

ТЕМА 4

ІНВЕСТИЦІЇ У ЗАСОБИ ВИРОБНИЦТВА

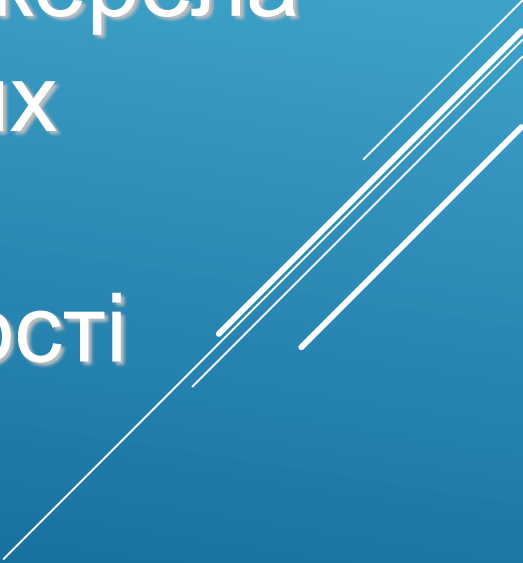
Д.Е.Н., ПРОФЕСОР ШВЕЦЬ НАТАЛІЯ РОМАНІВНА

Several white lines of varying lengths and angles are positioned in the bottom right corner of the slide, creating a modern, abstract graphic element.

ДИСКУСІЙНЕ ПИТАННЯ



**Що на Ваш
погляд
прибутковіше
: реальні чи
фінансові
інвестиції?**

1. Сутність реальних інвестицій, їх структура.
 2. Кругообіг реальних інвестицій
 3. Капітальні вкладення. Джерела фінансування капітальних вкладень.
 4. Оцінка об'єктів нерухомості
- 
- A series of white diagonal lines of varying lengths and thicknesses, located in the bottom right corner of the slide, creating a modern, abstract graphic element.

Відповідно до міжнародної практики реальні інвестиції передбачають вкладення ресурсів в матеріальні та нематеріальні активи за винятком фінансових активів (інтересів).

