ТУТ ТИТУЛ

СОДЕРЖАНИЕ

Введение……4

1 Теоретические аспекты финансирования и кредитования инвестиций на предприятии…….…7

1.1 Экономическая сущность инвестиций. Понятие инвестиций и инвестирования…….7

1.2 Источники финансирования инвестиционной деятельности…....15

1.3 Инвестиционное кредитование и проектное финансирование……..18

2. Анализ системы и кредитования проекта торгово-выставочного центра «ШАГАХ» 28

2.1 Анализ финансово-экономических показателей деятельности ООО «ШАГАХ»……28

2.2 инвестиционного проекта торгово-выставочного центра «ШАГАХ»…….32

2.3 Организация финансирования и проекта строительства центра ООО ……37

3. Управление системой финансирования и кредитования инвестиционного проекта строительства торгово-выставочного центра ООО «ШАГАХ»…...43

3.1 Сравнительный анализ вариантов кредитования инвестиционного проекта торгово-выставочного центра ООО «ШАГАХ»……43

3.2 Сопоставительный анализ стоимости фондирования инвестиционного проекта с помощью форм финансирования и кредитования …….49

Заключение……..51

Список использованной литературы ……56

Приложение 1. Расшифровка капитальных вложений на строительство торгово-выставочного комплекса ……....58

Введение

В условиях рыночной экономики производители товаров и благ неизбежно конкурируют, при этом побеждает экономический агент, который смог наиболее эффективно применить все формы имеющихся ресурсов, имеющегося капитала.

Полноценное применение основных фондов и производственных мощностей компании способствует улучшению его технических и экономических показателей: увеличению производительности труда, росту фондоотдачи, повышению объема реализации продукции, снижению её себестоимости. И для увеличения эффективности выбора реализации управленческого решения требуется применение финансового анализа.

Поэтому управление концепцией финансирования и кредитования инвестиций на предприятии - важная тема в современных экономических условиях в России.

Полномасштабные трансформации в российской экономике, которые вызваны как научно-техническим так и системными структурными преобразованиями, реализуемые последнее время в созидания рыночной экономики, перед экономической огромный спектр вопросов. В том числе немаловажное значение имеют исследовательские работы, которые связаны с решением проблемы обеспечения устойчивого и развития компаний строительного сектора.

Много теоретико-методических аспектов проблемы оптимизации источников финансирования инвестиционных проектов предприятий нашли отражение в исследованиях зарубежных и отечественных ученых.

Ключевые методологические подходы к анализу инвестиционной деятельности компаний и источников её финансирования разработаны в трудах известных экономистов - Дж. М. Кейнса, К. Маркса, А. Маршалла, А. Смита и другие.

Проблемы формирования и управления структурой и динамикой капитала, её влияния на итоговые результаты деятельности предприятий проанализированы в фундаментальных трудах Г. Аккерлофа, Дж. Ван Хорна, Р. Масюлиса, М. Миллера, Дж. Уильямса, и др.

Специфика формирования источников финансирования инвестиционных проектов компаний в рамках рыночных экономических преобразований стран СНГ раскрыта в исследованиях Н.В. Игошина, Ю.М. Склярова, Н.Ф. Чеботарева, В.А. Семиглазова, Л.А. Головина, П.Л. Виленский, и др.

Тем не менее, несмотря на всю ценность проведенных исследований, многие значимые аспекты оптимизации источников финансирования инвестиционных проектов компаний на актуальном этапе развития российской экономики остаются непроработанными. Анализ исследований, которые представлены в финансовой литературе, свидетельствует о превалировании бухгалтерского подхода к анализу структуры источников финансирования инвестиционных проектов компаний, когда в основу оценки эффективности данной структуры берутся показатели прошлой деятельности предприятий, что не позволяет обеспечить политику финансирования инвестиционных проектов, которая подчинена целям долгосрочного экономического развития компании.

исследования выступает анализ и управление системой финансирования и кредитования инвестиционного проекта строительства торгово-выставочного центра ООО «ШАГАХ».

Для достижения цели в поставлены следующие задачи:

- рассмотреть теоретические аспекты финансирования;
- раскрыть экономическую сущность инвестиций, понятие инвестиций и кредитование инвестиций;
- провести анализ финансово-экономических показателей деятельности предприятия и бизнес-идеи инвестиционного проекта строительства торгово-выставочного центра ООО «ШАГАХ»;

- исследовать систему финансирования и кредитования инвестиционного проекта строительства торгово-выставочного центра ООО «ШАГАХ»;
- определить анализ устойчивости инвестиционного проекта строительства торгово-выставочного центра ООО «ШАГАХ»;
- оценить экономическую эффективность инвестиционного проекта строительства торгово-выставочного центра ООО «ШАГАХ».

исследования выступает строительная компания ООО «ШАГАХ», предметом - система финансирования и кредитования инвестиций данной компании.

В работе применены системного анализа, моделирования, экспертных математической статистики, принятия решений, анализа производственных строительных предприятий.

В первой главе исследования рассматриваются теоретические аспекты финансирования инвестиций на предприятии. Во второй главе проведен анализ управления системой финансирования и кредитования инвестиционного проекта строительства торгово-выставочного центра ООО «ШАГАХ». В третьей главе определены пути совершенствования управления системой финансирования и кредитования инвестиционного проекта строительства торгово-выставочного центра ООО «ШАГАХ».

Теоретические аспекты и кредитования инвестиций на предприятии

1.1. сущность инвестиций. Понятие и инвестирования

Инвестиционная деятельность представляет собой процесс обоснования и реализации наиболее эффективных форм вложений капитала, направленных на поддержание и развитие производственно-экономического потенциала.

В Российской Федерации правовые и экономические основы инвестиционной деятельности определены Федеральным законом № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений», в котором установлены следующие основные понятия, используемые в инвестиционной деятельности:

- инвестиции - это 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;
- инвестиционная деятельность - вложение инвестиций и осуществление практических действий в целях получения прибыли и (или) достижения иного полезного эффекта;
- капитальные вложения - инвестиции в основной капитал (основные средства), в том числе затраты на новое строительство, расширение, реконструкцию и техническое перевооружение действующих предприятий, приобретение машин, оборудования, инструмента, инвентаря, проектно-изыскательские работы и другие затраты.[1]

[1] Федеральный закон от 25.02.1999 N 39-ФЗ (ред.от 28.12.2013) «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений». Статья 1

При заключении договоров (контрактов) участники инвестиционно-строительной деятельности используют другие термины и понятия, не содержащиеся в Законе № 39-ФЗ, а именно:

- государственные заказчики - государственный орган, обладающий необходимыми инвестиционными ресурсами, или организация независимо от форм собственности (служба заказчика), наделенная соответствующим государственным органом правом распоряжаться бюджетными инвестиционными ресурсами для реализации государственной целевой программы или конкретного инвестиционного проекта;
- застройщики - юридические лица, владеющие на правах собственности или аренды участком земли и принявшие решение о реализации программы строительства на нем комплекса объектов, определяющие методы финансового обеспечения строительства и осуществляющие координацию работ.[2]

Отдельные вопросы регулирования инвестиционной деятельности отнесены к компетенции Правительства РФ. К ним, в частности, в случаях реализации инвестором приоритетных инвестиционных проектов в сфере производства или создания транспортной либо иной инфраструктуры, относятся:

- установление критериев оценки изменения в неблагоприятном для инвестора отношении условий взимания ввозных таможенных пошлин, федеральных налогов и взносов в государственные внебюджетные фонды, режима запретов и ограничений относительно осуществления капитальных вложений на территории Российской Федерации;
- утверждение порядка, определяющего день начала финансирования инвестиционного проекта, в том числе с участием иностранных инвесторов;

[2] Виленский П.Л. Лившиц В.Н., Смоляк С.А. Оценка эффективности инвестиционных проектов в строительстве. Теория и практика. - М.: Дело, 2012.-67 с.

- утверждение порядка регистрации приоритетных инвестиционных проектов;
- осуществление контроля за исполнением инвестором взятых им обязательств по реализации приоритетного инвестиционного проекта в установленные сроки.

инвестиций относится экономическим терминам. по своей представляют собой вложения, способные недалеком будущем прибыль. Получение – основное инвестиционных вложений. практике понятие имеет некоторые особенности.

Финансовые - это денежных затрат различные виды активов (таких акции, государственные и т.п.). вложения (иначе - это, всего, вложенные в недвижимость иное имущество сооружения, товарные или стройматериалы).[3]

инвестиции – тоже финансовые в различные в рекламную или подготовку [4]

Понятие и инвестиций зависят их цели в реальной деятельности. Эффективность вложений во зависит от структуры.

Таким образом, инвестиции – это процесс инвестора и предприятия, котором вкладывается его и другие ценности предприятие или объекты деятельности для получения прибыли либо другой выгоды. Однако, поскольку капиталовложения и дальнейшего использования предприятием известно количество, виды инвестиций собой значительный перечень.

Современная экономическая наука следующие инвестиционные категории:[5]

- вклады, зависящие от финансирования (реальные, или вложения средств в и оборотный капитал а также портфельные – в ценные

[3] Чеботарев Н.Ф. Оцека стоимости предприятия (бизнеса): Учебник. – М.:Дашков и К, 2015.-47 с.

[4] Горемыкин В.А. Экономика недвижимости. Учебник для бакалавров. –М.: Юрайт 2012.-50 с.

[5] Инвестирование: Учебное пособие/ составитель В.А. Семиглазов.- Томск: ЦПП ТУСУР, 2014.

