

УДК 69.003:65.014(07)

***АЛГОРИТМ ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИОННЫХ РЕШЕНИЙ В  
УПРАВЛЕНИИ ПРОЕКТАМИ ВОСПРОИЗВОДСТВА НЕДВИЖИМОСТИ***

***Трухина Н.И.,***

*доктор экономических наук, профессор,*

*Воронежский государственный технический университет*

*Россия, г. Воронеж*

**Аннотация:** Статья рассматривает вопросы воспроизводства недвижимости, а также особенности управления инвестиционными проектами. Представлен алгоритм оценки инвестиционных решений в управлении проектами воспроизводства недвижимости; рассмотрена имитационная модель интегральных показателей, оценочная система.

**Ключевые слова:** воспроизводство недвижимости, инвестиционные проекты, оценка, показатели, управление.

***ALGORITHM FOR EVALUATION OF INVESTMENT DECISIONS IN THE  
MANAGEMENT OF REAL ESTATE REPRODUCTION PROJECTS***

***Trukhina N.I.,***

*Doctor of Economics, professor,*

*Voronezh State Technical University*

*Russia, Voronezh*

**Annotation:** the Article deals with the reproduction of real estate, as well as features of investment project management. The algorithm of estimation of investment decisions in management of projects of reproduction of real estate is presented; the simulation model of integral indicators, estimated system is considered.

**Key words:** reproduction of real estate, investment projects, evaluation, indicators, management.

## ЭЛЕКТРОННЫЙ НАУЧНЫЙ ЖУРНАЛ «ДНЕВНИК НАУКИ»

Система управления инвестиционным проектом воспроизводства является сложным процессом, который представляет собой осуществление контроля за материальными, финансовыми, людскими ресурсами и вопросы распоряжения ими в течении всего жизненного цикла, с целью достижения результативности, что и обеспечивает реализацию поставленной цели создания проекта [2, с. 53].

Система управление инвестиционными проектами воспроизводства характеризуется наличием двух групп процессов:

- 1) проектно-ориентированных;
- 2) управленческих.

К проектно-ориентированным процессам относят процессы инвестиционного характера, направленные на достижение результатов за счет запланированных результатов, в том числе выполнение строительно-монтажных работ, разработка технико-экономического обоснования инвестиционного проекта и т.д. [3, с. 32].

Воспроизводство недвижимости может осуществляться путем нового строительства, реконструкции, модернизации и капитального ремонта. Новое строительство направлено на полное возмещение физического и морального износа ветхих и устаревших объектов, а также служит основным средством для расширения. Реконструкция представляет собой форму расширенного воспроизводства, путем замены конструктивных элементов здания и систем инженерно-технического оборудования, изменения объемно-планировочных решений. Следует отметить, что большинство ремонтно-реконструктивных мероприятий сегодня приходится на объекты жилой недвижимости, т.к. именно они представляют собой основной объем работ, в связи с тем, что большая часть этих объектов возводилась в период до середины восьмидесятых годов, и в настоящее время перешла в разряд объектов, требующих реконструкции,

## ЭЛЕКТРОННЫЙ НАУЧНЫЙ ЖУРНАЛ «ДНЕВНИК НАУКИ»

модернизации и капитальных ремонтов [8, с. 59]. Модернизация представляет собой форму простого воспроизводства недвижимости (комплекс мероприятий аналогичных реконструкции, за исключением изменения объемно-планировочных характеристик здания и его назначения).

Воспроизводственная политика тесно связана с инвестиционным процессом, т.к. именно наличие финансовых ресурсов определяет цель, уровень, объем ремонтно-восстановительных мероприятий [1, с. 44].

Процесс управления инвестиционным проектом воспроизводства представлен в виде схемы (рис. 1). Так, блок управления включает раздел «концептуальная разработка». В него входят ряд блоков, например, «диагностика и оценка». В разделах этого блока проводится рассмотрение и анализ исходных характеристик инвестиционного проекта воспроизводства в строительстве, исследуются альтернативы, учитываются условия его реализации, специфика инвестиционного проекта воспроизводства, приводятся регламенты и стандарты, вырабатываются начальные ключевые решения.