1. ЕКОНОМІЧНИЙ ЗМІСТ РЕАЛЬНИХ ІНВЕСТИЦІЙ

Матеріальні

- Нерухомість
- Рухоме майно в матеріальній формі

Нематеріальні

- Нематеріальні активи

ЗА ФОРМАМИ ФУНКЦІОНУВАННЯ ОБ'ЄКТИ
РЕАЛЬНИХ ІНВЕСТИЦІЙ ПОДІЛЯЮТЬСЯ

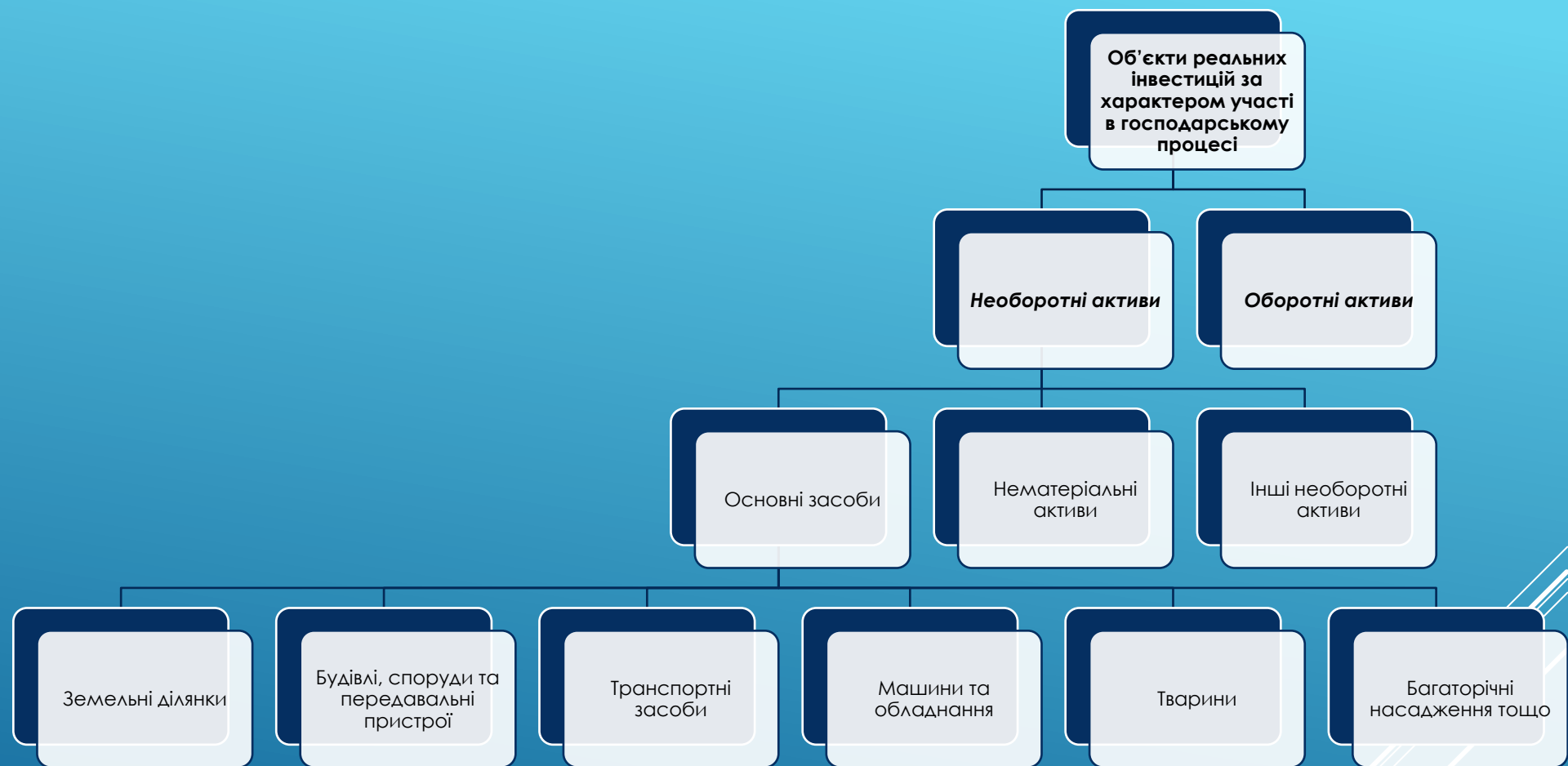
Інвестиційна нерухомість

- (земля чи будівля, або частина будівлі, або їх поєднання), утримувана з метою отримання орендних платежів або збільшення вартості капіталу чи для досягнення обох цілей

Операційна нерухомість

- нерухомість, утримувана для використання у виробництві або постачанні товарів чи наданні послуг або для адміністративних цілей.

У СТАНДАРТАХ БУХГАЛТЕРСЬКОГО ОБЛІКУ
ЗАЛЕЖНО ВІД ХАРАКТЕРУ ВИКОРИСТАННЯ
РОЗРІЗНЯЮТЬ ТАКІ ВИДИ НЕРУХОМОСТІ:



ВИДИ ОБ'ЄКТІВ РЕАЛЬНИХ ІНВЕСТИЦІЙ
ЗА ХАРАКТЕРОМ УЧАСТІ В ГОСПОДАРСЬКОМУ ПРОЦЕСІ

Згідно з Податковим кодексом України до основних засобів належать активи з вартістю, яка перевищує 2500 грн. (крім вартості землі, незавершених капітальних інвестицій, автомобільних доріг загального користування, бібліотечних і архівних фондів, матеріальних активів, вартість яких не перевищує 2500 грн.) і поступово зменшується у зв'язку з фізичним або моральним зносом.

