**Оценка инвестиционной привлекательности проекта по созданию гостиничного комплекса**

Диплом

Содержание

Введение

Глава 1. Теоретические аспекты инвестиционной деятельности

1.1 Понятие и виды инвестиций, их классификация

.2 Экономическая характеристика показателей эффективности инвестиционного проекта

.3 Характеристика рисков инвестиционной деятельности

Глава 2. Оценка инвестиционной привлекательности проекта по созданию гостиничного комплекса

.1 Характеристика проекта по созданию гостиничного комплекса

.2 Расчет показателей эффективности оценки инвестиционной привлекательности проекта по созданию гостиничного комплекса

.3 Составление бизнес плана

Глава 3. Инвестиции в природу

Заключение

Список использованных источников

Введение

Инвестиции - одно из важнейших условий стабильного развития и устойчивого роста экономики любого государства.

Участники экономической системы - компании, отрасли, национальное хозяйство в целом - постоянно ощущают потребность в средствах, необходимых для создания и расширения, реконструкции или технического перевооружения, а также для формирования основного и связанного с ним оборотного капитала. В последние два года эта потребность стала настолько велика, что возникший дисбаланс между возросшим спросом на денежные ресурсы и источниками его обеспечения, стал одним из факторов, приведших к кризису мировой экономической системы в конце 2008 года. Таким образом, в настоящий момент, при сложившемся дефиците ресурсов, перед потенциальными инвесторами открываются широкие возможности.

Основной экономический стимул инвестирования - получение дохода от вложения финансовых средств. При этом прирост капитала, полученный в результате инвестирования, должен быть достаточным, чтобы возместить инвестору отказ от потребления имеющихся средств в текущем периоде, вознаградить его за риск и компенсировать потери от инфляции в будущем периоде. В связи с этим, первоочередной задачей для инвестора является проведение оценки инвестиционной привлекательности того или иного объекта или проекта, что, несомненно, подтверждает актуальность данной темы.

Цель работы - оценить инвестиционную привлекательность проекта по созданию гостиничного комплекса.

Поставленная цель предопределила постановку и решение следующих задач:

). рассмотреть понятие и классификацию видов инвестиций;

). выделить показатели эффективности, используемые при оценке привлекательности инвестиционных проектов;

) ознакомиться с видами инвестиционных рисков;

) рассчитать показатели эффективности оценки инвестиционной привлекательности проекта по созданию гостиничного комплекса;

) составить бизнес план для данного проекта;

) на основе полученных данных сделать выводы об инвестиционной привлекательности проекта.

Объектом курсовой работы является проект по созданию гостиничного комплекса.

Предметом исследования является - способ и методы оценки инвестиционной привлекательности объекта.

Глава 1. Теоретические аспекты инвестиционной деятельности

.1 Понятие и виды инвестиций, их классификация

Согласно действующему российскому законодательству «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».

С экономической точки зрения инвестиции - это долгосрочные вложения государственного или частного капитала в собственной стране или за рубежом с целью получения дохода в предприятия разных отраслей, предпринимательские проекты, социально-экономические программы, инновационные проекты, дающие отдачу через значительный срок после вложения.

Существуют и другие определения термина «инвестиции», но в целом можно отметить, что все они сводятся к выделению двух характерных признаков. Первый - это затраты ресурса и получения результата; второй признак - направление результатов от реализации инвестиций не на текущее потребление, а на обеспечение определенных долгосрочных целей.

В экономической литературе существует несколько подходов к классификации инвестиций. Отличие подходов заключается в различии признаков, положенных и их основу. Проанализировав некоторые из них, можно выделить классификационные признаки присущие всем вариантам:

) объект вложения средств;

) цель инвестирования;

) риски;

) форма собственности на инвестиционные ресурсы;

) региональный признак

) срок инвестирования.

На основании этих общих признаков классификацию инвестиций можно представить в виде следующего рисунка:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | Инвестиции |  |  |
|   |  |  |  |   |    |
| По объектам вложения средств | По целям инвестирования | По рискам | По формам собственности на инвестиционные ресурсы | По региональному признаку | По срокам инвестирования |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Реальные | Финансовые | Прямые | Портфельные | Агрессивные | Умеренные | Консервативные | Частные | Государственные | Иностранные | Совместные | Внутренние | Внешние | Краткосрочные | Долгосрочные |

Рис. 1 Классификация инвестиций

Остановимся подробнее на некоторых из них.