## ЭЛЕКТРОННЫЙ НАУЧНЫЙ ЖУРНАЛ «ДНЕВНИК НАУКИ»

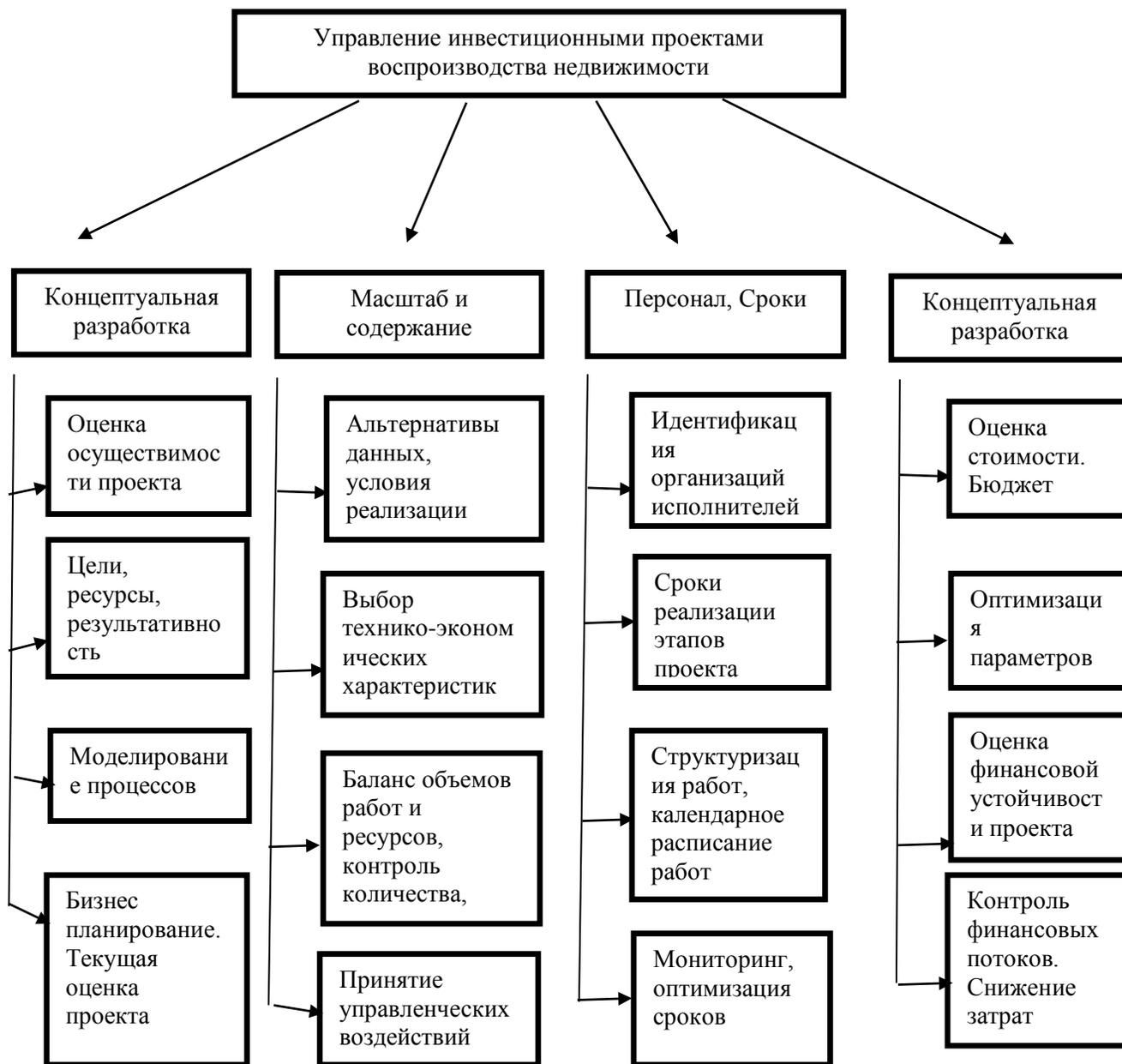


Рисунок 1. Система управления инвестиционным проектом  
воспроизводства недвижимости

Особое внимание отводится концептуальной разработке, т.к. этот блок обосновывает необходимость инвестиционного проекта воспроизводства, осуществляется моделирование процессов, решение проблемной ситуации, исследуется текущее состояние дел, выявляются ресурсные и временные

ограничения [7, с. 35]. Особенно, когда рассматривают инвестиции в недвижимость, имеющие свою специфику, где немаловажная роль отводится не только объекту капитального строительства, но и земле.