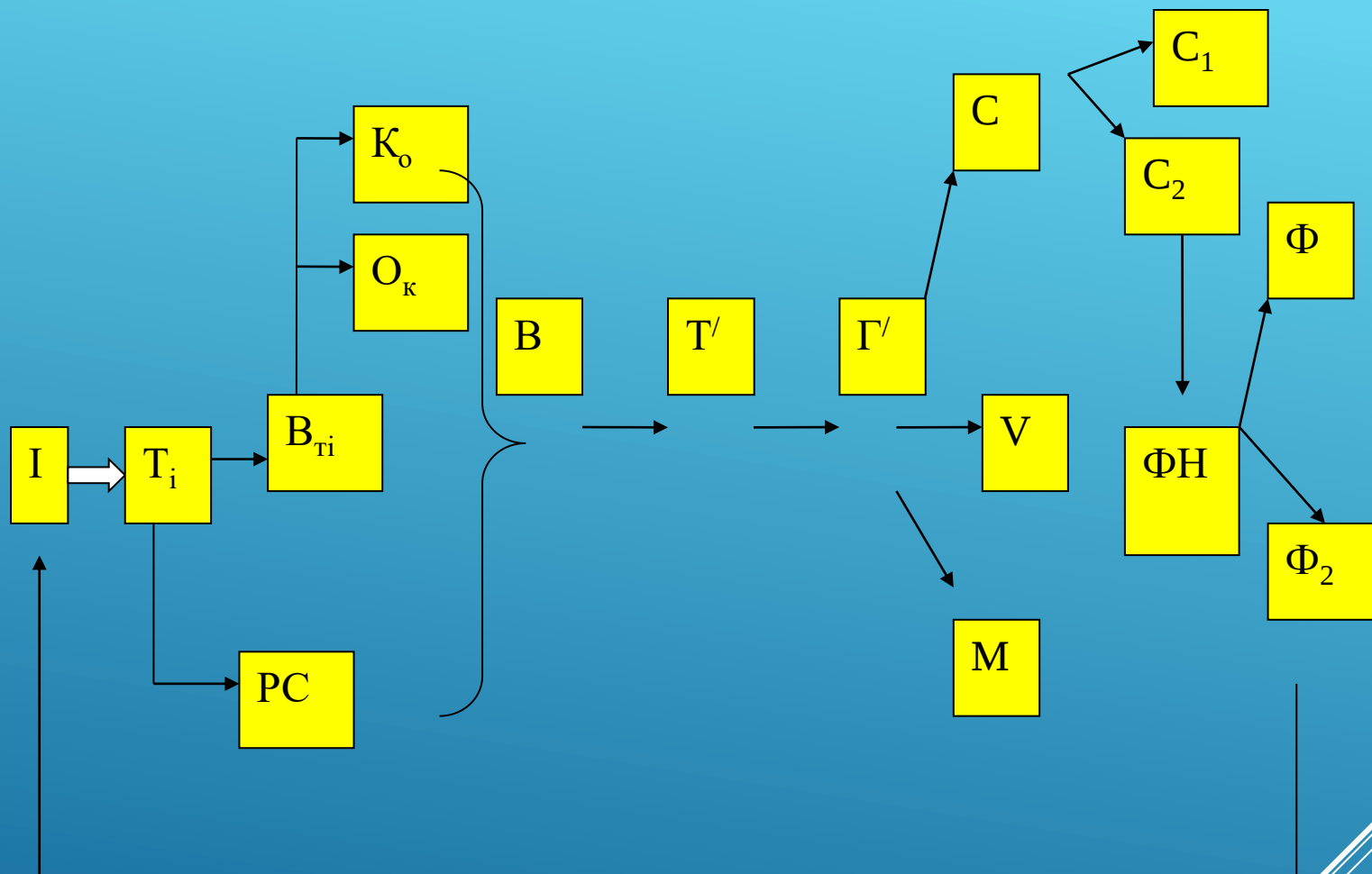
ОСНОВНІ ЗАСОБИ



де:

- ▶ I - інвестиції в грошовій, фінансовій, матеріальній формах, а також у формі майнових прав та інтелектуальних цінностей;
- ▶ T_i - товари, в які авансовані інвестиції;
- ▶ K_o - основний капітал;
- ▶ O_k — оборотний капітал;
- ▶ PC - робоча сила;
- ▶ B - виробнича фаза обороту інвестицій;
- ▶ T' - товарна фаза обороту інвестицій;
- ▶ G' - грошова фаза обороту інвестицій (ціна реалізації інвестиційного капіталу);

- M - чистий дохід у вигляді прибутку;
- V - фонд оплати праці, у т. ч. відрахування на соціальне страхування;
- C - фонд відшкодування;
- C_1 - фонд відшкодування матеріальних витрат, які входять до витрат виробництва;
- C_2 - амортизаційний фонд;
- $ФН$ - фонд накопичення;
- $ФН_1$ - фонд накопичення, який направляється на відшкодування витраченого капіталу;
- $ФН_2$ - фонд накопичення, який використовується для нових інвестицій.



