы развития.
4. Рассмотреть требования к оценке и анализу строительных проектов.
5. Изучить оценку инвестиционных проектов.
6. Провести анализ рынка недвижимости.
7. Разработать инвестиционный проект и оценить его эффективность.

Методы, применяемые при разработке дипломной работы: Библиографический синтез; статистические методы анализа рынка; расчёты нормы прибыли, статистической и динамической экономической доходности; общий дисконтированный чистый капитал; срок окупаемости; индекс прибыльности; внутренняя норма прибыли; анализ эффективности инвестиционного проекта.

Полученный конкретный результат: Инвестиционный проект автомойки самообслуживания со всеми расчётами и оценкой его эффективности.

REZUMATUL

Numele, prenumele: Șuteac Vladislav.

Titlu proiectului: Analiza pre-investițională a proiectelor de construcții.

Structura lucrării: Introducere, 3 capitole din 3 paragrafe, concluzii, bibliografie, anexe.

Capitolul 1: "Proiecte de dezvoltare imobiliară" include clasificarea imobilelor, ciclurile de viață și proprietatea acestora. În plus, se ia în considerare gestionarea proiectului imobiliar, precum și cercetarea sa înainte de investiții.

Capitolul 2: "Evaluarea și analiza proiectelor de construcții" oferă informații despre conținutul analizei proiectului, evaluarea eficacității proiectelor de investiții, precum și luarea în considerare a propriei idei a unui proiect de investiții și analiza ulterioară a pieței imobiliare cu argumentele de alegere.

Capitolul 3: "Proiect investițional" include alegerea unei strategii pentru investiții ulterioare a proiectului, determinarea datelor sale inițiale, precum și evaluarea eficacității proiectului de investiții în condițiile stabilite.

Cuvintele-cheie: Development, analiză, imobiliare, piață, proiect de investiții.

Scopul lucrării: Scopul acestei lucrări este o analiză pre-investiție a unui proiect de construcție.

Obiectivele generale:

1. A lua în considerare imobilul ca obiect de dezvoltare.
2. A explora opțiunile de management de proiect.
3. A se clarifica conținutul fazei de pre-investiții a dezvoltării.
4. A lua în considerare cerințele pentru evaluarea și analiza proiectelor de construcții.
5. A studia evaluarea proiectelor de investiții.
6. A efectua o analiză a pieței imobiliare.
7. A se dezvolta un proiect de investiții și evalua eficiența acestuia.

Metodele aplicate la elaborarea proiectului: Sinteza bibliografică; metode statistice de analiză a pieței; calculele marjelor de profit, rentabilitatea economică statistică și dinamică; capitalul net total actualizat; perioada de rambursare; indicele de rentabilitate; rata internă de rentabilitate; analiza eficienței unui proiect de investiții.

Rezultatele concrete obținute: Un proiect de investiții al unei spălătorii auto cu autoservire, cu toate calculele și evaluarea eficienței acesteia.

ANNOTATION

Last name, first name: Suteac Vladislav.

Title: Pre-investment analysis of construction projects.

The structure of the degree work: Introduction, 3 chapters with 3 paragraphs, conclusions, bibliography, annexes.

Chapter 1: "Real Estate Development Projects" includes the classification of real estate, its life cycles and ownership. In addition, the management of the real estate project, as well as its pre-investment research, is being considered.

Chapter 2: "Evaluation and analysis of construction projects" provides information on the content of project analysis, evaluation of the effectiveness of investment projects, as well as consideration of your own idea of an investment project and further analysis of the real estate market with the arguments of choice.

Chapter 3: "Investment project" includes choosing a strategy for further investment of the project, determining its initial data, as well as evaluating the effectiveness of the investment project under the conditions set.

Keywords: Development, analysis, real estate, market, investment project.

The purpose of the degree work: The purpose of this work is a pre-investment analysis of a construction project.

Common objectives:


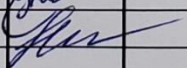
1. Consider real estate as an object of development.
2. Explore project management options.
3. Clarify the content of the pre-investment phase of development.
4. Consider the requirements for the evaluation and analysis of construction projects.
5. Study the evaluation of investment projects.
6. Conduct an analysis of the real estate market.
7. Develop an investment project and evaluate its effectiveness.

Methods applied to the elaboration of the degree work: Bibliographic synthesis; statistical methods of market analysis; calculations of profit margins, statistical and dynamic economic profitability; total discounted net capital; payback period; profitability index; internal rate of return; analysis of the effectiveness of an investment project.

The concrete result obtained: An investment project of a self-service car wash with all calculations and evaluation of its efficiency.