. Реальные (капиталообразующие) инвестиции. Это вложения в основные фонды и инвестиции в запасы товарно-материальных ценностей. Иначе говоря, это вложения средств в реальные активы - как материальные, так и нематериальные. Реальные инвестиции осуществляются в форме капитальных вложений. «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».

. Финансовые инвестиции. Это вложение средств в различные финансовые инструменты, среди которых наиболее значимую долю занимают вложение средств в ценные бумаги.

. Прямые инвестиции представляют собой вложения в конкретный, как правило, долгосрочный проект и обычно связаны с приобретением реальных активов.

. Портфельными инвестициями называют вложения капитала в группу проектов. Чаще всего формируются в виде портфеля ценных бумаг.

. На агрессивные, умеренные и консервативные по уровню риска инвестиции делят в соответствии с вероятностью неполучения намеченного дохода, а также вероятностью частичной или полной потерей вложенных средств.

. Частные инвестиции - инвестиции осуществляемые частными лицами и предприятиями негосударственной формы собственности.

. Государственные инвестиции - осуществляемые государственными органами власти различных уровней за счет соответствующих бюджетов, внебюджетных фондов и заемных средств, а также реализуемые государственными предприятиями и предприятиями с участием государства за счет собственных и заемных средств.

. Иностранные инвестиции - инвестиции, осуществляемые иностранными юридическими и физическими лицами, а также непосредственно иностранными государствами и международными организациями.

. Совместные инвестиции - осуществляемые совместно отечественными и иностранными инвесторами.

. Внутренние инвестиции - вложение средств в объекты, расположенные на территории данной страны.

. Внешние инвестиции - вложение средств в объекты, размещенные за государственными границами данной страны.

. Краткосрочные инвестиции - вложение капитала на период не более одного года.

. Долгосрочные инвестиции - вложение капитала на период свыше одного года.

.2 Экономическая характеристика показателей эффективности инвестиционного проекта

Проблема оценки эффективности инвестиционного проекта заключается в определении уровня его доходности. Для определения этого уровня используют показатели экономической эффективности, которые делят на две группы: простые (статические), не учитывающие принципа стоимости денег во времени и сложные (динамические), основанные на принципе дисконтирования денежных потоков, т.е. учитывающие различную ценность денег во времени.

К статическим показателям оценки эффективности относят:

. Простой срок окупаемости РР (Payback Period) - это ожидаемый период возмещения первоначальных вложений из чистых поступлений (когда чистые поступления представляют собой денежные поступления за вычетом расходов). Рассчитывается как отношение общего объема инвестиций к сумме чистой прибыли и амортизационных отчислений.

. Бухгалтерская норма прибыли ARR (Accounting Rate of Period) - показывает какая часть инвестиционных затрат возмещается в виде прибыли в течение одного интервала планирования. Рассчитывается как отношение чистой прибыли к общему объему инвестиций.

Статические показатели не учитывают неравномерность сумм поступлений и платежей, относящихся к разным периодам времени, поэтому могут использоваться только для грубой оценки риска инвестирования.

Для более точной оценки эффективности инвестиционных проектов используют динамические показатели. К ним относятся:

1. Чистый дисконтированный (приведенный) доход NPV (Net Present Value), который представляет собой дисконтированный показатель ценности проекта. NPV определяется как результат сопоставления величины исходной инвестиции (IC) с общей суммой дисконтированных чистых денежных поступлений, которые данная инвестиция генерирует на протяжении всего прогнозного периода. Поскольку приток денежных средств распределен во времени, он дисконтируется с помощью коэффициента r, устанавливаемого инвестором (аналитиком) самостоятельно исходя из ежегодного процента возврата, который он хочет или может иметь на инвестируемый им капитал. NPV рассчитывается по формуле (1).

 Рk

NPV=∑──── - IC (1)

 k (1+r)k

где Pk - поток денежных средств в k году;

r - ставка дисконтирования (стоимость привлеченного капитала);

IC - первоначальные инвестиций.

Если NPV > 0, то проект следует принять;

Если NPV < 0, то проект следует отвергнуть;

Если NPV = 0, то проект не является ни прибыльным, ни убыточным.