2. Кругообіг реальних інвестицій з урахуванням виробництва інвестиційних товарів

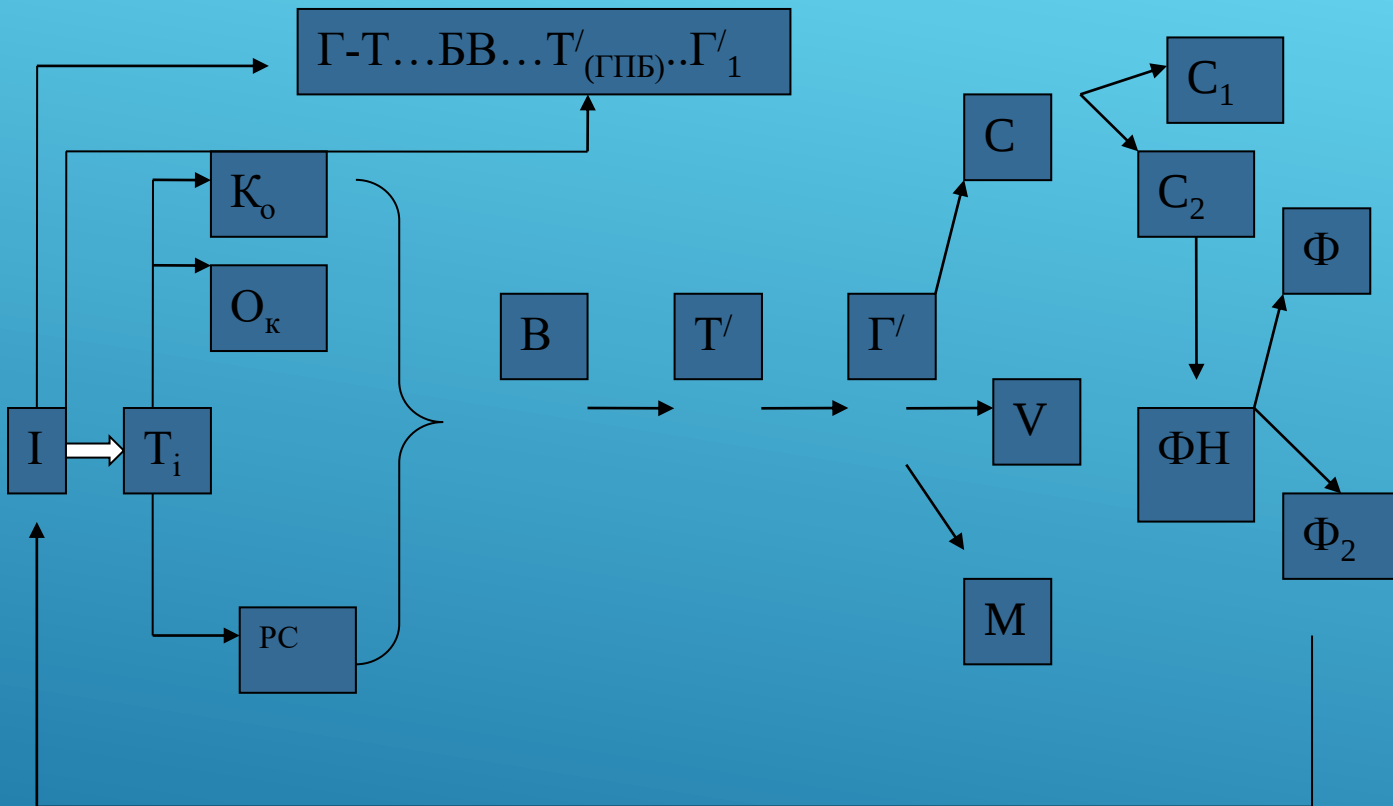
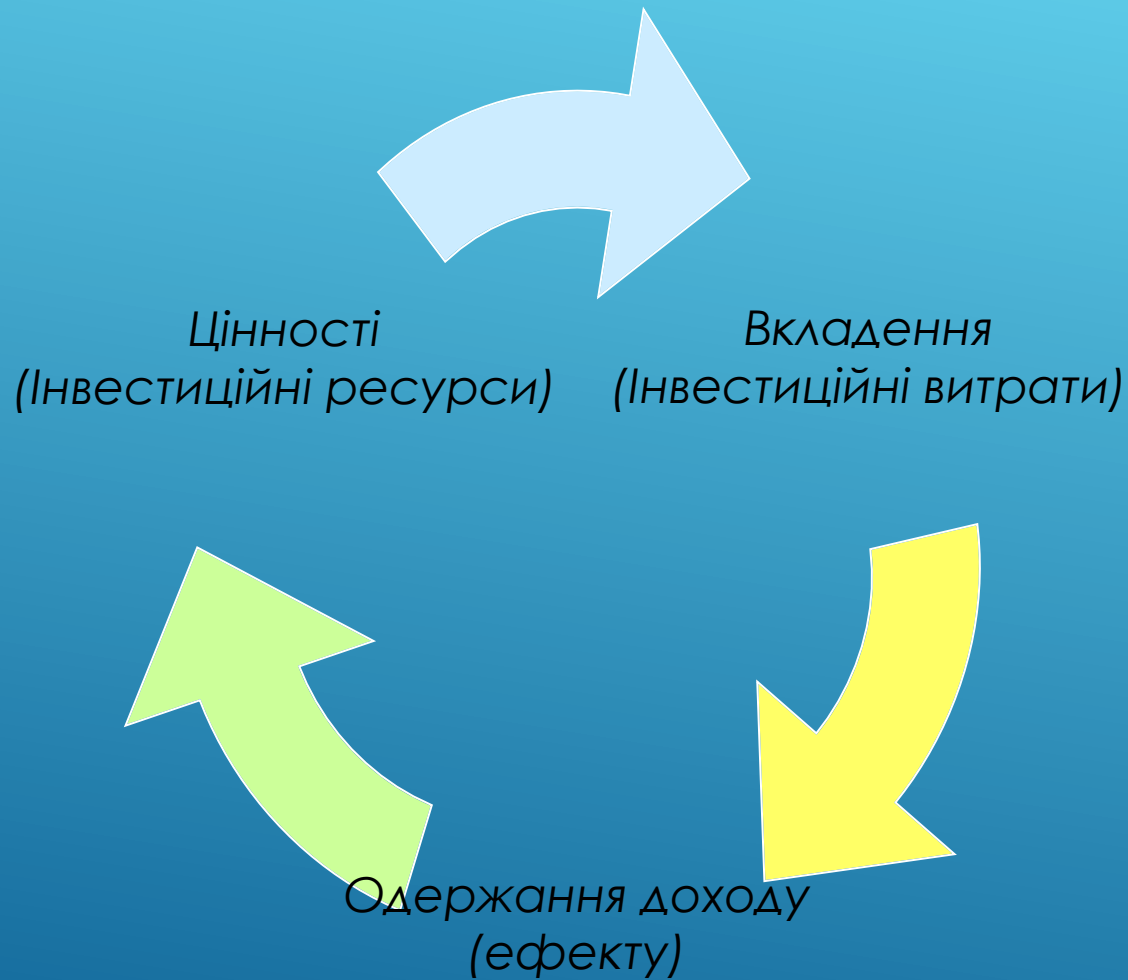