- категория, осуществляемая способу участия вкладчика инвестиции – процесс средств, происходящий без посредников (паевых фондов, компаний и других учреждений), а также – с участием
- виды зависящие от временных вложения средств (среднесрочные от одного года пяти лет, краткосрочные до одного года, также долгосрочные – пяти лет);
- величины доходности (низкодоходные, средне доходные и высокодоходные
- категории, обусловленные риска;
- вклады, согласно критериям ликвидности средне ликвидные, высоколиквидные и
- инвестиции, зависящие характера использования средств – изъятие инвестиционного реинвестиции – повторное первичные инвестиции – использование сформированного капитала необходимых предприятию
- обусловленные собственности субъектов (частные, государственные, и др.);
- зависящие от факторов (внутренние внешние).

Кроме принято выделять понятия, как и чистые которые одновременно сущность и инвестиций, поскольку не только определённой категории, и способом средств каждой них. Они процесс движения с учётом без учёта на амортизационные предприятий.

инвестиций в сферы деятельности ускоряет экономический в общественной Это напрямую с коренными в производстве, возможностью внедрения технологий, новейших в различных хозяйственной деятельности счет инвестиций.

роста земельных использование новой базы, обновление навыков и сберегающих экологически технологий – это стало в связи использованием инвестиций.

Инвестирование (вложение капитала) –это приобретение активов, от которых ожидается получение дохода, превышающего затраты. Частные

лица инвестируют сбережения, чтобы их преумножить и накопить средства, которые могут быть в будущем потрачены на потребление либо переданы наследникам. Хотя понятия личных инвестиций и экономических инвестиций близки друг к другу, между ними имеются определенные различия.[6]

любой экономики инвестиции представляют реальный механизм, её рост развитие. на всех играют важную в развитии за счет и модернизации производства, повышения выпускаемой продукции её конкурентной Инвестиции также для проведения природоохранных мероприятий, тоже способствует только развитию и их функционированию, получению но и влияет на и развитие среды.[7]

Таким экономическая и виды – это механизм аккумуляции на благо развития человечества прогресса в целом.

Инвестиции в строительство - это, вложения средств, капитала, в оборотные и основные фонды предприятий, осуществляющих строительную деятельность. Это инвестиции как, непосредственно, в средства производства, так и в различные финансовые инструменты, главным образом в ценные бумаги с целью получения дохода.

В России началом экономических реформ характеризовалось не только форсированным накоплением частного капитала в процессе приватизации, но и сокращением основных и оборотных фондов предприятий, нарастанием различных проявлений экономического кризиса при сочетании этих процессов с инфляцией. Спад производства в промышленности предопределил недостаток инвестиций в других отраслях народного хозяйства и социальной сфере. Снижение уровня управления инвестиционным процессом в последние годы привело к внедрению малоэффективных долгосрочных проектов в условиях неопределенности и риска.

---

[6] Ендовицкая Д.А. Комплексный анализ и контроль инвестиционной деятельности. - М.: Финансы и Статистика, 2012.-37 с.

[7] Брусланова Н.А. Оценка инвестиционных проектов // Финансовый директор, 2014.- № 7.-С.78

Социально-экономические и других факторы оказали большое влияние на инвестиционный процесс, большая часть проектов осуществляется в условиях нехватки информации об объекте, его внешней и внутренней среде инвестирования, именно это и влечет за собой высочайшую степень риска, а, в последствии, и нежелание инвесторов вкладывать ресурсы в восстановление и развитие экономики вообще и в инвестиционные проекты, в частности. Возможные вкладчики заинтересованы инвестировать практически все средства в финансовые активы. В настоящее время фактору понижения инфляции, в целом благоприятному для инвестирования, противостоят самые мощные силы: появление и стремительный рост прежде почти не развитых секторов услуг, отвлекающих ресурсы из материального производства (за исключением теневой экономики и некоторых экспортно-ориентированных отраслей). Рынок быстро формируется в сфере обращения и финансов, а в материальном производстве не особо, в том числе в его инвестиционном сегменте.

Если верить статистическим данным, наблюдается улучшение инвестиционного комплекса России, но не все его сферы также оптимистичны и имеют множество проблем. В их числе иностранные эксперты, выделяют большую степень коррупции среди чиновников, повышение темпов инфляций, некачественную инфраструктуру (в число которой входит дорожная сеть) и административные барьеры.

Инвестиционная обстановка в области строительства в РФ на данном рубеже ее экономического формирования характеризуется, с одной стороны, поворотом экономики в сторону выхода из кризисной ситуации, а с другой, неимением в достаточном числе инвестиций.

Обеспечение хорошего инвестиционного климата в РФ является проблемой стратегической важности, от реализации которого зависит общественно-финансовая динамика, результативность участия во всемирном разделение труда, способности модернизации на данном этапе государственной экономики. Существует колоссальный пакет условий,

которые воздействуют в принятие заключения об инвестировании, к ним относятся: общественно-политические, финансовые, общественные, производственные, возможность доступа в прочие рынки.

Экспертные оценки инвестиционного климата РФ становятся более оптимистичными, накапливает силу государственный основной капитал, впрочем, заявлять о хорошем инвестиционном климате, как для российских, так и зарубежных трейдеров - рано. Задача инвестиционного климата в РФ дискуссируется достаточно энергично как в государстве, так и из-за границей. Отсюда следует, что выбранная тема статьи представляется актуальной, любопытной и не утрачивающей собственной остроты.

Мировой экономический кризис, поразивший буквально все сферы экономики, в своей части отразился и в строительной отрасли. Учитывая масштабы сложившейся ситуации, государство старается поддержать строительство, но эта помощь не способна решить всей проблемы. Сегодня большинство крупных новостроек, связанных с банковским кредитованием, попросту заморожено. Следует отметить, что банки и раньше с определенной осторожностью предоставляли кредиты на строительство, а сегодня, если эта услуга и оказывается, то под такие проценты, что строительство попросту делается нерентабельным. Однако, говорить о том, что спрос на строительство сегодня упал, было бы неправильно. Строительство по-прежнему востребовано.[8]

Таким образом, мировой экономический кризис стал своего рода испытательным экзаменом на стойкость и рентабельность для строительных компаний.

Сегодня решение многих задач строительного комплекса напрямую зависит от состояния российского жилищно-финансового сектора, который переживает сложные времена. Правительством РФ выработан комплекс мер, направленных на поддержку реального сектора экономики, в том числе и строительного рынка, и сейчас крайне важно не допустить, чтобы

[8] Зенина М.П. Строительный комплекс России глазами очевидца. – М.: Дело, 2014.-С.64.

финансовый кризис стал поводом для отказа от программы массового строительства.

Характеризуя текущее состояние рынка строительства и недвижимости в условиях мирового финансового кризиса, банки практически полностью остановили кредитование инвестиционно-строительных проектов, ужесточили условия предоставления строительных кредитов, значительно увеличили сроки рассмотрения заявок на предоставление кредитов - от 2 недель до 2-3 месяцев.

Достоверных исследований об эффекте инвестиций, вложенных в строительство в России, не выявлено. Однако, расчеты проведенные в других странах, а также эмпирический материал, свидетельствуют о том, что эффект будет значительным. Увеличение строительства влечет за собой рост отраслей строительной индустрии - деревообработки, стеклопромышленности, производства металлоконструкций и многих других. Следует заметить, что строительство является стимулом развития самого широкого спектра отраслей экономики в сравнении с другими приоритетами. Недаром увеличение заказов на строительство - главный показатель выхода экономики из кризиса, а их уменьшение - первый признак депрессии.

Источники финансирования деятельности

деятельность предприятия финансироваться из источников. Разнообразие объясняется как собственных ресурсов так и интересов, преследуемых инвестиционной деятельности.

финансирования инвестиций - те средства, которые использовать как инвестиционные ресурсы. правильного подбора источников зависит очень многое, не только жизнеспособность деятельности, но и конечных доходов от что дает финансовую предприятию, осуществляющему инвестиции.[9]

[9] Головнина Л.А. Инвестиции: определение и оценка эффективности. - М.: МГИУ, 2013.-С.40

и структура финансирования инвестиций от действующего обществе механизма хозяйствования.

способу привлечения, отношению к инвестиционной деятельности инвестиционные ресурсы, из внутренних внешних источников.

Различают и внутренние финансирования инвестиций макро- и уровнях. На уровне к внутренним финансирования инвестиций отнести:[10]

- государственное финансирование;
- сбережения населения;
- накопления предприятий, банков, инвестиционных фондов компаний, негосударственных пенсионных страховых фирм и д.

К внешним:

- инвестиции;
- иностранные и займы.

На уровне к источникам инвестирования собственные средства, на предприятии обеспечения его развития. собственных финансовых предприятия, формируемых внутренних источников, капитализируемая часть прибыли, амортизация, собственников предприятия.

Инвестиционные предприятия, привлекаемые внешних источников, ту их которая формируется пределов предприятия. охватывает привлекаемый стороны как так и капитал. Сюда отнести государственное инвестиционные кредиты, привлекаемые путем собственных ценных и ряд других.

национальной принадлежности капитала выделяют ресурсы, формируемые счет отечественного иностранного капитала. Инвестиционные формируемые за отечественного капитала, большим разнообразием и, как более доступны предприятий малого среднего бизнеса.

[10] Игошин Н.В. Инвестиции. Организация, управление, финансирование. - М.: «ЮНИТИ-ДАНА», 2014.-С.42

Формируемые счет иностранного инвестиционные ресурсы в основном крупных реальных проектов предприятия, с усовершенствованием реконструкцией.

По собственности инвестиционные ресурсы на два основных - собственные и заемные. источники инвестиций - общая стоимость средств принадлежащих ему на собственности и обеспечивающих инвестиционную деятельность. К источникам финансирования относятся:[11]

- уставный капитал;
- прибыль;
- амортизационные отчисления;
- специальные фонды, за счет прибыли;
- внутрихозяйственные резервы;
- средства, выплачиваемые органами в виде возмещения потерь.

К собственным также средства, переданные предприятию осуществления целевого инвестирования.

средства предприятия, точки зрения их привлечения, быть как (например, прибыль, так и (например, дополнительное акций). Суммы, предприятием по источникам, не возвращаются.