Достоинства метода: чистый дисконтированный доход NPV является наглядным показателем прироста благосостояния собственников капитала. Возможность суммировать NPV отдельных проектов, позволяет использовать этот метод при формировании инвестиционного портфеля.

Недостатки метода: одним из основных факторов, определяющих величину NPV проекта, является масштаб деятельности, проявляющийся в объеме инвестиций, производства или продаж, что не позволяет сравнивать проекты с одинаковой NPV, но разной капиталоемкостью.

2. Индекс рентабельности (доходности) PI (Profitability Index) показывает относительную прибыльность проекта, или дисконтированную величину денежных поступлений от проекта в расчете на единицу вложений. Рассчитывается PI по формуле (2)

 Рk= ∑--------- / IC (2)

 k (1+r)k

Если PI > 1, то проект следует принять;

Если PI < 1, то проект следует отвергнуть;

Если PI = 1, то проект не является ни прибыльным, ни убыточным.

Достоинства этого метода: простая интерпретация, относительность показателя, что позволят ранжировать проекты при ограниченных инвестиционных ресурсах.

Недостатки метод: неоднозначность при дисконтировании отдельно денежных притоков и оттоков.

3. Внутренняя норма доходности (прибыли) IRR (Internal Rate of Return). Под внутренней нормой доходности понимают такое значение ставки дисконтирования, при котором NPV проекта равен нулю, т.е. чистый дисконтированный (приведенный) доход равен размеру инвестиций или иными словами - обеспечивает окупаемость проекта.

Если IRR > r, то проект следует принять;

Если IRR < r, то проект следует отвергнуть;

Если IRR = r, то проект не является ни прибыльным, ни убыточным.

4. Дисконтированный срок окупаемости DPP (Discounted Payback Period) показывает продолжительность периода от начального момента до момента окупаемости с учетом дисконтирования, т.е. до момента появления чистого дисконтированного дохода (NPV).

Данный метод, по мнению аналитиков, дает очень наглядную и полезную информацию и позволяет оценить рискованность проекта (менее рискованным считается проект с меньшим сроком окупаемости).

гостиничный оценка инвестиция привлекательность

1.3 Характеристика рисков инвестиционной деятельности

В условиях нестабильной, быстро меняющейся ситуации необходимо учитывать все возможные последствия от изменений конъюнктуры рынка, в том числе от действий конкурентов. Высокая степень риска приводит к необходимости поиска путей искусственного снижения возможных последствий от его воздействия на изменение условий реализации инвестиционного проекта. Поэтому основное назначение анализа риска состоит в том, чтобы обеспечить участников проекта информацией, необходимой для принятия соответствующих решений, и предусмотреть меры по защите возможных потерь.

В методических рекомендациях по оценке эффективности инвестиционных проектов оговаривается, что в величине поправки на риски в общем случае учитываются три вида рисков, связанных с реализацией инвестиционного проекта: страновой риск; риск ненадежности участников проекта; риск неполучения предусмотренных проектом доходов.

) Страновой риск зависит от политико-экономической стабильности страны, в связи с этим его можно подразделить на экономический и политический риски.

Экономический риск может быть вызван неблагоприятными изменениями в экономической сфере страны. Основными факторами экономического риска, учитываемыми иностранными инвесторами при желании работать в определенной стране, являются: масштабы экономики, реальные темпы экономического роста, ставки налогообложения, уровень инфляции, внешний долг, платежный баланс, ставка рефинансирования, доход на душу населения и другие.

Политический риск, как правило, связан с последствиями изменения политической ситуации в стране. К политическим рискам относят: политические потрясения, непредвиденное изменение законодательства и другие.

) Риск ненадежности участников проекта обычно усматривается в возможности непредвиденного прекращения реализации проекта, обусловленного: нецелевым расходованием средств, предназначенных для инвестирования в данный проект или для создания финансовых резервов, необходимых для реализации проекта; финансовой неустойчивостью фирмы, реализующей проект; недобросовестностью, неплатежеспособностью, юридической недееспособностью других участников проекта.