Рис.3 Кругообіг реальних інвестицій у сфері капітального будівництва

Де:

- ▶ Г - грошові кошти, одержані підрядчиком у вигляді авансу від замовника за рахунок його інвестицій (І);
- ▶ Т - кошти, вкладені підрядником у власний основний та обіговий капітал (будівельні матеріали, конструкції, деталі, машини та механізми);
- ▶ БВ - процес будівельного виробництва;
- ▶ $T'_{(ГПБ)}$ - готова будівельна продукція;
- ▶ $Г'_1$ - грошові кошти, одержані підрядником від замовника в розрахунок за готову будівельну продукцію (будівлі, споруди та інше нерухоме майн

ПРОЦЕС ІНВЕСТИВАННЯ В РЕАЛЬНОМУ ВИРОБНИЦТВІ Є
ЛАНЦЮЖКОМ ТАКИХ ПЕРЕТВОРЕНЬ:





ЦІКАВА ІНФОРМАЦІЯ

Відомий український інвестор в агросекторі
Андрій ВЕРЕВСЬКИЙ

- ▶ Андрій Веревський — засновник холдингу Кернел — найбільшого в світі виробника соняшникової олії. Володіє найбільшим земельним банком в Україні — близько 600 тис. га. Йому належать дев'ять заводів по переробці олійних культур.
- ▶ У 1998 році працював заступником генерального директора полтавської філії державної компанії-монополіста «Хліб України».