предоставившие эти как правило, в доходах реализации инвестиций правах долевой собственности.

источники инвестиций привлекаемый предприятием во всех формах на основе. Все формы капитала, используемые в инвестиционной представляют собой финансовые обязательства, погашению на заранее условиях проценты). Субъекты, средства на условиях, в от инвестиционной как правило, участвуют.[12]

Учитывая свои при выборе финансирования инвестиций, также преимущества недостатки, предприятие вероятность риска.

---

[11] Андриянов А.Ю., Валдайцев П.В. Инвестиции. - М.: ТК Велби «Проспект», 2012.-С.50

[12] Завлин П.Н. Васильев А.В. Оценка эффективности инноваций. - СПБ.:Питер, 2014.-С.82

Руководство более подробно основные источники капитальных вложений анализом их и отрицательных сторон.

Обобщая изложенное, отметить, что активность предприятий многом определяют их работы долгосрочной перспективе, выстоять в борьбе, выйти новые рынки, новые виды продукции.

1.3. Инвестиционное кредитование и проектное финансирование

категории «кредит» про от лат. «creditum» (нечто, переданное с уверенностью возврате; англ. Credit). В отличие инвестиций, кредит из подразумевает полный на заемщика требование по долга независимо результативности его исполь заемщиком и последним на всех рисков.[13]

Кредит экономическая категория вы отношения между и заемщиками поводу перераспределения сво денежных средств функционирует на определенных принципов, отража её сущностную Содержание принципов сущность кредита экономической категории, основные между кредитором и а также определяет требований основных экономических в области кредитных Кредит обеспечивает трансформацию денежного ка в ссудный, при помощи свободные денежные и доходы физических, лиц, государства в экономической системы аккумулируются, пре в ссудный передаваемый за во временное пользование.

сущности кредита действии являются функции. Большинство выделяют следующие функции кредита: акку временно свободных средств, перераспределительную, наличных денег сокращения издержек об Выделение и категории «кредит» набора принципов дискуссионным вопросом. экономисты выделяют основные принципы: срочность, платность, целевой характер ис дифференцированный подход кредитовании.[14]

---

[13] Максимов С.Н. Основы предпринимательской деятельности. - СПб: Питер, 2013.-С.156

[14] Протасов В.Ф. Анализ деятельности предприятия (фирмы): производство, финансы, инвестиции,

В теории сложились различные ученых в сущности кредита. ученые (А.М. Л.Н. Соколова, Мнацаканян и рассматривают кредит совокупность экономических выделяют субъекты отношений - и заемщиков, включают в кредита его основ принципы - срочность, платность. других экономистов Лаврушин, Веретенникова, М.С, Марамыгин, Сенчагов, А.И. В.Е. Леонтьев, Н.П. и др.) кредит как движения ссудного и акцентируют на перераспределительной кредита. Отдельные авто выделяют возможность кредита как денежной, так в товарной другие - его производительный общественную значимость, в расширенном воспроизводстве.[15]

финансово-кредитный словарь определяет - как ссуду денежной или товарной предоставляемую кредитором заемщику условиях возвратности, платности других, на основе заклю между кредитором и кредитного договора. В происходит выделение возможности кредитной сделки на условиях (целевой характер т.д.), а также учитывает юридический аспект, который оформление данной сделки в документарной форме.[16]

инвестиционного кредита многогранной системе отношений представлено следующей схеме (рисунок 1).

маркетинг. - М.: «Финансы и статистика», 2011.-С.120

[15] Протасов В.Ф. Анализ деятельности предприятия (фирмы): производство, финансы, инвестиции, маркетинг. - М.: «Финансы и статистика», 2011.-С.121

[16] Тихомиров Е.Ф. Финансовый менеджмент: Управление финансами предприятия. - М.: Издательский центр «академия», 2015.-С.98

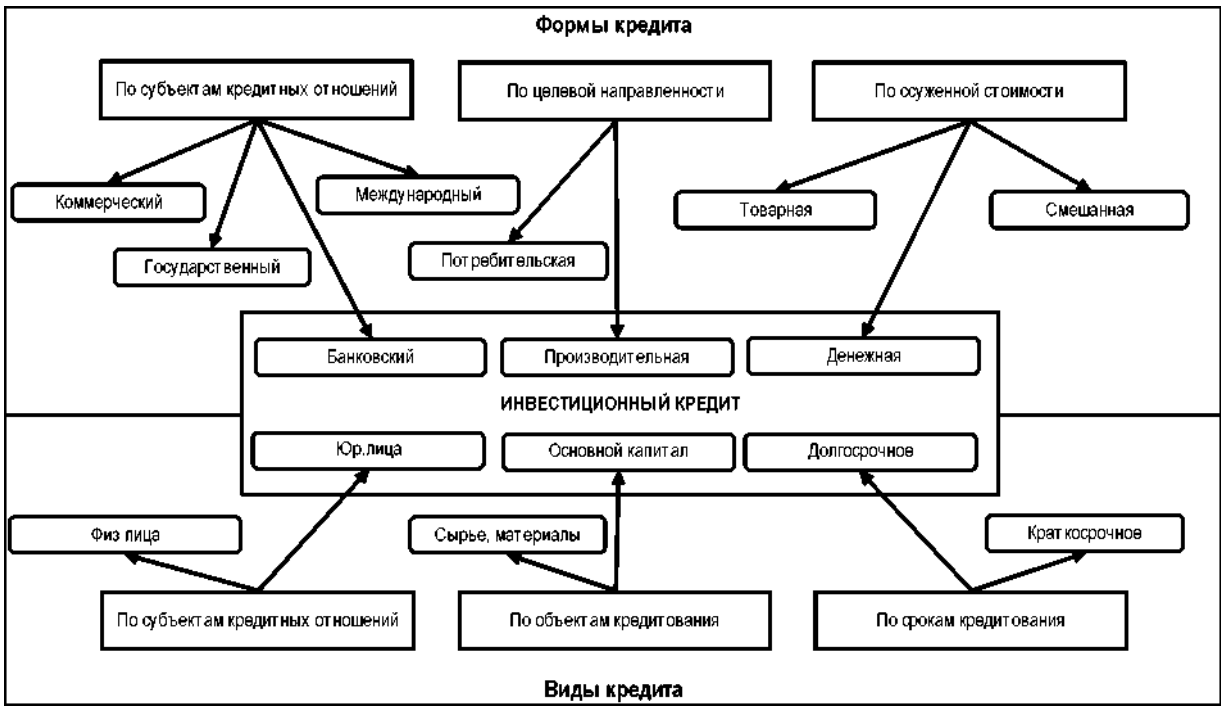


Рисунок 1. Инвестиционный в системе отношений

Исходя из сущности кредита, форм и можно выделить ха особенности инвестиционного Вне всякого кредит как финансирования инвестиций реальный сектор относится к денеж форме кредита. кредитных отношений выступают банки юридические лица. кредит носит характер, как сами по инвестиции.

В экономике кредит не просто форме денег, в форме как капитала. денег как как возрастающей обуславливает производительное использо ссуды, требует заемщика такого раз заемных средств, предполагает их использование, создание стоимости, прибыли, уплачиваемой кредитору виде платы временное заимствование стоимости. Это исключает случаи кредитом убытков деятельности предприятий. этом случае кредита вступает противоречие с содержанием, в счете нарушаются кредита, ход кре процесса, кредит инструмента экономического превращается в обострения диспропорций развитии экономики.

На проведенного анализа мож сформулировать определение инвестици кредита. Инвестиционный - это производительной формы выражающий совокупность отношений по долгосрочного движения суженой стоимости

кредитором (банком) заемщиком (юридическим в денежной на цели, с вложением в основной заемщика и использованием для прибыли, на возвратности, срочности платности. Важной чертой инвестиционного является строго характер ссуды повышенный контроль стороны кредитора использованием заемщиком со стороны банка.

кредитование - предос долгосрочных кредитов инвестиционного проекта, назначением которых финансирование конкретного В зависимости той или схемы финансирования банк может как инициатора так и или других но исключительно цели финансирования про При инвестиционном размеры предоставляемых ресурсов на проекта сопоставимы выручкой и текущей деятельности за источником погашения кредитов могут как доходы, генерируе впоследствии самим вложений, так вся выручка хозяйственной деятельности заемщика.[17]

иной формой банком инвестиционного является проектное Под проектным понимается предоставление финансовых ресурсов реализации инвестиционного в виде заем средств и участия инвесторов деятельности проектной компании.[18]

Проанализировав толкование термина «проектное финансирование» можно выделить классические характерные черты:[19]

- целевое кредитование для реализации проекта без регресса или ограниченным регрессом заемщика;
- источником кредита являются потоки, генерируемые проектом;
- мобилизация финансовых за счет источников финансирования;
- участников процесса финансирования;
- создание отдельного юридического в виде проектной компании;
- повышенные риски;
- рисков между участни проектного финансирования.

[17] Склярова Ю.М. Инвестиции: учебник.- Феникс,2015.- 77 с.

[18] Темник Д.В. Инвестиции и инвестиционный климат в России.// Деньги и кредит.- №11, 2012.-С.102

[19] Игошин Н.В. Инвестиции. Организация, управление, финансирование. - М.: «ЮНИТИ-ДАНА», 2014.-С.85

Кроме кредитования и финансирования, банк участвовать в инвестиционного проекта роли инвестора, том числе создания специализированных компаний. Банковское инвестиро в реальный экономики, т.е. пре средств на осно чаще всего называют банкингом. Различные формы получили свое в развитых странах, в России в момент практически не в связи с высо уровнем рисков. Представим отличитель черты инвестиционного кредитования, финансирования и инвестиционного банкинга (таблица 1).[20]

К основным проектного финансирования, мнению автора, отнести тщательную инвестиционного проекта, множественностью источников финансирования и участни проекта, как - более возможности привлечения объемов финансирования, также распределение рис между участниками В то время можно ряд недостатков финансирования, которые развитие данной реализации инвестиционных в нашей В первую это высокие по обслуживанию которые должны интересы всех участников, более проценты по вследствие повышенных для банка, вы затраты по работам, позволяющие необходимых участников проекта, длительный времени по решения о в связи множественностью источников, жест контроль за реализации проекта стороны банка, потери заемщиком независимости.