) Риск неполучения предусмотренных проектом доходов снижается: при получении дополнительной информации о реализуемости и эффективности новой технологии, о запасах полезных ископаемых и т.д.; при наличии представительных маркетинговых исследований, подтверждающих правильность принятых в проекте величин спроса и цен и их сезонную динамику; а также при наличии в проектной документации на стадии освоения проекта организации производства.

2. Оценка инвестиционной привлекательности проекта по созданию гостиничного комплекса

.1 Характеристика проекта по созданию гостиничного комплекса

ЗАО «Чемпион» в текущем году, учитывая сложившиеся тенденции развития рынка услуг, приняло решение о создании в городе Санкт-Петербурге гостиничного комплекса на 60 мест. Для этого предполагается осуществить реконструкцию имеющегося здания, остаточная стоимость которого на текущий день составляет 6 251 873 рубля.

Приобретение необходимого оборудования и проведение проектных и строительно-монтажных работ планируется осуществить за счет получения долгосрочного кредита в размере 150 миллионов рублей на срок 6 лет.

При этом рассматривались следующие условия кредитования: погашение кредита - равными годовыми платежами в течении 4 лет, начиная со второго года после пуска проекта в эксплуатацию; процентная ставка - 12% годовых; отсрочка выплаты процентов (льготный период) - 1 год; оплата страховки - разовый единовременный платеж в размере 1% от суммы кредита.

На эти деньги планируется осуществить следующие инвестиционные вложения (табл.1):

Таблица 1 Потребность инвестиционного проекта в капитале

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п.п. | Статьи затрат | Стоимость, в руб. (в т.ч. НДС 18%)  |
| 1 | Проектные работы | 8 134 500 |
| 2 | Работы по реконструкции существующего здания | 62 835 000 |
| 3 | Установка и подводка сетей | 46 875 000 |
| 4 | Технологическое оборудование для гостиницы, включая предметы интерьера | 36 184 500 |

А также приобрести для гостиничного комплекса следующий инвентарь (табл.2)

Таблица 2 Потребность инвестиционного проекта в инвентаре

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п.п. | Наименование инвентаря | Потребность в инвентаре (в комплектах на место) | Цена одного комплекта, без НДС, руб. |
| 1 | Постельное белье со сроком службы до 1 года | 3 | 1 500 |
| 2 | Постельное белье со сроком службы до 5 лет | 2 | 8 000 |
| 3 | Санитарно-гигиенические средства многоразового использования | 4 | 1 000 |

Для обслуживания гостиницы планируется нанять следующие категории персонала (табл.3)

Таблица 3 Планируемые расходы на оплату труда работников гостиничного комплекса

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Категория персонала | Численность | Месячный оклад работника, руб. |
| 1. Основной производственный персонал: |
| - горничная | 2  | 4 000 |
| - портье | 2 | 4 000 |
| 2. Руководители, специалисты и служащие: |
| - Директор гостиницы | 1 | 15 000 |
| - Главный бухгалтер | 1 | 11 000 |
| - старшая горничная | 1 | 7 000 |
| - прачка | 1 | 4 000 |
| - кладовщик | 1 | 5 000 |
| - медицинская сестра | 1 | 3 000 |
| - уборщица | 2 | 3 000 |
| - водитель | 1 | 4 500 |

Планируется, что затраты гостиничного комплекса на энергоресурсы будут следующие (табл.4)

Таблица 4 Планируемые расходы гостиничного комплекса на энергоресурсы

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| №п.п | Статья расхода | Среднегодовые затраты без НДС, в тыс. руб.  |
| 1 | Электроэнергия | 151,20 |
| 2 | Вода (холодная) | 58,36 |
| 3 | Вода (горячая) | 89,30 |
| 4 | Отопление | 219,28 |

При определении полной себестоимости услуги были учтены следующие факторы:

потребление санитарно-гигиенических средств одноразового применения - 388,8 тыс. руб. в год без НДС;

методика списания на издержки производства затрат по приобретенному хозяйственному инвентарю со сроком службы до 1 года для позиций: «постельное белье со сроком службы до 1 года», «санитарно-гигиенические средства многоразового использования» следующая: 100% затрат списываются ежегодно, так как период полного оборота указанных предметов инвентаря составляет 1 год;

методика списания на издержки производства затрат по приобретенному хозяйственному инвентарю для позиций: «постельное белье со сроком службы до 5 лет» - 50% затрат списываются при вводе актива в эксплуатацию, оставшиеся 50% стоимости указанных предметов инвентаря списываются в 5-й год их эксплуатации;

общепроизводственные расходы составляют 3% от величины прямых затрат;

прочие общепроизводственные расходы определены в размере 30 000 рублей в месяц без НДС;

средний срок службы принимаемых в эксплуатацию постоянных активов определен в соответствии с действующими в РФ нормами амортизационных отчислений на соответствующие виды основных средств (для зданий - 50 лет, для оборудования - 10 лет);

в учетной политике организации предусмотрено использование предприятием общей системы налогообложения.

