



<http://uard.bg>

New Knowledge Journal of Science

Списание за наука „Ново знание“

Academic Publishing House "Talent"
University of Agribusiness and Rural Development - Bulgaria

Академично издателство „Талант“
Висше училище по агробизнес и развитие на регионите - Пловдив

NATURE AND CHARACTERISTICS OF INVESTMENT PROCESS

Teodora Galabova

University of Agribusiness and Rural Development – Plovdiv, Bulgaria

Key words:

*investment
capital
process*

Abstract

The article analyzes the nature and main characteristics of the investment process in Bulgaria and makes recommendations for its future development. The set of factors, activities, relationships, phenomena and similar play a major role in building the entire investment process, giving the formula for subsequent success in future endeavors in economic terms.

СЪЩНОСТ И ХАРАКТЕРИСТИКА НА ИНВЕСТИЦИОННИЯ ПРОЦЕС

Теодора Гълъбова

Висше училище по агробизнес и развитие на регионите - Пловдив

Ключови думи:

*инвестиция
капитал
процес*

Резюме

Статията анализира същността и основните характеристики на инвестиционния процес в България и прави препоръки за неговото бъдещо развитие. Съвкупността от фактори, дейности, взаимоотношения, явления и подобни изиграват основна роля и изграждат целия инвестиционен процес, като дават формулата за последващ успех на бъдещите начинания в икономически план.

ВЪВЕДЕНИЕ

От дълбока древност на преден план винаги стои въпросът за парите, богатството, притежанията. Този основен принцип е валиден винаги, но оттук следват и множеството въпроси, а именно: *До колко познаваме парите?, Знаем ли откъде идват и къде отиват?, Колко сме финансово грамотни? В кой момент да започне нашето запознаване с всички процеси, в които участват и се проявяват парите? А какво са инвестициите? Какво е инвестиционен процес? и т.н.*

От древността до днес парите остават единствените и незаменими метални или книжни знаци, с които се измерва стойността на стоките и труда. Сами по себе си по пътя, който изминават, те неизменно участват в определени процеси, един от които заслужава по-задълбочено разглеждане и изучаване, най-вече

в днешния динамичен, бързо променящ се живот – инвестиционният процес.

Съвкупността от редицата фактори поражда и инвестиционния процес, и най-вече неговата същност. Същността на инвестиционния процес е натуралното възпроизводство на предимно дълготрайни активи, нови или усъвършенстване на вече съществуващи такива. Чрез този процес се затваря цикълът на оборота и възпроизводство на основния капитал, а така парите, като начална форма на капитала, се превръщат в производствени мощности.

Инвестицията е идея, предварително анализирана, оценена и рисково преценена. Тя е и придобиването на активи срещу парични средства, които носят доход, прираст на капитала и други положителни резултати за собственика на тези средства с цел постигане на устойчивост за продължителен период

от време. Всъщност в личен план влягането на капитал не е само финансов - под формата на пари, но е и предимно заложен в личните ресурси като: външността, образованието, семейството, роднините, приятелите, личните таланти и специални умения. Капиталът за нас е този, който най-лесно се превръща в пари и ни носи печалба. Така сами за себе си решаваме къде, как и в какво да инвестираме. Капиталът, с който разполагаме, трябва да насочваме на правилното място, иначе просто го разпиляваме и губим. Затова, преди да инвестираме, трябва добре да сме усвоили множество знания по този въпрос, както и да не забравяме, че това може да е свързано с определен риск и цена.

Във финансовия свят се е наложила традицията, че най-добрите инвестиции са в земя и недвижимо имущество, ценни книжа, злато, скъпоценни камъни, произведения на изкуството, акции.

ЕТАПИ НА ИНВЕСТИЦИОННИЯ ПРОЦЕС

Етапите на инвестиционния процес са:

Проучване - прави се маркетингово проучване. Целта е събиране на достоверна информация, която да доведе до вземане на решение за изграждане на обекта на инвестиция, за да се установят: качествата и количествата на стоките, които ще се произвеждат; стойността на новите обекти; да се установят постиженията на научно-технологичния прогрес; цените на компонентите;

Събират се и данни за геоложкия и хидроложкия състав на площадката, върху която ще се изградят обектите и връзката им с инфраструктурата.

Вследствие на резултата от проучването се съставя задание за проектиране.

Проектиране - състои се в разработване на проектно-сметна документация за изпълнение на обекта, а проучването е изходна база за започване на техническото задание.

Проектирането се осъществява на 2 фази: идейна – разработват се няколко варианта (най-малко 3) и се избира най-добрият; и работна – състои се от 2 части: технически проект с работни чертежи и стойност или сметка на обекта – това е паричната стойност за осъществяване на обекта

Техническият проект и работните чертежи определят начина за изпълнение на обекта. Създава се проектносметна документация, съдържаща чертежи и обяснителна записка.

Капиталово строителство - изграждане на обектите въз основа на проектносметната документация (ПСД) на определената за целта площадка и представлява съвкупност от строително-монтажни работи.

Въвеждане в експлоатация - провеждане на всички необходими работи, предвидени в ПСД и спазване на всички нормативни документи. Назначава се комисия от ДНСК (Държавна агенция за строителен контрол), а след проверката на всички работи се

съставя приемателен протокол („протокол Образец 16“ или както е по известен „Акт 16“). След съставянето и подписването от всички участници от ДНСК се издава удостоверение за ползване и едва тогава вече имаме право да се въведем обекта в действие.