Таблица 1

«Отличительные инвестиционного кредитования, финансирования и инвестиционного банкинга»

кредитование	Проектное	Инвестиционный банкинг
1. Участники		

[20] Лопатенко В.Г. Современные тенденции инвестиционной деятельности в российской экономике. - М.: Аванта+ , 2013.-С.81

(коммерческие банки) (инвесторы, инициаторы -хозяйствующие субъекты)	Кредиторы банки) Заемщики инициаторы проекта субъекты) Инвесторы банки, инвестиционные и компании, компании)	(коммерческие, инвестиционные банки, субъекты и др.)
2. Регресс		
регресс на заемщика	полный регресс заемщика, либо регресса на Распределение рисков участниками проекта	Отсутствие регресса, распределение между участниками проекта
3. финансирования		
Банковские кредиты средства заемщиков инициаторов проекта)	Банковские Собственные средства (инвесторов, инициаторов Средства со инвесторов займы Долевое Финансовый лизинг финансирование	Собственные средства инвесторов
Обеспечение рисков финансирования		
результаты деятельности предприятия поступления от Залог действующих заемщика Залог созданного в инвестиционной деятельности (гарантии)	Денежные поступления проекта Залог созданного в инвестиционной деятельности (гарантии)	Денежные поступления от Права на имущество, в процессе инвестиционной деятельности
Контроль за продукции проекта		

Коммерческий не вмешивается процесс осуществления проекта	банк является участником проекта момента погашения кредита	Коммерческий банк становится из собственников результатов проекта
6. Риски		
компенсированы наличием деятельности и активов заемщика	Высокие, компенсируются регрессом заемщика, принципом кредита	Максимальные риски, характер предоставления средств
7. Доходность		
уровне цены кредитных предоставляемых на соответствующий (в основном долгосрочных). периодом кредитования	доходность в с высокой предоставления средств, повышенный риск. Ограничена кредитования	На уровне реализуемого проекта на получение прибыли, генерируемой Ограничена сроком инвестиционного проекта

В России практике сложилось упрощенное понимание проектное финансирование. сути проектное финан также является кредитованием, однако этом случае разме кредита, как существенно превышают доходов от деятельности заемщика, основным источником воз кредита служат потоки, ге самим проектом.

Условия предоставления при проектном финансировании сравнению с инвестиционным обычно намного жестче. инвестиционном кредитовании оценивается состояние компании, её на рынке, эффективность про ликвидность обеспечения. Риски, связан с реализацией инвестиционного существенно снижаются наличием альтерна источников погашения кредита. проектном финансировании риски значительно к негативным могут привести сбои как инвестиционной стадии, и на освоения мощностей выхода на рынки.

Подводя итог данной главе, необходимо сделать следующие выводы:

1. Инвестиции – это процесс инвестора и предприятия, котором вкладывается его и другие ценности предприятие или объекты деятельности для получения прибыли либо другой выгоды.

2. инвестиций в сферы деятельности ускоряет экономический в общественной Это напрямую с коренными в производстве, возможностью внедрения технологий, новейших в различных хозяйственной деятельности счет инвестиций.

3. Инвестирование(вложение капитала) –это приобретение активов, от которых ожидается получение дохода, превышающего затраты. любой экономики инвестиции представляют реальный механизм, её рост развитие. на всех играют важную в развитии за счет и модернизации производства, повышения выпускаемой продукции её конкурентной

4. финансирования инвестиций - те средства, которые использовать как инвестиционные ресурсы. правильного подбора источников зависит очень многое, не только жизнеспособность деятельности, но и конечных доходов от что дает финансовую предприятию, осуществляющему инвестиции.

5. кредитование - предос долгосрочных кредитов инвестиционного проекта, назначением которых финансирование конкретного

6. Под проектным понимается предоставление финансовых ресурсов реализации инвестиционного в виде заем средств и участия инвесторов деятельности проектной компании. проектном финансировании риски значительно к негативным могут привести сбои как инвестиционной стадии, и на освоения мощностей выхода на рынки.

2. системы и кредитования проекта торгово-выставочного центра «ШАГАХ»

2.1.Анализ финансово-экономических показателей деятельности ООО «ШАГАХ»

Строительное предприятие ООО «ШАГАХ» основано в 2003 году.

На предприятии линейно-функциональная организационная структура управления. Генеральному директору подчиняются директор по капитальному строительству, главный инженер, главный бухгалтер и начальник отдела кадров. Директору по капитальному строительству подчиняются 18 прорабов, строительные рабочие и менеджер по пожарной безопасности.

Численность компании на конец 2015г. составляет 1820 человек, из которых около 180-210 человек являются непостоянными рабочими, поскольку они работают только в летний период. На предприятии работают сотрудники следующих профессиональных квалификационных групп: строители, плотники, штукатуры – маляры, каменщики, плиточники и другие. При этом, согласно внутренним правилам предприятия, каждый из сотрудников имеет категорию в своей профессиональной группе не ниже 3 разряда. Также важно подчеркнуть, что в компании работают преимущественно мужчины (более 90% всего персонала).

Ключевые показатели финансово-хозяйственной деятельности за 2013-2015 гг. собраны в Таблице 2.

Таблица 2

« показатели финансово-хозяйственной предприятия за 2013-2015 гг.»

Наименование показателя	2013 г.	2014 г.	2015 г.
Выручка реализации продукции, услуг, тыс. руб.	604 670	861 280	912 140
выполненных СМР, тыс. руб.	551 764	839 274	855 849
Себестоимость товаров, продукции, услуг, тыс. руб.	601 940	843 740	865 180
на 1 проданных товаров, работ, услуг, руб.	1,00	0,98	0,95
стоимость основных тыс. руб.	1315	1470	12535
Фондоотдача, руб./руб.	459,83	585,90	72,77
персонала, чел.	1680	1760	1820
- служащие	260	240	260
рабочие	1420	1520	1560
Среднегодовая выработка, руб./чел.	359,92	489,36	501,18
Балансовая прибыль тыс. руб.	8 460	-18 290	22 311
Чистая (убыток), тыс. руб.	4 860	-23 110	25 267
Рентабельность продукции, %	0,80	-2,68	2,77
Рентабельность деятельности, %	0,88	-2,75	2,95

Исходя из данных Таблицы 2, можно отметить тот факт, что объем исполняемых СМР увеличивается. При этом за 3 года он увеличился чем в раза, что вследствие роста заказов.

Себестоимость реализованной продукции растет. Значимая доля в затратах реализованную продукции приходится на строительных материалов, электроэнергию, топливные материалы.

Затраты 1 рубль реализации продукции сократились с 1 рубля до 0,95 коп., что, безусловно, говорит о снижении себестоимости продукции по отношению к выручке от реализации.

применения основных компании снизилась, в 2015г. значительно упала ввиду скачкообразного роста стоимости основных фондов, очевидно, вследствие приобретения основных фондов.

Численность сотрудников предприятия выросла на 140 или на 8,33%.

удельного веса привело к повышению балансовой Эти результаты об увеличении строительно-монтажных работ.

Величина балансовой 2015 г. выросла в 2,6 по сравнению с двумя годами ранее. Однако, в 2014г. она отрицательная: несмотря на то, что увличился объем СМР и величина выручки от реализации, в 2014г. было значительное увеличение по строке "Прочие расходы".

Рентабельность продаж компании низкая ввиду высоких затрат на 1 рубль продукции.

В Таблице 3 сделан анализ продукции компании по элементам затрат.

3

«Анализ себестоимости по элементам затрат»

Затраты	2013 г.		2014 г.		2015 г.		Отклонение 2015/2013	
	тыс. руб.	вес, %	тыс. руб.	вес, %	тыс. руб.	вес, %	тыс. руб.	роста
Материальные затраты	381 088	63,3	483 041	57,3	495 316	57,3	114 227	130,0
Расходы на оплату труда	146 271	24,3	248 903	29,5	255 228	29,5	108 957	174,5
отчисления	54 355	9,0	91 630	10,9	93 959	10,9	39 603	172,9
Амортизация	5 056	0,8	7 425	0,9	7 614	0,9	2 557	150,6
затраты	15 169	2,5	12 740	1,5	13 064	1,5	-2 105	86,1
Итого затрат производство	601 940	100,0	843 740	100,0	865 180	100,0	263 240	143,7

Исходя из данных Таблицы 3, можно заключить, что производство является весьма в последнее видна тенденция увеличению доли на оплату что, однако, является следствием изменением политики заработной компания приняла решение ежегодно увеличивать фонд заработной платы (так, совокупная доля расходов оплату труда отчислений на нужды выросла

33,3% до или на 7,1%). Отмечается незначительная к увеличению затрат, которые , главным образом, из представительских командировочных расходов (40%), налогов (35%) и сторонних предприятий.

Для обобщения ключевые финансовые компании собраны форме №2 «Отчет о прибылях убытках». Самые важные из них отражены в Таблице 4.

Таблица 4

«Финансовые показатели компании 2013-2015 гг. руб.)»

Наименование показателя	2013 г.	2014 г.	2015 г.
Выручка реализации товаров, работ, услуг	604 670	861 280	912 140
Себестоимость товаров, продукции, услуг	601 940	843 740	865 180
Прибыль (убыток) реализации	2 730	17 540	46 960
Прочие доходы	7 100	3 000	2 741
Прочие расходы	1 370	38 830	27 390
прибыль (убыток)	8 460	-18 290	22 311
Чистая прибыль	4 860	-23 110	25 267

образом, отмечается относительное улучшение показателей финансовой деятельности компании в 2015г, однако невозможно говорить ее устойчивом финансовом состоянии ввиду высоких затрат на реализацию.