По результатам проведенного маркетингового исследования цена за проживание 1 человека в день установлена в размере 2 500 руб. без НДС. При этом было выявлено, что предполагаемая загрузка номерного фонда составит 90% в год.

На первом этаже комплекса имеются свободные торговые площади в размере 100 м2, которые решено сдать в аренду по цене 300 руб./м2 в месяц без НДС.

.2 Расчет показателей эффективности оценки инвестиционной привлекательности проекта по созданию гостиничного комплекса

Оценку инвестиционной привлекательности проекта начнем с расчетов прогноза чистой прибыли, а также собственного денежного потока.

Для прогноза чистой прибыли проекта, при условии его существования в течение 10 лет, рассчитаем доходы и расходы проекта за указанный период по годам.

Доходы.

Выручка от основного вида деятельности составит:

500 руб.\*60 мест\*0,9 (загрузка номеров) = 135 000 руб./день, что за год составит 135 000 руб.\*365 дней = 49 275 000 руб.

Выручка от сдачи в аренду свободных торговых площадей:

м2\*300 руб./ м2 = 30 000 руб./месяц, что за год составит 30 000 руб.\*12 месяцев = 360 000 руб.

Итого ежегодный доход от проекта составит 49 635 000 руб.

Расходы.

Расходы на заработную плату будут следующие (табл.5):

Таблица 5 Расходы на заработную плату

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Категории персонала | Численность | Месячный оклад, руб. | Год, руб. |
| - горничная | 2  | 4 000 | 96 000 |
| - портье | 2 | 4 000 | 96 000 |
| - Директор  | 1 | 15 000 | 180 000 |
| - Главный бухгалтер | 1 | 11 000 | 132 000 |
| - старшая горничная | 1 | 7 000 | 84 000 |
| - прачка | 1 | 4 000 | 48 000 |
| - кладовщик | 1 | 5 000 | 60 000 |
| - медсестра | 1 | 3 000 | 36 000 |
| - уборщица | 2 | 3 000 | 72 000 |
| - водитель | 1 | 4 500 | 54 000 |
| ИТОГО |  |  | 858 000 |

Страховые выплаты составят 26% - 223 080 руб.

Расходы на энергоресурсы гостиничного комплекса в год составят:

200 руб.+58 360 руб.+89 300 руб.+219 280 руб.=518 140 руб.

Расходы на инвентарь с учетом методики списания затрат на издержки производства составят:

Постельное белье со сроком службы до 1 года - 3 комплекта\*60 мест\*

\*1 500 руб. = 270 000 руб. в год;

Постельное белье со сроком службы до 5 лет - 2 комплекта\*60 мест\*

\*8 000 руб. / 2 = 480 000 руб. в 1, 5, 6 и 10 годы;

Санитарно-гигиенические средства многоразового использования - 4 комплекта\*60 мест\*1 000 руб. = 240 000 руб.

Потребление санитарно-гигиенических средств одноразового применения составляет 388 800 руб. в год.

Для вычисления амортизационных отчисления рассчитаем стоимость основных средств без НДС. По зданию она составит: 6 251 873 руб. + (8 134 500 руб. + 62 835 000 руб. + 46 875 000 руб.) / 118\*100 = 106 120 093 руб., по оборудованию - 36 184 500 руб./118\*100=30 664 831 руб.