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	9
1. ПРОЕКТЫ РАЗВИТИЯ НЕДВИЖИМОСТИ (ДЕВЕЛОПМЕНТА).....	11
1.1 Недвижимость как объект девелопмента	11
1.2 Управление проектом развития недвижимости	14
1.3 Прединвестиционная фаза развития недвижимости	24
2. ОЦЕНКА И АНАЛИЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ ПРОЕКТОВ.....	29
2.1 Содержание проектного анализа	29
2.2 Оценка эффективности инвестиционного проекта.....	34
2.3 Анализ рынка недвижимости и аргументация идеи проекта.....	42
3. ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПРОЕКТ – АВТОМОЙКА САМООБСЛУЖИВАНИЯ.....	51
3.1 Выбор стратегии инвестирования.....	51
3.2 Определение исходных данных проекта.....	56
3.3 Оценка эффективности проекта.....	62
ВЫВОД.....	68
БИБЛИОГРАФИЯ.....	70
ПРИЛОЖЕНИЯ	72
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. Расположение территории.....	72
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. Графический план автомойки самообслуживания.....	73

					UTM 710.1.014ME			
<i>Mod.</i>	<i>Coala</i>	<i>Nr. document</i>	<i>Semnăt.</i>	<i>Data</i>	Analiza pre-investițională a proiectelor de construcții	<i>Litera</i>	<i>Coala</i>	<i>Coli</i>
Elaborat		Șuteac V.						
Coordonator		Albu S.					8	73
Consultant		Albu S.				UTM FCGC IMC - 1902		
Contr. norm.								
Aprobat								

ВВЕДЕНИЕ

Возникновение и развитие рыночных отношений в экономике во многом связано с объектами недвижимости (здания, площади и сооружения, такие как земельные, производственные, складские, торговые и административные), которые функционируют как средства производства.

Инвестиции - это категория расходов, определяющая рост и развитие производственного потенциала предприятий (за счёт расширения и модернизации) и появление нового производственного потенциала в отдельных секторах экономики. Значительные инвестиционные расходы осуществляются также на развитие материальной инфраструктуры социально-культурной деятельности и на строительство жилья.

Тематика инвестиций всегда была и остаётся актуальной на рынке не только недвижимости, но и в других различных сферах. Рынок недвижимости, как сегмент инвестиционного рынка, характеризуется направленностью инвестиционных потоков на создание и развитие объектов, которые невозможно физически переместить и которые составляют материальную основу общественного производства.

Целью данной работы является прединвестиционный анализ строительного проекта.

Для достижения поставленной цели необходимо выполнить следующие задачи:

8. Рассмотреть недвижимость как объект девелопмента. Изучить варианты управления проектом. Уточнить содержание прединвестиционной фазы развития.
9. Рассмотреть требования к оценке и анализу строительных проектов, в том числе оценку инвестиционных проектов. Провести анализ рынка недвижимости.
10. Разработать инвестиционный проект и оценить его эффективность.

Объектом данного проекта является автомойка самообслуживания в г. Комрат, которая будет располагаться при въезде в город с южной стороны на 7 гектарах земли. Она будет состоять из трёх боксов с новейшим необходимым оборудованием, работающая 24 часа в сутки.

Данный проект состоит из трёх основных глав:

Глава 1: "Проекты развития недвижимости" включает классификацию недвижимости, её жизненные циклы и право собственности. Помимо этого, рассматривается управление проектом недвижимости, а также его прединвестиционные исследования.

Глава 2: "Оценка и анализ строительных проектов" представляет информацию о содержании проектного анализа, оценки эффективности инвестиционных проектов, а

также рассмотрение собственной идеи инвестиционного проекта и дальнейший анализ рынка недвижимости с аргументацией выбора.

Глава 3: "Инвестиционный проект" включает выбор стратегии дальнейшего инвестирования проекта, определение его исходных данных, а также оценку эффективности инвестиционного проекта в поставленных условиях.

В финале, анализируются все полученные данные и принимается решение, если инвестиционный проект является прибыльным.