Рассмотрим оценку инвестиционных решений в управлении инвестиционными проектами воспроизводства недвижимости. Технология оценки инновационно-инвестиционного проекта [4, с. 96] воспроизводства включает совокупность процедур, операций по измерению, обработке и использованию информации для принятия управленческих решений и разработку мероприятий по совершенствованию. Алгоритм оценки инвестиционных решений в управлении проектами воспроизводства недвижимости представлен на рис. 2 [9, с.25].

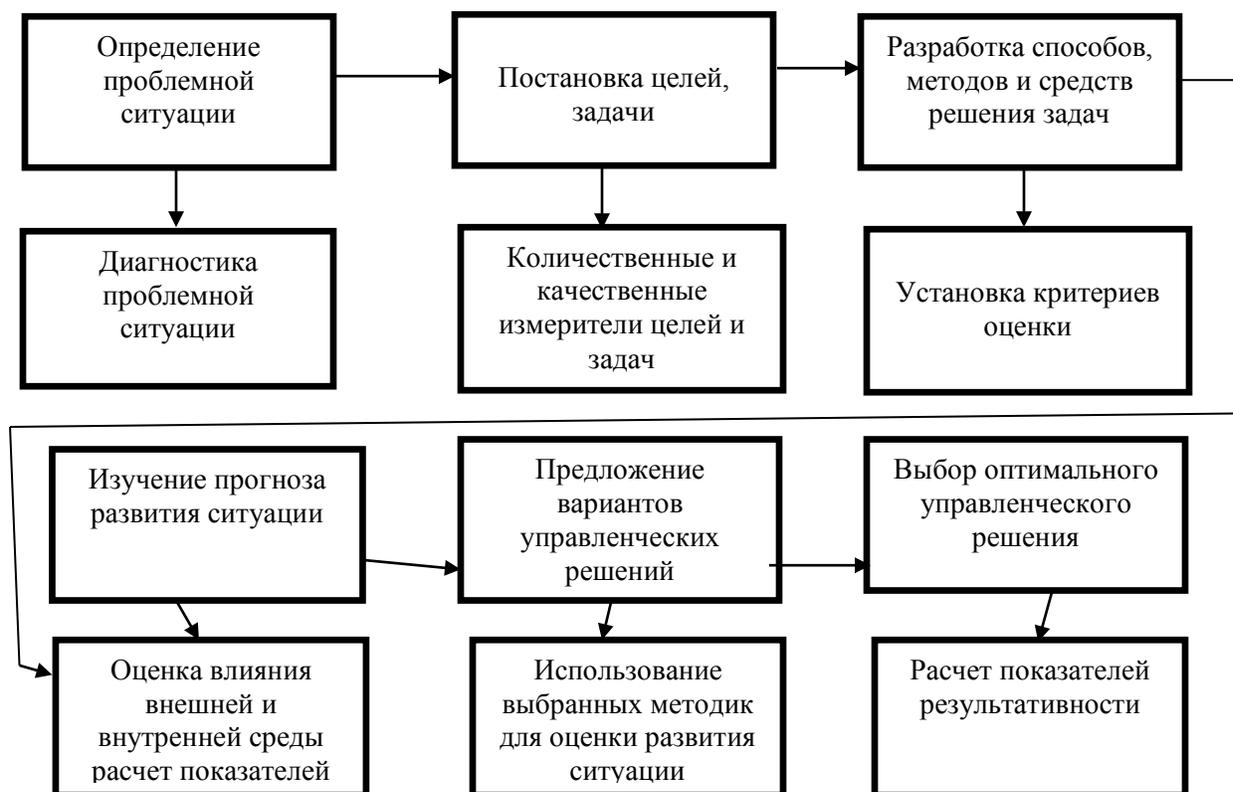


Рис. 2 - Алгоритм оценки инвестиционных решений в управлении проектами воспроизводства недвижимости

## ЭЛЕКТРОННЫЙ НАУЧНЫЙ ЖУРНАЛ «ДНЕВНИК НАУКИ»

Для объективной оценки состояния и процесса продвижения инвестиционного проекта необходимо, чтобы были обоснованы планируемые параметры. Для этого требуются объектные замеры фактических параметров выполнения инвестиционного проекта, а также критерии оценки эффективности.

Инвестиционный проект воспроизводства недвижимости [6, с. 61] в виду его высокого инвестиционного риска, характеризует не одним, а несколькими критериями. Процесс принятия решений по управлению инвестиционным проектом представляется в виде дерева целей (критериев), имеющего разветвленную иерархическую структуру.