Амортизационные отчисления по зданию составят 2% в год от его стоимости: 106 120 093 руб.\*0.02=2 122 402 руб. Сумма налога на имущество по зданию составит (табл.6):

Таблица 6 Суммы выплат по налогу на имущество для здания

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Год | Остаточная стоимость на начало года, руб. | Сумма годовой амортизации, руб. | Остаточная стоимость на конец года, руб. | Сумма налога на имущество (2,2%), руб. |
| 1 | 106 120 093.00 | 2 122 401.86 | 103 997 691.14 | 2 287 949.21 |
| 2 | 103 997 691.14 | 2 122 401.86 | 101 875 289.28 | 2 241 256.36 |
| 3 | 101 875 289.28 | 2 122 401.86 | 99 752 887.42 | 2 194 563.52 |
| 4 | 99 752 887.42 | 2 122 401.86 | 97 630 485.56 | 2 147 870.68 |
| 5 | 97 630 485.56 | 2 122 401.86 | 95 508 083.70 | 2 101 177.84 |
| 6 | 95 508 083.70 | 2 122 401.86 | 93 385 681.84 | 2 054 485.00 |
| 7 | 93 385 681.84 | 2 122 401.86 | 91 263 279.98 | 2 007 792.16 |
| 8 | 91 263 279.98 | 2 122 401.86 | 89 140 878.12 | 1 961 099.32 |
| 9 | 89 140 878.12 | 2 122 401.86 | 87 018 476.26 | 1 914 406.48 |
| 10 | 87 018 476.26 | 2 122 401.86 | 84 896 074.40 | 1 867 713.64 |

Амортизационные отчисления по оборудованию составят 10% в год - 3066483 руб. Сумма налога на имущество по оборудованию составит (табл.7):

Таблица 7 Суммы выплат по налогу на имущество для оборудования

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Год | Остаточная стоимость на начало года, руб. | Сумма годовой амортизации, руб. | Остаточная стоимость на конец года, руб. | Сумма налога на имущество (2,2%), руб. |
| 1 | 30 664 831.00 | 3 066 483.10 | 27 598 347.90 | 607 163.65 |
| 2 | 27 598 347.90 | 3 066 483.10 | 24 531 864.80 | 539 701.03 |
| 3 | 24 531 864.80 | 3 066 483.10 | 21 465 381.70 | 472 238.40 |
| 4 | 21 465 381.70 | 3 066 483.10 | 18 398 898.60 | 404 775.77 |
| 5 | 18 398 898.60 | 3 066 483.10 | 15 332 415.50 | 337 313.14 |
| 6 | 15 332 415.50 | 3 066 483.10 | 12 265 932.40 | 269 850.51 |
| 7 | 12 265 932.40 | 3 066 483.10 | 9 199 449.30 | 202 387.88 |
| 8 | 9 199 449.30 | 3 066 483.10 | 6 132 966.20 | 134 925.26 |
| 9 | 6 132 966.20 | 3 066 483.10 | 3 066 483.10 | 67 462.63 |
| 10 | 3 066 483.10 | 3 066 483.10 | 0.00 | 0.00 |

Выплаты процентов по кредиту составят (табл. 8):

Таблица 8 Выплаты по кредиту по годам

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Период | Выплаты по основной сумме долга, тыс. руб. | Сумма выплаты %% по кредиту, тыс. руб. |
| 2-ой год | 37 500 | 36 000 |
| 3-ий год | 37 500 | 18 000 |
| 4-ый год | 37 500 | 18 000 |
| 5-ый год | 37 500 | 18 000 |
| 6-ой год | - | 18 000 |
| Итого | 150 000 | 108 000 |

Страховка по кредиту составит 1% от суммы кредита - 150 000 тыс.руб.\*0.01 = 1 500 тыс.руб.

Общехозяйственные расходы определены в размере 30 000 руб. в месяц, что в год составит 30 000 руб.\* 12 = 360 000 руб.

На основании полученных расчетов составляем таблицу прогноза чистой прибыли и собственного денежного потока инвестиционного проекта (приложение 1).

Рассчитаем чистый дисконтированный доход, приносимый собственным капиталом при условии, что стоимость капитала, определенная кумулятивным методом, составит 18% в год (табл.9).