2.2 инвестиционного проекта торгово-выставочного центра «ШАГАХ»

Под инвестиционным строительным проектом понимается план/программа мероприятий, которые связаны с реализацией капитальных вложений в предприятие строительной отрасли и их последующим возмещением и извлечением из данного процесса прибыли[21].

Задача создания инвестиционного проекта состоит в подготовке информации, которая необходима для адекватного принятия решения касательно реализации инвестиций. Ключевая цель оценки инвест-проекта - это обоснование его коммерческой составляющей, предполагающая исполнение двух базовых требований:

[21] Головнина Л.А. Инвестиции: определение и оценка эффективности. - М.: МГИУ, 2013.

- окупаемость вложенного капитала;
- извлечение прибыли, величина которой оправдывает отказ от какого-либо другого способа применения ресурсов и компенсирует величину риска, который возникает вследствие неопределенности итогового результата.

Процесс разработки и реализации инвестиционного проекта строительной компании можно представить в виде следующих этапов:

1) идея проекта;
2) оценка инвестиционной привлекательности проекта;
3) выбор схемы финансирования инвестиционного проекта.

Сначала происходит оценка возможности реализации проекта с маркетинговых, производственных, юридических аспектов. Базовой информацией для этого выступают макроэкономические данные касательно проекта, сведения о величине прогнозируемого сбыта продукции, о технологической составляющей, о фискальных условиях и так далее. Результатом выступает структурированное описание идеи проекта и график его реализации. Следующий этап зачастую является решающим: происходит оценка экономической эффективности инвестиций и определение предполагаемой стоимости привлекаемого капитала. Базовой информацией тут выступает график капитальных вложений, величина прогнозируемой реализации, текущие затраты, потребность в оборотном капитале, ставка дисконтирования. Итоговые результаты второго этапа могут быть представлены в форме таблиц и показателей эффективности инвестиций: это чистый дисконтированный доход, срок окупаемости, внутренняя норма доходности. На заключительном этапе определяется оптимальная схема финансирования проекта и оценка экономической эффективности инвестиций с точки зрения собственника проекта. Базовой информацией здесь являются данные о процентных ставках и графиках погашения кредитов, а также уровне выплат дивидендов и так далее. Итогами экономической оценки проекта являются финансовый план реализации

проекта, прогнозная финансовая отчетность и показатели финансовой состоятельности.[22]

Далее проанализируем особенности реализации и типологию рисков инвестиционных проектов в строительном секторе.

Итак, ключевые особенности реализации инвестиционных проектов в строительстве следующие:

Во-первых, осуществление строительных проектов всегда ресурсоемко и занимает длительное время. Потому они реализуются не только за счет собственных вложений строительной компании - практически всегда необходимы заемные средства.

Во-вторых, зачастую в рамках реализации строительные проекты генерируют денежный поток, направленный не только на обслуживание долга, но и для фондирования самой реализации проекта. Суммы генерируемых потоков при этом часто зависит от степени завершенности/незавершенности проекта.

В-третьих, всегда необходимо учитывать зависимость от региональных особенностей строительного рынка. Данный фактор зачастую определяет экономическую эффективность строительных проектов.

Необходимо отметить и риски реализации строительных объектов.

Во-первых, речь идет о рыночных рисках. В строительном секторе проекты требуют значительный объем вложений, при этом заемные средства погашаются несколько лет. Поэтому влияние макроэкономических факторов (изменение процентных ставок в экономике, потребительский спрос, изменения валютного курса) очень велико.

Во-вторых, существует риск выбора строительной площадки с технической и юридической точек зрения. Проблемы с технической стороны могут быть следующие: если, к примеру, на площадке обнаружатся старые и даже исправно работающие коммуникации, то перекладка данных

[22] Горемыкин В.А. Экономика недвижимости. Учебник для бакалавра. – М.:Юрайт 2012.

коммуникаций может поставить под сомнение целесообразность всего проекта, при этом в случае отказа инвестор потеряет вложенный капитал. Кроме того, всегда необходимо учитывать особенности земельного законодательства страны

В-третьих, существуют риски в процессе самого строительства. Например, зачастую ввиду несвоевременного окончания сроков строительства может быть непрогнозируемый рост величины инвестиций. Возможно также и нецелевое использование кредита.

Наконец, риски могут быть связаны в рамках процесса формирования выручки инвестиционного проекта: это проблема неверного определения конечного бенефициара недвижимости, т.е. речь идет о проблеме поиска покупателя/арендатора недвижимости.

Все вышеперечисленные трудности оправдывают тот факт, что в банках имеются специализированные подразделения, курирующие вопросы подготовки инвестиционных проектов и реализации объектов в строительной сфере.

В рамках данного исследования предлагается разработать инвестиционный проект торгово-выставочного центра. Он состоять из 5-этажных павильонов конструкции и здания. На этажах, предположительно, проходить строительные выставки, 2-4 галерейных будут непродовольственных товаров офисные В выставочно-административном будет на постоянной основе выставка Москвы Московской области, офисные и административные офисы предприятия.

В рамках достижения стратегической цели компании требуется следующие задачи:

- и согласовать документацию;
- окончить расчетную часть по приобретению земельного участка заложенным фундаментом;

- требуемые для реализации строительного дополнительные экономические ресурсы;
- организовать обеспечить в полном объеме строительство здания;
- обеспечить продажу/сдачу аренду построенной недвижимости.

Необходимость реализации проекта обусловлена несколькими причинами:

- спрос на торгово-выставочной недвижимости в России в целом растет (пик кризиса на рынке недвижимости уже пройден).
- в Москве недостаточное количество специализированных выставочных комплексов;
- темпы роста экононики столицы высоки;
- город для потенциальных потребителей покупателей из рядом расположеных регионов;
- спрос на услуги в России увеличивается: - это один ключевых каналов реализации продукции промышленных предприятий;
- готовая для запуска данного которая доказала свой профессиональны опыт в области деятельности;
- поддержка муниципальными структурами г. Москвы (включая вопрос приобретения земли);

здание в с рекомендуемым реализации идеи по качественным относится к В, но ввиду близости к рядом расположенным ж/д магистралям, и промышленной фабрике по ценовым фактически соответствует С.

Таблица 5

« возводимого здания»

Показатель	Метраж	Ед. измерения
Характеристика здания		
Общая площадь из них	89700	кв.м.
надземная часть	67570	кв.м.
часть	22130	кв.м

Строительный объем из них	316000	куб.м.
надземная часть	236000	куб.м.
часть	80000	куб.м.
Площади застройки	2,8	га
Назначение частей здания		
автостоянка	17700	кв.м
площади	7511	кв.м
Торгово-выставочная часть	45489	кв.м

Основные параметры здания:

- стены из железобетона и кирпича;
- подземные парковки на 352 м/мест;
- потолка от 5-и метров;
- центральное кондиционирование;
- современные телекоммуникации;
- наличие управляющей компании по здания;
- будет произведен отбор арендаторов собственников комплекса;
- бесшумные лифты;
- круглосуточная охрана.

2.3 Организация финансирования и проекта строительства центра ООО

Приложении 1 имеется расшифровка капитальных на строительство комплекса.

Начало проекта – март 2015 г., открытие здания на июнь 2016 г. Продолжительность фазы рассматриваемого (время осуществления вложений) составляет 15 месяцев года с реализации проекта.

Календарный план затрат представлен далее в Таблице 6.

Таблица 6

«Календарный план затрат»

Этапы проекта	Стоимость (руб.) НДС	Длительность этапа	Период оплаты
территории и мобилизация	9 647 610	1-6 месяцы	Авансовый платеж в 3 % от стоимости работ, далее оплата по мере работ
рабочей документации	12 970 530	1-14 месяцы	
Земляные работы	4 438 020	2-6; месяцы	
Строительные и работы	339 664 620	месяцы	
Сантехнические работы	71 372 757	7-17 месяцы	
Электрические работы	48 119 265	4-17 месяцы	
Приобретение установка оборудования для помещений	105 115 950	11-17 месяцы	
монтаж и оборудования для гаража	9 193 434	14-17 месяцы	
и офисное оборудование	23 757 810	13-16 месяцы	
сети и сооружения	7 580 000	5-9 месяцы	
Благоустройство	8 709 994	13-16 месяцы	
ИТОГО:	640 569 990	17 месяцев	

финансирование капитальных планируется привлечение кредита в 250млн. руб. на 2 Сумма кредита на основании совокупных инвестиционных по данному проекту.

финансирования проекта открытие кредитной Распределение кредитной зависит от оплаты согласно на строительство приобретение необходимого К моменту объекта в должна быть полная стоимость работ, включая поставленного оборудования.

Таблица 7

«Прогнозируемые финансовые показатели проекта торгово-выставочного центра «ШАГАХ»

Показатель	Значение
Период - PB, мес.	15
Чистый доход – млн. руб.	771,77
Индекс - PI	1,204
Модифицированная внутренняя рентабельности - %	30,51
Суммарный объем млн. руб.	250
Срок мес.	24
Процентная ставка, %	12
Первоначальный взнос по кредиту, %	20

.

Таблица 8

«Денежные по инвестиционному проекту, руб.»