ЦІКАВІ ФАКТИ

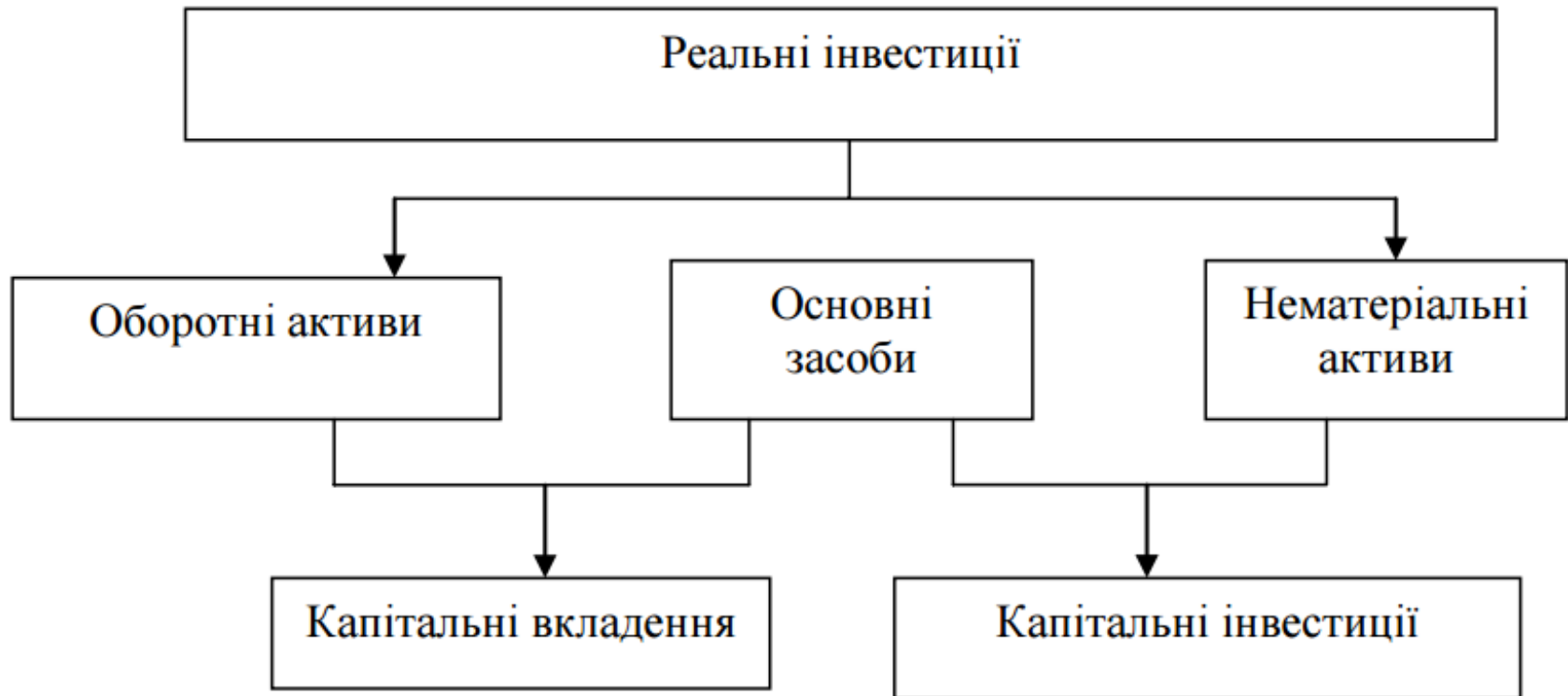
- Став зернотрейдером у 19 років. Закуповував сільгосппродукцію у селян під Полтавою та продавав американському бізнесменові Джиму Келлі.
- Своїм стартовим капіталом завдячує своєму батькові — Михайлу Веревському, підприємцю та власнику кількох аграрних підприємств.
- Особисто редагує фінансові звіти Кернел. Співробітники компанії кажуть, що при цьому він використовує червоне чорнило.
- Протягом багатьох років займається у тренажерному залі дві години на день. не курить, не вживає алкоголь.
- **Продав** американській компанії Cimbrorum Holdings дві недобудови з портфеля девелопера KDD Group: комплекси Sky Towers у центрі Києва та «Зазим'я» під столицею.
- Андрій Веревський увійшов до ТОП-20 найуспішніших українських менеджерів та ТОП 100 найвпливовіших людей України.



ЩО ГОВОРЯТЬ/ПИШУТЬ ПРО АНДРІЯ ВЕРЕВСЬКОГО

- ▶ Власник холдингу «Агротрейд» Всеволод Кожем'яко: «Андрій завжди хотів робити гроші».
- ▶ Генеральний директор девелоперської компанії KDD Group Петро Сліпець: «Про те, що його бізнес коштуватиме понад мільярд доларів, Андрій сказав ще в 2003 р., коли купував у нас маслоекстракційний завод і марку «Щедрий Дар», а тоді ми все ще мислили категоріями мільйонів, особливо якщо йшлося про сільське господарство».





ВИДИ РЕАЛЬНИХ ІНВЕСТИЦІЙ

Капітальні вкладення — це матеріальна частина реальних інвестицій, спрямована на відтворення основних засобів виробничого і невиробничого призначення, на створення нових, реконструкцію і розвиток наявних основних засобів, включаючи об'єкти соціальної сфери

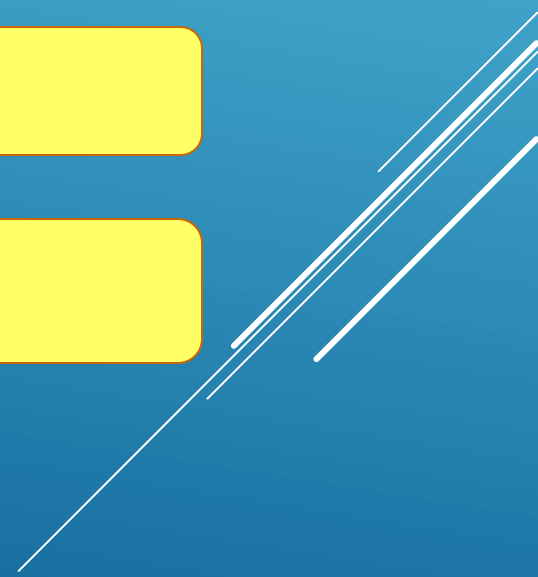
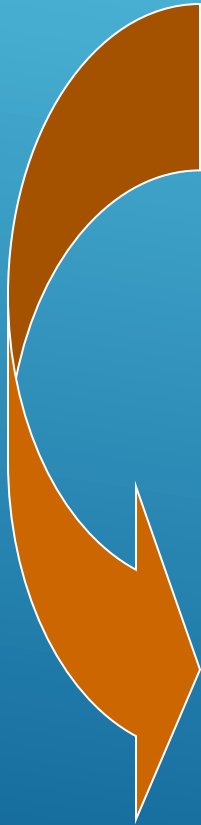
Об'єкти капітальних вкладень