Таблица 9 Расчет чистого дисконтированного дохода проекта

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Период | Денежные потоки, тыс. руб. | Дисконт | Приведенный денежный поток, тыс. руб. | Сумма приведенных денежных потоков нарастающим итогом, тыс. руб. |
| 0 | -150 000,00 | 1 | -150 000,00 | -150 000,00 |
| 1 | 29 976,78 | 0,85 | 25 404,05 | -124 595,95 |
| 2 | -30 604,64 | 0,72 | -21 979,77 | -146 575,72 |
| 3 | -16 110,57 | 0,61 | -9 805,39 | -156 381,11 |
| 4 | -16 018,98 | 0,52 | -8 262,41 | -164 643,52 |
| 5 | -16 317,96 | 0,44 | -7 132,73 | -171 776,25 |
| 6 | 21 276,10 | 0,37 | 7 881,34 | -163 894,91 |
| 7 | 36 165,69 | 0,31 | 11 353,31 | -152 541,60 |
| 8 | 36 259,75 | 0,27 | 9 646,78 | -142895,12 |
| 9 | 36 353,81 | 0,23 | 8 196,19 | -134 698,93 |
| 10 | 36 052,36 | 0,19 | 6 888,33 | -127 810,61 |

NPV = -127 810,61 тыс. руб.

Индекс рентабельности проекта PI = 22 189,39 тыс. руб./ 150 000,00 тыс. руб. = 0,148.

Внутренняя норма доходности IRR, при которой NVP было бы равно нулю, составит 11%.

Рассчитать дисконтированный срок окупаемости не представляется возможным, так как сумма приведенных денежных потоков отрицательная.

2.3 Составление бизнес плана

Исходя из полученных результатов, можно сделать следующие выводы об инвестиционной привлекательности проекта:

1) NPV = -127 810,61 < 0, что говорит об убыточности проекта;

2) Индекс рентабельности проекта PI = 0,148 < 1, что также говорит о том, что проект нужно отвергнуть;

3) IRR проекта = 11% < 18% - цена заемного капитала, что опять же говорит о том, что проект является убыточным;

) Рассчитать же DPP, как уже говорилось выше, не представляется возможным, что подтверждает выводы по первым трем показателям.

Для того чтобы проект стал прибыльным, нужно:

1) Пересмотреть условия кредита, а именно ставку и условия его возврата;

2) Рассмотреть возможные пути увеличения доходов, например за счет предоставления дополнительных услуг (буду думать еще)

3. Инвестиции в природу

Любой финансовый кризис заставляет инвесторов в спешном порядке перетряхивать портфели активов, избавляясь от превратившихся в мусор ценных бумаг. И как только эта задача выполнена, а дно финансового спада пройдено, встает вопрос: чем заполнить образовавшуюся пустоту? Судя по действиям зарубежных правительств и финансовых институтов, все более популярным кандидатом в такой замещающий класс активов становятся отрасли, способные приносить прибыль пусть более низкую сегодня, но многообещающую в долгосрочной перспективе.

Так в статье газеты «Ведомости», написанной старшим советником программы по экологизации рынков и инвестиций WWF RUSSIA, «Природа не терпит пустоты» речь идет в первую очередь об инвестициях в проекты по повышению экологической и социальной устойчивости, особенно в сфере энергоэффективности, развития возобновляемых источников энергии и снижения выбросов парниковых газов. Эти начинания получают многомиллиардную государственную поддержку, в том числе в формате зеленой составляющей пакетов антикризисных мер, почти во всех странах «двадцатки» (за исключением Аргентины, Бразилии, Индии, Индонезии, России и Турции). Для частных инвестиций такая политика дает мультипликационный эффект. Кроме того, сектор «устойчивого развития» привлекателен и с точки зрения диверсификации рисков, так как его динамика в целом слабо совпадает с траекториями других популярных среди инвесторов классов активов, особенно драгметаллов и сырья.

Как говорится в статье со ссылкой на данные специализированного рейтингового агентства Vigeo, только в Европе число фондов ответственных инвестиций (green social and ethical funds) выросло с июля 2008 г. по июнь 2009 г. с 537 до 683, а стоимость устойчивых активов, находящихся под их управлением, - с 48,5 до 53 млрд евро. О растущем внимании инвесторов к социально-экологическим вопросам также говорят два события конца января. Руководство Комиссии США по финансовым рынкам (SEC) проголосовало за введение обязательного требования ко всем публичным компаниям по раскрытию климатических рисков, связанных с их деятельностью, а директор распорядитель МВФ Доминик Стросс-Кан заявил на Всемирном экономическом форуме в Давосе о создании в рамках МВФ зеленого фонда с ежегодным объемом финансирования проектов по сокращению выбросов парниковых газов в размере $100 млрд.