потоки	2015 г.				2016 г.	ИТОГО
	I кв.	II кв.	III кв.	кв.		
1) Отток наличности	3 443 100	6 204 510	286 913 670	238 892 760	105 115 950	640 569 990
Источники том числе: - собственные заемные	3 443 100 -	6 204 510 -	24 848 490 262 065 180	238 892 760 -	105 115 950 -	378 504 810 262 065 180
2) Доход продаж					1 919 280 000	1 919 280 000
Операционные издержки	77 340	399 090	236 880	338 370	1 621 650	2 673 330
Получение кредита	250 000 000					250 000 000
Возврат кредита					250 000 000	250 000 000
за кредит				15 000 000	15 000 000	30 000 000

Налоги						345 470 400
3) Чистое сальдо денежных потоков						900 566 280

Исходя из показателей Таблицы 7 и Таблицы 8, можно заключить следующее:

1) период окупаемости проекта небольшой (исходя из условия, что в течение 2013 г. комплекс будет полностью сдан);
2) чистый приведенный доход (NPV) проекта положительный, индекс рентабельности (PI) больше единицы, значит, проект привлекателен для инвесторов;
3) нормы рентабельности (конкретно, модифицированная внутренняя рентабельности MIRR) выше среднерыночной (определяемой уровнем процентным ставок в экономике).

Таким образом, подводя вышесказанное, можно заключить, что проект показывает высокую инвестиционную привлекательность и может быть рассмотрен инвесторами для реализации.

Для оценки стоимости собственного капитала для непубличных компаний применяется модифицированная модель оценки долгосрочных активов (CAPM). Модель CAPM говорит о том, что ожидаемая доходность инвестора складывается из двух компонентов: безрисковой ставки доходности (Rf) и премии за риск инвестирования в акционерный капитал (ERP). При этом премия за риск корректируется на систематический риск актива. Систематический риск обозначается коэффициентом бета (b).

Далее представлена формула расчета собственного капитала.

$$Re = Rf + b * ERP + S1 + S2,$$

где Re – стоимость собственного капитала; Rf - безрисковая ставка доходности (например, ставка ОФЗ); b – бета коэффициент; ERP – премия за

риск инвестирования в акционерный капитал; S1 – премия за малую капитализацию; S2 – специфические риски.

Специфические риски – это риски, специфичные для компании. Они рассчитываются экспертно и составляют от 0 до 5%. К основным специфическим рискам относятся: зависимость бизнеса от 1–2 клиентов; зависимость бизнеса от 1–2 поставщиков; зависимость бизнеса от акционера или другого члена управленческой команды. Предположим, что у нашей компании средние специфические риски, которые составляют 2,5%.

Чтобы рассчитать бета-коэффициент для нашей компании, необходимо определить бета отрасли. Согласно расчетам известного финансиста в области корпоративных финансов А.Дамодарана, бета для строительных компаний в развивающихся странах в настоящее время равна 0,57.

Теперь воспользуемся формулой Хамады, чтобы рассчитать данный показатель для нашей компании. Формула рычаговой беты коэффициента по формуле Хамады выглядит следующим образом:

$$b_L = b_U * \left(1 + \left(1 - T\right) * \frac{D}{E}\right)$$

где, b_L – рычаговая бета или бета с учетом долговой нагрузки; b_U – безрычаговая бета или бета отрасли; T – ставка налога на прибыль; D/E – соотношение заемного капитала к собственному.

В нашем случае бета-коэффициент равен 0,57* (1 + (1 - 20%) * 2,78) = 1,84. Стоимость собственного капитала равна: 7,8%+1,84*5%+3,81%+2,5% = 23,31%.

Таким образом, резюмируя итоги текущей и предыдущей глав, можно прийти к следующему выводу. Стоимость собственного капитала компании (23,31%) превышает стоимость кредита, который компания планирует получить для реализации проекта (12%). Напомним, что речь идет о банковском кредите на 2 года под 12% годовых. То есть фондирование инвестиционного проекта выгоднее проводить с помощью заемного кредитования, а не с помощью финансирования собственными средствами.

В следующей главе рассмотрим еще один вариант кредитования - лизинг. Будут сопоставлены стоимость лизинговых платежей и кредитный платежей и на основании этого сделан вывод, какой вариант фондирования проекта наиболее приемлем для компании с экономической точки зрения.

3.Управление системой финансирования и кредитования инвестиционного проекта строительства торгово-выставочного центра ООО «ШАГАХ»

3.1 Сравнительный анализ вариантов кредитования инвестиционного проекта торгово-выставочного центра ООО «ШАГАХ»

В современных условиях реализация стратегии импортозамещения особенно актуальна на фоне нестабильной геополитической и макроэкономической обстановки, сложившейся сегодня. Необходимым условием увеличения объёмов внутреннего производства является рост инвестиционной активности и внедрения инновационных технологий. В условиях ограничения импорта в РФ нарастает потребность в развитии производственной и рыночной инфраструктуры ключевых отраслей экономики РФ.

При этом лизинг является одной из перспективных форм обновления материально- технической базы предприятий всех отраслей экономики. Основными преимуществами лизинга в настоящее время являются возможность применения ускоренной амортизации, минимальный объём вложений на инвестиционной стадии, учёт предмета лизинга как на балансе лизингополучателя, так и лизингодателя, возможность реализации проекта «под ключ» от разработки технического задания до передачи готового объекта, введенного в эксплуатацию.



Рисунок 3. Сравнение уровней рентабельности проданной продукции и средних ставок по кредитам для нефинансовых организаций[23]

Выделение денежных средств на приобретения спецтехники, которая необходима для реализации строительных работ, не всегда является простой задачей для предприятия ввиду высокой стоимости оборудования.

В рамках процесса лизинга строительной техники происходит передача оборудования лизингодателем – физическому или юридическому лицу с целью пользования и владения для поэтапного последующего выкупа.

Строительная техника - один из наиболее частых предметов лизинга. Можно выделить следующие этапы оформления строительной спецтехники в лизинг:

- поиск организации, выступающей в роли поставщика;
- рассмотрение кандидатуры лизингодателей, их условий, выбор наиболее перспективного варианта;
- сбор специализированных документов и подача заявки на оформление лизинга;
- в случае положительного ответа по оформлению заявки - получение в распоряжение строительную технику от лизингодателя, подписание лизингового договора;

[23] Источник: по данным Росстата, ЦБ РФ

- реализация всеобъемлющего комплекса работ на основании договорных отношений;
- в случае перспективной деятельности постепенно производится выкуп данного оборудования в собственность.

На первом этапе необходимо выбрать банк, который будет способен предложить наиболее выгодные для клиента условия (Таблица 9).

9

Сравнительный анализ банковских условий лизинга

Название банка	Заявленные сроки	1 платеж	Вид спецтехники	Требования и условия
Альфа-банк	1-5 лет	В качестве 30%, которая зависит от стоимости оборудования на рынке производства	строительная техника, бытовое оборудование	Практикуется оформление графика платежей в индивидуальном порядке
Россельхозбанк	2-4 года	В пределах 15-30% от стоимости строительных объектов	строительная техника, промышленное оборудование	Наличие возможности досрочно погасить задолженность в кротчайшие сроки
ВТБ 24	1-3 года	1/5 часть, исчисляемая от общей стоимости техники	строительная техника, бытовое и промышленное оборудование	возможность оплачивать платежи равными частями на протяжении действия договора
Сбербанк	1-5 лет	в качестве 30%, исчисляемой от общей стоимости оборудования	автомобильное и строительное оборудование	Наличие возможности приобретения в собственность техники после окончания действия договора

В большинстве случаев ключевым условием для приобретения строительной спецтехники в лизинг является внесение в банк авансового платежа, начиная от 15%, начисляемой от стоимости оборудования, и заканчивая 30%.

Для рассмотрения возможности приобретения строительного оборудования по лизингу были выбраны две лизинговые компании: ЗАО «Сбербанк Лизинг» и ООО «Райффайзен-Лизинг». Выбор лизинговой компании ЗАО «Сбербанк Лизинг» был обусловлен тем, что ее учредителем является Сбербанк, с которым ООО «ШАГАХ» связывает многолетний опыт сотрудничества. После изучения заявки ООО «ШАГАХ», Сбербанк Лизинг сформировал предложение о сотрудничестве: размер авансового платежа - 30% от стоимости оборудования (сделки), период лизинговой сделки - 48 мес. (то есть 4 года). При этом лизинговая компания «Сбербанк Лизинг» не берет дополнительной комиссии за свои услуги. Страховые платежи в (ежемесячных) лизинговых платежах не учитываются, соответствующие суммы платятся напрямую страховой компании ежегодно.

Сбербанк Лизинг является собственником оборудования до момента получения последнего платежа. Оборудование будет находиться на балансе лизингополучателя в течение всего периода лизинговой сделки, что позволит использовать коэффициент ускоренной амортизации до 3-х, выигрыш от чего сотрудники бухгалтерии ООО «ШАГАХ» оценили в 4 166 667 руб.

За 4 года ООО «ШАГАХ» переплатит Сбербанк Лизингу по лизингу 79 636 778 руб. (329 636 778 – 250 000 000)[24].

Выбор в качестве партнера ООО «Райффайзен-Лизинг» обусловлен тем, что это универсальная лизинговая компания, которая предоставляет полный комплекс услуг лизинга в любой сфере деятельности клиентов.

Преимущества сотрудничества с ООО «Райффайзен-Лизинг»:

- прозрачность процентных ставок и отсутствие скрытых комиссий,
- индивидуальный подход,

[24] Примечание - без учета страховой премии страховой компании.

- объективность в оценке платежеспособности,
- оперативность в принятии решения,
- гибкость в выборе графика платежей,

что позволяет клиенту сэкономить собственное время и значительные денежные ресурсы.

При одобрении финансирования для лизингополучателя устанавливается лимит сроком на 3 месяца. В течение этого срока клиент может осуществлять его выборку одним или несколькими контрактами, исходя из своих инвестиционных планов и потребностей. Доверительные и надёжные партнерские отношения повышают эффективность работы и способствуют более быстрому достижению поставленных целей.

ООО «Райффайзен-Лизинг» осуществляет свою деятельность в рамках национального проекта по импортозамещению. Приобретаемое по лизингу строительное оборудование отвечает федеральной программе по импортозамещению, что позволяет применить льготный процент удорожания оборудования 2,1% в год, минимальный размер авансового платежа - 7%, период лизинга - до 10 лет. ОАО ООО «Райффайзен-Лизинг» будет являться собственником оборудования на весь период лизинговой сделки, а строительное оборудование будет числиться на балансе у лизингополучателя.