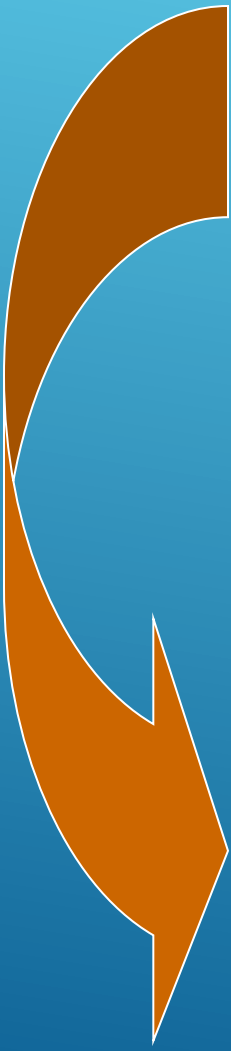
Об'єкти виробничого призначення

Об'єкти невиробничого призначення

Будівлі

Черги будівництва





Пускові комплекси

Розширення діючих підприємств

Реконструкція діючих підприємств

Технічне переозброєння діючих підприємств



**Об'єкти
житлової
нерухомості**

**Об'єкти
промислової
нерухомості**

**Об'єкти
комерційної
нерухомості**

**Земельні ділянки і
багаторічні
насадження**

**Класифікація
об'єктів
нерухомості**

**Соціальні об'єкти
нерухомості**

**Споруди –
дороги, мости,
під'їзні шляхи,
резервуари,
огорожі**



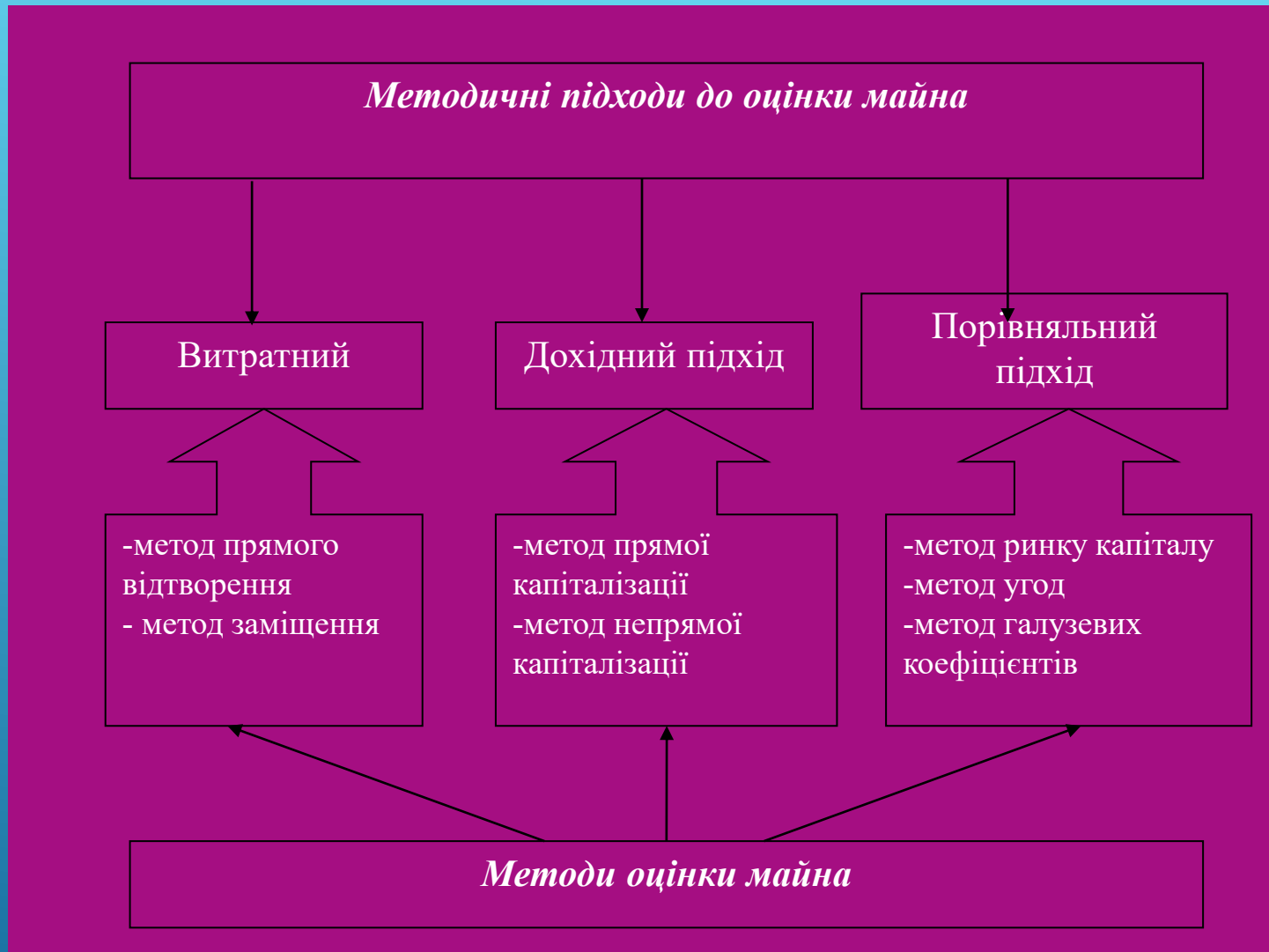


Рис. Методичні підходи до оцінки майна

Метод Відтворення

- застосовується до нерухомості, заміщення якої неможливе, а також у разі відповідності існуючого використання об'єкта його найбільш ефективному використанню

Метод заміщення

- вартість заміщення визначається на основі розрахунку поточної
- вартості витрат на створення нерухомості, подібної до оцінюваної
- згідно з проектно-кошторисною документацією, або за вартістю
- одиничного показника земельних поліпшень (площа, об'єм), що є
- подібними до оцінюваної

ВИТРАТНИЙ ПІДХІД ВИКОРИСТОВУЄТЬСЯ ДЛЯ ПРОВЕДЕННЯ ОЦІНКИ НЕРУХОМОГО МАЙНА, РИНОК КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ АБО ОРЕНДИ ЯКОГО Є ОБМЕЖЕНИМ, СПЕЦІАЛІЗОВАНОГО НЕРУХОМОГО МАЙНА. ПРИ ЦЬОМУ ВАРТІСТЬ ВИЗНАЧАЄТЬСЯ ТАКИМИ МЕТОДАМИ:



- Передбачає використання для визначення вартості нерухомості валового доходу від найбільш ефективного використання об'єкта оцінки, який розраховується виходячи з припущення про надання об'єкта оцінки в оренду або інформації про інше використання подібного нерухомого майна.

ДОХІДНИЙ ПІДХІД