Автор статьи обращает внимание на то, что для снижения рисков в сфере ответственных инвестиций создаются профессиональные объединения, в формате которых происходит обмен опытом и выравнивание игровой площадки. Наиболее влиятельными из них являются: Принципы Экватора (Equator Principles, около 70 крупнейших банков мира), Финансовая инициатива ЮНЕП (UNEP FI, почти 200 участников), Принципы ответственных инвестиций ООН (UN PRI, свыше 510 инвесторов, под управлением которых находятся активы стоимостью более $18 трлн), Глобальный договор ООН (UN Global Compact, около 6700 организаций), Проект по раскрытию выбросов парниковых газов (CDP, более 530 крупнейших европейских и прочих инвесторов, под управлением которых активы стоимостью $64 трлн), Сеть инвесторов по климатическим рискам (INCR, более 80 североамериканских инвесторов, под управлением которых активы общей стоимостью $8 трлн).

За последние годы многократно вырос объем исследований, направленных на выявление зависимости между социально-экологическими характеристиками компаний и их доходностью. Исследования дают все больше оснований полагать, что взаимосвязь между этими показателями носит положительный характер. Объясняется это в первую очередь - качеством общего управления компанией.

Инвесторам бывает довольно сложно отобрать для своего портфеля зеленые компании высшего калибра, они берут на вооружение прямо противоположный подход, отказывая в инвестициях компаниям с наихудшими социально-экологическими показателями. И именно по этой причине процесс экологизации инвесторов очень важен для России. Ведь наши предприятия, особенно с точки зрения энергозатрат на единицу продукции, отличает весьма слабая экологическая практика.

Конечно, зеленые инвестиции, как нельзя более отвечающие задачам модернизации отечественной экономики и охраны здоровья россиян, не обязательно должны осуществляться из-за рубежа. Но пока финансовые организации России, готовые кредитовать или вкладываться в проекты социально-экологической направленности, можно пересчитать по пальцам.

Однако, как это не парадоксально, с точки зрения тех же инвесторов чем хуже сегодня ситуация в России, тем лучше - поскольку потенциал снижения вредного воздействия и соответствующих рисков в этом случае гораздо выше. По мнению автора статьи, ответственной является не та компания. Которая достигла определенно уровня устойчивости и остановилась на этом, а та, которая постоянно совершенствует свои подходы к обществу и окружающей среде, пусть и начав с низкой отметки.

В статье также приводятся данные о том, что в прошлом году шесть российских компаний («Газпром», «Иркутскэнерго», «Новатэк», «Татнефть», ФСК и «Центртелеком») впервые заполнили информационный запрос по раскрытию выбросов парниковых газов. Ряд компаний, включая «Северсталь» и «Луоил», пользуются специализированным кредитными линиями ЕБРР и МФК, открытыми в целях повышения энергоэффективности и оказавшимися коммерчески весьма выгодными для кредиторов. И чем больше российских компаний двинутся по этому пути, тем больше у их ценных бумаг шансов попасть в инвестиционные портфели не только под этикеткой «сырье», но и в номинации «устойчивое развитие».

Список используемой литературы и материалов

1. Гражданский кодекс (часть первая)

. Закон от 26 июня 1991 года N 1488-1 «Об инвестиционной деятельности в РСФСР»

3. Федеральный закон от 25 февраля 1999 года N 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений»

. Инвестиции: Учебник А.С. Нешитой.- 8-е изд., перераб. и испр. - М.: Изательско-торговая корпорация «Дашков и Ко», 2009. - 322 с.

. Вахрин П.И. Инвестиции: Практические задачи и контрольные ситуации: Учебное пособие. - М.: Изательско-торговая корпорация «Дашков и Ко», 2003. - 212 с.

. Инвестиции : учеб. пособие Касьяненко Т.Г., Маховикова Г.А. - М. : Эксмо, 2009. - 240 с.

. Кириченко Т.В. Финансовый менеджмент: Учебное пособие Под ред. А. А. Комзолова. - М.: Изательско-торговая корпорация «Дашков и Ко», 2007. - 626 с.