Соответственно, имеется возможность получить экономию средств в результате применения коэффициента ускоренной амортизации до 3-х. В состав лизинговых платежей также включены расходы на страхование.

За 10 лет лизингополучатель переплатит за оборудование 53 720 056 руб. (303 720 056 – 250 000 000)

Поскольку в предыдущих вариантах закупки оборудования сумма страховых платежей не учитывалась, возникает проблема приведения рассматриваемого варианта к единой базе. Для этого из суммы рассчитанной выше переплаты ООО «Райффайзен-Лизинг» нужно вычесть включенные в лизинговые платежи суммы страхования. По данным ООО «Райффайзен-

Лизинг», общая сумма страхования, включенная в лизинговые платежи, составляет 1 375 000 руб.

Таким образом, ООО «ШАГАХ» переплатит лизинговой компании ООО «Райффайзен-Лизинг»за оборудование 52 345 056 руб. (53 720 056 – 1 375 000).

Для определения наиболее выгодного варианта приобретения строительного оборудования в работе предложен расчет условного выигрыша/убытка по условиям финансирования. Значение условного выигрыша/убытка для варианта закупки оборудования в кредит, получаемый от Банка, составило 36 052 833 руб. убытка (–50 000 000 + 0 + 13 947 167), по лизингу через Сбербанк Лизинг 92 545 765 руб. убытка (–75 000 000 + 4 166 667 – 21 712 432), по лизингу через ООО «Райффайзен-Лизинг» 50 376 049 руб. выигрыша (–17 662 278 + 4 166 667 + 63 871 660).

Для того, чтобы при сравнении учесть такие параметры, как удовлетворение требований по залогу и период погашения, предложено ввести к показателю «условный выигрыш/убыток» поправочные коэффициенты. По периоду погашения – по 1% за каждый дополнительный год погашения по сравнению с минимальным вариантом, по удовлетворению требования по залогу – коэффициент 1,1 за удовлетворение и 1,0 – за неудовлетворение (убыток делится, выигрыш умножается). Данные коэффициенты были определены экспертным путем на основе опроса работников бухгалтерии и юридического отдела ООО «ШАГАХ».

С учетом поправочных коэффициентов значения условного выигрыша/убытка составят для варианта сотрудничества с Банком – 32 450 795 руб. убытка (36 052 833/1,01/1,1), со Сбербанк Лизингом – 83 299 518 руб. убытка (92 545 765/1,01/1,1), с ООО «Райффайзен-Лизинг» – 58 738 473 руб. выигрыша (50 376 049 *1,06*1,1).

Таким образом, сотрудничество по лизингу с компанией ООО «Райффайзен-Лизинг» является оптимальным для приобретения необходимого ООО «ШАГАХ» строительного оборудования.

3.2 Сопоставительный анализ стоимости фондирования инвестиционного проекта с помощью форм финансирования и кредитования

Итак, резюмируя итоги по Главам 2.4 и 3.2, можно сопоставить стоимость фондирования инвестиционного проекта с помощью различных форм финансирования и кредитования.

Форма фондирования инвестиционного проекта		Стоимость капитала (% годовых)
ФИНАНСИРОВАНИЕ	Фондирование с помощью собственных средств	23,31%
КРЕДИТОВАНИЕ	Классический кредит в банке	12%
	ЗАО «Сбербанк Лизинг»	15,93%
	ООО «Райффайзен-Лизинг»	10,74%

Таким образом, исходя из этих данных, можно сделать два главных вывода: во-первых, кредитование выгоднее финансирования. Это действительно можно объяснить тем, что доля заемного капитала у строительных компаний превышает долю собственного ввиду того, что

инвестиционные проекты в строительной сфере требуют больших инвестиций, которые компания получает со стороны внешних кредиторов. Во-вторых, в рамках данного инвестиционного проекта наиболее выгодным вариантом кредитования является заключение лизингового договора с «Райффайзен-банком» (стоимость капитала в рамках данной сделки ниже стоимости лизинговых платежей в ЗАО «Сбербанк-лизинге» и ниже классического банковского кредита). Следовательно, данная лизинговая сделка дешевле традиционного кредитования.

Заключение

Итак, цель данного исследования состояла в анализе и управлении системой финансирования и кредитования инвестиционного проекта в строительной компании.

В начале работы были рассмотрены теоретические аспекты системы и кредитования инвестиционных проектов как в целом, так и касательно проектов в строительном секторе.

Под инвестиционной деятельностью понимается процесс реализации эффективных направлений вложения как собственного, так и заемного капитала, целью которого является совершенствование экономического потенциала субъекта инвестиционного процесса.

Текущее состояние российского рынка инвестиций в строительной сфере неоднозначно: с одной стороны, государство активно разрабатывает комплекс мер по поддержанию реального экономического сектора, к которому, прежде всего, относится и строительная отрасль; с другой стороны, рынок недвижимости хотя и "оживился" спустя значительный период преобладания масштабного потребительского и вызванного им кризиса на рынке недвижимости, он по-прежнему характеризуется немалым количеством недостроенного числа объектов недвижимости, которые фондируются длинными и пока еще весьма дорогими банковскими кредитами.

Выделяются две большие группы источников инвестиционной деятельности: это финансирование и кредитование. Кредитование подразумевает фондирование формами инвестиционного кредита, проектного финансирования и инвестиционного банкинга; финансирование включает в себя все остальные способы фондирования - это денежные средства со стороны государственных органов, сбережения домохозяйств и накопления фирм, а также иностранные инвестиции и кредиты.

На макроэкономическом уровне внутренние источники финансирования включают государственное финансирование, сбережения домохозяйств и накопления фирм. Внешние источники - это инвестиции и кредиты. На микроуровне источники финансирования - это, главным образом, собственные средства компании. Внутренним источником здесь выступает часть нераспределенной прибыли, которая может пойти на реинвестиции, а также амортизация. Внешним ресурсом (применительно к акционерным компаниям) является привлеченный капитал в рамках процесса эмиссии акций;

Источниками кредитования выступают такие формы, как инвестиционный кредит, проектное финансирование и инвестиционный банкинг. Высоко рискованным и в то же самое время наиболее выгодной формой кредитования является проектное финансирование. Для него характерна множественность источников финансирования, множественность участников процесса и значительная масштабность проекта "в целом". Наиболее распространенной формой является инвестиционное кредитование. Оно характеризуется высоким обеспечением рисков финансирования, а значит и низкими рисками проекта. Доходность проекта (для кредитора) относительно невысокая и находится на уровне цены кредитных предоставляемых на соответствующий . В России инвест-банкинг мало где реализуется ввиду высоких рисков, связанных с невозвратным характером предоставления средств банку (инвестору).

Проблема формирования ресурсов, которые предприятия и организации могут использовать в своей инвестиционной деятельности, не является принципиально новой для российской экономики. Но в современных условиях эта проблема стала особенно острой вследствие ограничения возможностей привлечения капитала из-за рубежа, а также резких колебаний на российском финансовом рынке.

Привлечение частных инвесторов (физических и юридических лиц) в настоящее время широко распространено, поскольку вложение капитала в

строительство недвижимости считается достаточно выгодным, однако сопряжено с различными рисками. В первую очередь, это связано с тем, что окупаются строительные инвестиции совсем не быстро. Профессиональные инвесторы акцентируют внимание на ряде преимуществ, способствующих тому, что инвестиционно-строительная деятельность приносит свои плоды. Из них выделяют: надежность размещения капитала; гарантия возврата вложений; высокая рентабельность инвестиций; предложения для диверсификации, в рамках одного финансового инструмента.

С другой стороны, большое количество инвесторов выделяют наглядные недостатки, сопутствующие привлечению инвестиций в строительство. Одним из них является зависимость от человеческого фактора. Несомненно, результат строительства напрямую зависит от качества постройки. Так как ошибки строителей встречаются довольно часто, это может стать критическим фактором для ликвидности инвестиционного проекта. Также часто встречается проблема увеличения сроков строительства, которая напрямую влияет на увеличение рисков. Кроме всего этого, затрагивается высокая конкуренция среди застройщиков, что может сказаться в виде снижения рыночной стоимости инвестиционного проекта в будущем.

Перед тем как инвестор решит направить свои денежные средства в строительство, его будут интересовать качественные показатели, позволяющие ему оценить масштабность проекта, трудности связанные с его реализацией, и перспективу успешной продажи введенной в эксплуатацию недвижимости. Так же инвестора интересует себестоимость проекта и информация по выручке от реализации недвижимости.

Кредитование строительства является особым видом кредитной деятельности. Под кредитованием строительства подразумевается предоставление кредитными организациями юридическим или физическим лицам целевых кредитов, которые предназначены для осуществления подготовительных, строительно-монтажных работ и пуско-наладочных работ, связанных со строительством вновь создаваемых объектов жилой и

коммерческой недвижимости или завершение строительства уже существующих объектов недвижимости.

В настоящее время прямое кредитование строительных организаций финансово-кредитными учреждениями в России почти полностью отсутствует. На данном рынке главным участником является Сбербанк, занимающийся инвестиционным кредитованием строительных проектов. Сотрудничество кредитных учреждений и строительных организаций, как правило, наиболее часто сводится к расчетно-кассовому обслуживанию и краткосрочному кредитованию, в незначительных объемах для строительных компаний.

В данном исследовании был проект строительства ООО «ШАГАХ» торгово-выставочного центра Москве обеспечение коммерчески успешной и последующей эксплуатации недвижимости.

В рамках предполагается создать 50 тыс. высококачественных площадей, транспортную инфраструктуру, в себя подъездные пути подземную автостоянку, информационное пространство базе новейших систем и технологий.