- Визначення вартості нерухомості для інвестування здійснюється шляхом зіставлення об'єкта оцінки з об'єктами порівняння з наступним коригуванням ціни продажу або ціни пропонування об'єктів порівняння.



ПОРІВНЯЛЬНИЙ ПІДХІД

Капітальні інвестиції за видами активів, млн. грн.

Усього	508217042
інвестиції в матеріальні активи	483323962
будівлі житлові	34885729
будівлі нежитлові	78920108
інженерні споруди	127995390
машини, обладнання та інвентар	161636583
транспортні засоби	50074638
земля	2298481
довгострокові біологічні	
активи рослинництва та тваринництва	5247364
інші матеріальні активи	22265669
інвестиції в нематеріальні активи	24893080
з них	
права на комерційні позначення, об'єкти промислової	
власності, авторське право та суміжні з ним права	
(уключаючи розважальні програми й оригінали	
літературних і художніх творів), патенти, ліцензії, концесії	
тощо	8389065
програмне забезпечення та бази даних	12411101

Капітальні інвестиції за регіонами України, млн. грн.

Україна	508217042	100,0
Вінницька	13601513	2,7
Волинська	9121580	1,8
Дніпропетровська	58601434	11,5
Донецька	26597759	5,2
Житомирська	9270208	1,8
Закарпатська	5080997	1,0
Запорізька	15495040	3,1
Івано-Франківська	6338028	1,2
Київська	32760002	6,4
Кіровоградська	6745999	1,3
Луганська	3259085	0,6
Львівська	23641491	4,7
Миколаївська	9504884	1,9
Одеська	21437623	4,2
Полтавська	25156889	5,0
Рівненська	5650634	1,1
Сумська	7200076	1,4
Тернопільська	7296821	1,4
Харківська	20248586	4,0
Херсонська	7199137	1,4
Хмельницька	10617033	2,1
Черкаська	9079342	1,8
Чернівецька	3319516	0,7
Чернігівська	7957105	1,6
м.Київ	163036260	32,1

ДЯКУЮ ЗА УВАГУ!

Several thin, white, parallel diagonal lines extending from the bottom right corner towards the center of the slide.