В качестве первого этапа можно выделить сбор и обработку информации обоснования функционирования объекта. Выделяется комплекс показателей первого и второго уровней, рассматриваются варианты развития инвестиционного проекта, если имеются отклонения в показателях, то вырабатываются решения по регулированию создавшейся ситуации и оценка результативности [11, с. 11]. Как правило, верхний уровень управления для принятия управленческих решений характеризуется рядом интегральных показателей которые носит стратегический характер и идентифицируют таких участников проекта, как инвесторы, заказчики потребители. Средний уровень образуют руководители организаций, участвующие в реализации проекта, а самый нижний уровень образуют непосредственно исполнители, деятельность которых определяется факторными показателями [10, с. 63]. Образуется условно-замкнутая система управления, где показатели высокого уровня детализируются для последующих уровней.

## ЭЛЕКТРОННЫЙ НАУЧНЫЙ ЖУРНАЛ «ДНЕВНИК НАУКИ»

Система оценки инвестиционного проекта содержит ряд элементов: от структуры проекта, модели организации проекта, до набора управленческих правил, необходимых для эффективной реализации проекта и т.п.

Апробация системы реализации инвестиционного проекта воспроизводства недвижимости осуществлена на базе реконструкции многофункциональной недвижимости, расположенной в г. Воронеж.

**Библиографический список:**

1. Баринов В.Н. Стратегическое планирование деятельности организаций жилищной сферы в современных условиях / Трухина Н.И., Баринов В.Н. // ФЭС: Финансы. Экономика. 2012. № 2. С. 42-46.
2. Грабовый П.Г. Управление инвестиционными проектами воспроизводства недвижимости с учетом рисков/ Грабовый П.Г., Трухина Н.И., Околелова Э.Ю.// Известия высших учебных заведений. Технология текстильной промышленности. – 2017. - №1 (367). – с. 52 – 56.
3. Кирилова А.Н. Стратегия развития и функционирования жилищно-коммунального комплекса/ Кириллова А.Н., Трухина Н.И.// ФЭС: Финансы, Экономика. – 2015. - №7. – с. 31-35.
4. Корницкая О.В. Развитие инноваций и механизм их распространения на предприятиях стройиндустрии / Корницкая О.В., Околелова Э.Ю., Трухина Н.И. // Управление экономическими системами: электронный научный журнал. 2013. №12(60). С. 93.
5. Крупко А.Э. Мониторинг устойчивого развития регионов и муниципалитетов ЦЧР в условиях социально-экономической и политической нестабильности / Крупко А. Э., Шульгина Л. В., Шульгин А.В. // Финансы, Экономика. – 2016. - №12. – с. 16-20.

## ЭЛЕКТРОННЫЙ НАУЧНЫЙ ЖУРНАЛ «ДНЕВНИК НАУКИ»

6. Околелова Э.Ю. Строительство высотных зданий: оценка эффективности проектов в условиях рисков/ Околелова Э.Ю., Трухина Н.И.// Монография, - Воронеж, 2016
7. Трухина Н.И. Модель идентификации объектов коммерческой недвижимости в теории нечетных множеств/ Трухина Н.И., Околелова Э.Ю.// Недвижимость: экономика, управление. – 2017. - №4. С. 33 – 38.
8. Трухина Н.И. Планирование и контроль в управлении организаций жилищной сферы / Трухина Н.И., Погребенная Е.А.// Труд и социальные отношения. – 2010. - №3. с. 57 – 61.
9. Трухина Н.И. Организационно-экономический механизм планирования и контроля в управлении жилищной недвижимостью / Трухина Н.И., Погребенная Е.А.// М-во образования и науки Российской Федерации, Федеральное агентство по образованию, Гос. образовательное учреждение высш. проф. образования "Ростовский гос. строит. ун-т". Ростов-на-Дону, 2010.
10. Чугунов А.В. Проблемы повышения эффективности существующей комплексной городской застройки и пути решения / Чугунов А.В. /Экономика в инвестиционно-строительном комплексе и ЖКХ. 2018. №1(15). С. 61-66.
11. Шульгина Л.В. Антикризисные стратегии строительных предприятий / Шульгина Л.В., Насриддинов С.А., Шульгин А.В., Токарева Т.С.// ФЭС: Финансы. Экономика. 2018. Т.15. № 7. С. 11-19.

*Оригинальность 73%*