Выделение денежных средств на покупку спецтехники, необходимой для ведения строительных работ, не всегда является посильной задачей для организации. Главная проблема в этом вопросе – высокая цена поставщиков на оборудование.

В условиях экономического кризиса инструмент лизинга способен оказать положительное влияние на стимулирование инвестиционного спроса и в целом на экономику страны. Использование основных средств, полученных в лизинг, позволяет бизнесу увеличить предложение и ассортимент товаров услуг. Относительная доступность лизинга в сравнении с другими способами инвестирования в основной капитал стимулирует рост спроса на средства производства, что приводит к возникновению мультипликативного эффекта и цепной реакции роста спроса на продукцию

многих производственных и инфраструктурных отраслей. Одновременно с этим создаются новые рабочие места, растёт уровень занятости.

Лизинг строительной техники предполагает передачу оборудования лизингодателем – физическому или юридическому лицу для пользования и владения с целью поэтапного последующего выкупа. Он основывается на взаимодействии обширной сети структурных предприятий (банковских, страховых, юридических), которые ведут контроль за оформлением сделки.

В рамках сопоставительного анализа были проведены оценки стоимости фондирования инвестиционного проекта с помощью различных форм финансирования и кредитования: стоимость фондирования с помощью собственных средств капитала составила 23,31%, стоимость классического банковского кредита для компания была оценена на уровне 12%, стоимость лизинга на примере двух лизинговых компаний - ЗАО «Сбербанк Лизинг» и ООО «Райффайзен-Лизинг» - составила соответственно 15,93% и 10,74%. Таким образом, было подытожено, что, во-первых, кредитование строительной компании выгоднее финансирования. Во-вторых, в рамках данного инвестиционного проекта наиболее выгодным вариантом кредитования является заключение лизингового договора с «Райффайзен-банком» (стоимость капитала в рамках данной сделки ниже стоимости лизинговых платежей в ЗАО «Сбербанк-лизинге» и ниже классического банковского кредита). Следовательно, данная лизинговая сделка дешевле традиционного кредитования.

Таким образом, анализ закупки оборудования ООО «ШАГАХ» показал, что приобретение оборудования по лизингу в рамках государственной поддерживающей программы по импортозамещению в строительной отрасли является наиболее эффективным способом фондирования в рамках оценки стоимости инвестиционного проекта с помощью форм финансирования и кредитования.

Список литературы

Законодательные материалы и нормативные документы

1. Федеральный закон от 25.02.1999 N 39-ФЗ (ред. от 28.12.2013) «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений»

Экономическая учебная и специальная литература

2. Андриянов А.Ю., Валдайцев С.В., Воробьев П.В. Инвестиции. - М.: ТК Велби «Проспект», 2012.-с.50.
3. Брусланова Н.А. Оценка инвестиционных проектов // Финансовый директор, 2014.- № 7.-с.78.
4. Виленский П.Л. Лившиц В.Н., Смоляк С.А. Оценка эффективности инвестиционных проектов в строительстве. Теория и практика.- М.: Дело, 2012.- с.67.
5. Головнина Л.А. Инвестиции: определение и оценка эффективности.- М.: МГИУ, 2013.-с.40.
6. Горемыкин В.А. Экономика недвижимости. Учебник для бакалавра.- М.:Юрайт 2012.- с.50.
7. Грабовый П. Г., Кулаков Ю.Н., Лукманова И. Г. и др. Экономика и управление недвижимостью.- М.: Изд-во ЛСВ, 2012.
8. Ендовицкая Д.А. Комплексный анализ и контроль инвестиционной деятельности. - М.: Финансы и Статистика, 2012.- 37 с.
9. Завлин П.Н. Васильев А.В. Оценка эффективности инноваций.- СПБ.:Питер, 2014.-с.82.
10. Зенина М.П. Строительный комплекс России глазами очевидца.- М.: Дело, 2014.-с.64.
11. Игошин Н.В. Инвестиции. Организация, управление, финансирование. - М.: «ЮНИТИ-ДАНА», 2014.-с.42.

12. Инвестирование: Учебное пособие/ составитель В.А. Семиглазов.- Томск: ЦПП ТУСУР 2014.
13. Лопатенко В.Г. Современные тенденции инвестиционной деятельности в российской экономике. - М.: Аванта+ ,2013.-с.81.
14. Луговой О.Н. Управление недвижимостью: проблемы оценки эффективности ее использования // Экономическое управление корпорацией. - Новосибирск: ИЭОППСО РАН, 2012.
15. Максимов С.Н. Основы предпринимательской деятельности.-СПб: Питер, 2013.-С.156.
16. Протасов В.Ф. Анализ деятельности предприятия (фирмы): производство, финансы, инвестиции, маркетинг.-М.: «Финансы и статистика», 2011.-с.121.
17. Склярова Ю.М. Инвестиции: учебник.: Феникс,2015.-с.77.
18. Темник Д.В. Инвестиции и инвестиционный климат в России.// Деньги и кредит.- №11, 2012.-с.102
19. Тихомиров Е.Ф. Финансовый менеджмент: Управление финансами предприятия. - М.: Издательский центр «академия», 2015.-с.98.
20. Хазанович Э.С. Иностранные инвестиции.- М.: КНОРУС, 2013. – с. 8.
21. Чеботарев Н.Ф. Оценка стоимости предприятия (бизнеса); Учебник/ Н.Ф. Чеботарев.- Дашков и К. 2015.-47 с.

Приложение 1

Расшифровка капитальных вложений на строительство торгово-выставочного комплекса

№	Наименование	Стоимость в руб. (включая НДС).
Подготовка территории и мобилизация		9 647 610
Разработка рабочей документации, согласования и авторский надзор		12 970 530
Земляные работы		
1	выемка грунта	1 405 530
2	транспортировка и перемещение грунта в пределах строительной площадки	1 876 230
3	обратная засыпка	1 156 260
Итого по земляным работам		4 438 020
Строительные и отделочные работы		
1	Бетонные работы	118 421 250
	тощий бетон	2 696 940
	фундамент и стены подвала	32 492 190
	ж/бетонный каркас	80 562 120
	строительство котельной	2 670 000
2	Изоляционные работы	15 425 250
	гидроизоляция фундамента и подвала	4 244 730
	теплоизоляция стен подвала	1 987 500
	внутренние звукоизоляционные работы	943 920
	внутренняя гидроизоляция	1 389 510
	гидроизоляция крыши террасы	3 300 810

	теплоизоляция крыши террасы	3 558 780
3	Перегородки и стены	17 869 050
	наружные стены	3 646 740
	внутренние кирпичные стены	10 166 280
	внутренние стеклянные стены	2 555 130
	перегородки туалетов и душевых	1 500 900
4	Отделочные работы для полов	52 021 920
	стяжка	11 157 990
	эпоксидное покрытие	2 556 210
	керамическая плитка	11 264 430
	гранитные плиты	14 889 510
	линолеум и другое покрытие	4 197 840
	паркет	820 800
	покрытие крыши террасы	7 135 140
5	Отделочные работы для стен	34 247 010
	штукатурка	10 277 670
	окраска (включая художественную)	5 575 620
	керамическая плитка	11 457 900
	мрамор	6 935 820
6	Отделочные работы потолка	27 263 490
	гипсокартон	12 055 920
	«Армстронг»	7 633 500
	окраска	3 253 110
	алюминий	4 320 960
7	Двери и окна	8 698 560
	внутренние двери	6 455 040
	наружные двери	1 301 580

	гаражные двери	0
	окна	941 940
8	Фасадные работы	32 058 330
	теплоизоляция фасада	5 868 750
	кладочные работы	7 733 160
	стеклянная стена	18 456 420
9	Прочее	33 959 760
	мет.кровельные работы	19 218 600
	перила	785 640
	гидроизоляция и покрытие бассейна	8 466 030
	лифты	4 486 920
	разнообразные внутренние металлические работы	1 002 570
Итого по строительно-отделочным работам		**339 964 620**
Сантехнические работы		
1	Система водоснабжения	13 217 880
	трубы и фитинги	6 323 100
	насосы для холодного и горячего водоснабжения и вентсистема	4 860 360
	монтаж и пусконаладочные работы	2 034 420
2	Система отопления	7 109 730
	трубопроводы	2 966 640
	отопительное оборудование	2 743 830
	монтаж и пусконаладочные работы	1 399 260

3	Вентиляция	24 774 540
	воздуховоды	7 568 910
	вентиляционное оборудование	14 657 250
	монтаж и пусконаладочные работы	2 548 380
4	Пожаротушительные и спринклерные системы	6 261 600
	трубопроводы	1 794 060
	оборудование	3 107 340
	монтаж и пусконаладочные работы	1 360 200
5	Котельная	13 056 690
	оборудование	10 811 190
	монтаж и пусконаладочные работы	2 245 500
6	Система канализации	1 536 087
7	Сантехническое оборудование	4 591 560
	оборудование	3 885 120
	монтаж и пусконаладочные работы	706 440
8	Водосточная система	824 670
Итого по сантехническим работам		71 372 757
Электрические работы		
1	Распределительная система среднего напряжения	4 737 210
2	Силовые распределительные щиты	4 631 670
3	Кабельные лотки, главные кабели	3 904 680

4	Вспомогательные кабели, розетки, выключатели	2 485 860
5	Светильники	6 744 225
6	Система UPS	685 950
7	Заземление и молниезащита	498 360
8	Телефонная система	1 055 310
9	Автоматический контроль и диспетчеризация (прокладка кабелей)	1 196 040
10	Система коллективного ТВ	568 710
11	Система охранного телевидения	1 991 400
12	Система охранной сигнализации	662 520
13	Система часов	353 520
14	Система обогрева водостоков кровли	547 620
15	Система касс ресторанов	1 762 350
16	Система пейджинга	1 280 430
17	Система оповещения	1 389 510
18	Система контроля доступа	10 297 050
19	Наружное освещение	1 149 120
Итого по электрическим работам		48 119 265