БИБЛИОГРАФИЯ

- 1) И. И. Мазур, В. Д. Шапиро, Н. Г. Ольдерогге. Девелопмент. Омега-Л, 2004. 664 с. ISBN 5-98119-096-5.
- 2) М.А. Котляров, Дж. Дрейн, А.Б. Бриль и др. Девелопмент недвижимости. Под науч.ред. М.А. Котлярова. - Екатеринбург, 2017. 127 с. ISBN 978-5-9909772-6-6.
- 3) Л. Устурой, С. Албу. Девелопмент: Развитие недвижимости: Учеб. пособ. Отв. ред.: Евсей Шамис. Техн. Унив. Молд., Фак. Кадастра, Геодезии и Строит., Каф. Оценки и Менеджм. Недвижим. - Кишинэу: ТУМ, 2008. 97 с.
- 4) Д. Шевчук. Оценка недвижимости и управление собственностью. Ростов-на-Дону: Феникс, 2007. 160 с. ISBN 978-5-222-11667-8.
- 5) В.А. Щербаков, Н.А. Щербакова. Оценка стоимости предприятий (бизнеса). Омега-Л, 2009. 336 с. ISBN 5-365-00213-X.
- 6) И.А. Никонова. Проектный анализ и проектное финансирование. М.: Альпина Паблишер, 2012. 154 с. ISBN 978-5-9614-1771-5.
- 7) A. Saull, A. Baum. Technology and the Future of Real Estate Investment Management. Pi Labs, 2020. 50 с.
- 8) A. H. Jonasson, C. Prick. The Investment Decision Process of Real Estate Owners. 2018. 62 с.
- 9) R. Kiyosaki. The Real Book Of Real Estate. Vanguard Press, 2009. 256 с. ISBN 978-1-59315-532-2.
- 10) Н.В. Брайла, О.Н. Попова, М.А. Романович, Т.Л. Симанкина. Управление недвижимостью: учеб. пособие. СПбПУ. - СПб., 2017. 97 с.
- 11) Н. Г. Синяк. Экономика, оценка и управление недвижимостью : монография. Минск: БГТУ, 2008. 204 с. ISBN 978-985-434-0-814-8.
- 12) Н.М. Караваева, А. В. Федоров, И. И. Юрасова, Ю. М. Дэви. Девелопмент недвижимости: учебное пособие. Под общ. ред. А. М. Платонова, 2020. 150 с. ISBN 978-5-7996-3099-7.
- 13) J. Ratcliffe, M. Stubbs, M. Keeping Urban planning and real estate development. Routledge, 2009. 696 с. ISBN 978-0-2039-3572-9.
- 14) G. T. Haight, D. Singer. The Real Estate Investment Handbook. John Wiley & Sons Inc. ,2005. 528 с. ISBN 0-471-64922-8.
- 15) J. Allen. Real Estate: Learn to Succeed the First Time Real Estate Investment. CreateSpace, 2016. 83 с. ISBN 978-1-5335-1729-6.
- 16) J. Kahr, M. C. Thomsett. Real Estate Market Valuation and Analysis. John Wiley & Sons Inc., 2006. 256 с. ISBN 978-0-471-65526-8.

- 17) <https://finswin.com/projects/osnovnye/proektnyj-analiz.html> [дата посещения: 13.04.23 в 21:11].
- 18) <https://works.doklad.ru/view/Tz0Ezc9ibuE/all.html> [дата посещения: 14.04.23 в 13:47].
- 19) Н. И. Ильин, И. Г. Лукманова, А. М. Немчин, С. Н. Никешин, С. Н. Петрова, К. Г. Романова, В. Д. Шапиро. Управление проектами. СПб.: ДваТрИ, 1996. 610 с. ISBN 978-5-370-01058-3.
- 20) Дж. П. Фридман, Н. Ордуэй.. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. М.: Дело, 1997. 462 с. ISBN 5-7749-0045-2.
- 21) Харисон, Г. С.. Оценка недвижимости: учеб. Пособие. М: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. 231 с. ISBN 978-3-342-84263-4.
- 22) https://ru.wikipedia.org/wiki/Экономика_Молдавии#cite_note-8 [дата посещения: 14.04.23 в 13:56].
- 23) https://statistica.gov.md/ru/statistic_indicator_details/45 [дата посещения: 14.04.23 в 15:32].
- 24) <https://internationalinvestment.biz/real-estate/2694-dinamika-rynka-nedvizhimosti-v-moldove-v-2022.html> [дата посещения: 14.04.23 в 15:55].
- 25) https://www.cfin.ru/finanalysis/invest/project_analysis.shtml [дата посещения: 12.04.23 в 11:47].
- 26) http://www.aup.ru/books/m491/6_1_4.html [дата посещения: 04.05.23 в 22:13].
- 27) <https://korter.md/ru/застройщики-кишинёва> [дата посещения: 04.05.23 в 22:29].
- 28) <https://eximbank.md/ru/credit/credit-investitional> [дата посещения: 09.05.23 в 15:13].
- 29) <https://mobiasbanca.md/ru/sme> [дата посещения: 09.05.23 в 15:17].
- 30) <https://www.victoriabank.md/ru/dlya-kompanij> [дата посещения: 09.05.23 в 15:24].
- 31) <https://www.fincombank.com/ru/pentru-afaceri> [дата посещения: 09.05.23 в 15:29].
- 32) <https://www.micb.md/depozite-persoane-juridice-ru/> [дата посещения: 09.05.23 в 15:38].
- 33) https://vuzlit.com/21291/analiz_rynka [дата посещения: 09.05.23 в 14:02].
- 34) <https://luxwash.md/> [дата посещения: 08.05.23 в 11:12].
- 35) М. Н. Руденко, Е. Д. Оборина, Д. Н. Письменников. Стратегическое планирование: учеб. Пособие. Перм. гос. нац. исслед. ун-т. - Пермь, 2014. 96с. ISBN 978-5-7944-2309-9.
- 36) https://www.cfin.ru/investor/finance_meths.shtml [дата посещения: 09.05.23 в 14:40].