Допълнение: на всички етапи на инвестиционния процес задължително се осъществява строителен надзор, като на практика той обхваща строителството и проектирането, защото последствията при липсата на такъв може да се окажат фатални.

УЧАСТНИЦИ В ИНВЕСТИЦИОННИЯ ПРОЦЕС. ПРОЦЕДУРИ И ДОКУМЕНТИ

Участниците в инвестиционния процес са: инвеститор, проектант, строителен надзор, главен изпълнител, банка, община, държава и др.

Инвеститор – физически или юридически лица, местни и чуждестранни, които осигуряват и влагат необходимите инвестиции в различните инвестиционни обекти. Те могат да бъдат индивидуални инвеститори (лица и фамилии), инвестиционни дружества (АД, приватизационни фондове), фирми и държавата. Инвеститорът координира, направлява и контролира дейността на всички участници в инвестиционния процес и непосредствено планира инвестициите и осигурява средства за тяхното финансиране.

Проектант - физически или юридически лица, институции, които разработват различните видове проекти и задания, като за целта се правят необходимите инвестиционни проучвания. Той е задължен да работи на високо техническо и технологично равнище и в рамките на сметната стойност, посочена в проектното задание на инвеститора. С оглед постигането на това предпроектните проучвания могат да се извършват вариантно, на конкурсна основа. По искане на инвеститора по този начин могат да се създадат технологичният и съответно предварителният проект. На проектанта е дадено и право да упражнява авторски надзор за реализирането на проекта. Надзорът обхваща процеса на строителството, въвеждането на обекта в действие и достигането на проектните мощности. Целта му е да се предотвратят отклонения от проекта. През всички фази проектантът има право да се намесва, да съдейства и при нужда да взема и други мерки за точното изпълнение на проектните решения.

Изпълнител – физически или юридически лица, организации (строителни, монтажни фирми), които осъществяват инвестиционния процес, с които инвеститорът е сключил договор за цялостното изграждане на обекта. Той е задължен: да построи и предаде на инвеститора обекта, подобекта или етапа в завършен и напълно готов за експлоатация вид съгласно договора; да спазва в процеса на строителството утвърдените проекти, сметните

документации, нормативните технически изисквания за количеството и качеството на строителните работи; да снижава себестойността на строително-монтажните работи, да увеличава производителността на труда и да повишава рентабилността на строителното производство. С оглед постигането на това, строителят е длъжен да подобрява организацията и технологията на производството.

Доставчик – физически или юридически лица, които организират и осигуряват доставката на необходимите за изпълнение на проекта машини, съоръжения, оборудване, материали. Доставчикът на машини и съоръжения е организацията, с която инвеститорът е сключил договор за цялостна доставка на машини и съоръжения за строящи се обекти. Както строителите, така и доставчиците се определят чрез конкурс. Главният доставчик носи пълна отговорност за причинени вреди и пропуснати доходи при несвоевременно въвеждане на обектите в експлоатация, поради забавяне на доставката на машини и съоръжения, включително тяхната комплектка и при недостигане на проектите им (договорените) технико-икономически показатели. При необходимост и при искане на стопанската организация производителят на машините и съоръженията, ръководството и контролът върху монтажа и въвеждането им в действие могат да се осигуряват от доставчика.

Банки – осъществяващи дейността по управлението на паричните средства и финансовите взаимоотношения между инвеститора, изпълнителя и другите участници в инвестиционния процес по повод реализацията на даден проект

Процедурите и документите в инвестиционния процес са от различно естество. Използват се тези, които са конкретно регламентирани за даденото направление на определената инвестиция, т.е. са специфични за всеки икономически сектор и отрасъл в тях (строителство, електроснабдяване, водоснабдяване, газифициране и др). Някои от тях са: различни видове договори, разрешителни, актове, лицензи и т.н.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

През изминалото десетилетие в България, а и днес, икономическите, обществено-политическите, демографските, образователните и културно-историческите фактори оказват силно въздействие върху бъдещото икономическо развитие. Увеличаващите се селскостопански предприятия обуславят появата на големи офис сгради и бизнес центрове, съчетани с търговски обекти, предлагащи комфортна и съвременна среда на обитаване. Всичко това се дължи на инвестициите, бързата им възвращаемост и нуждата от пълноценна среда. Обаче широкообхватната рекламна дейност, корпоративният дизайн, функционалността и

необходимостта на големите търговски марки от повсеместно завладяване на част от пазарните ниши предпоставят създаването на все повече комерсиални и развлекателни сгради, за сметка на тези за образование, култура, наука, здравеопазване и спорт. Втората група споменати обекти изискват съобразяването с много сложни икономически, обществено-политически и културно-исторически явления, поради което не представляват инвестиционен интерес и съответно не получават полагащото им се развитие.

Като препоръка за бъдещето на инвестиционния процес и случващото се в него е нужно и доразвиването на:

- преките чуждестранни инвестиции и облекчение на законовите разпоредби, свързани с тях;
- свобода на пазара и спазване на правото на собственост - изброените създават рентабилни инвестиционни възможности, развиващи държавната икономика;
- натрупване на капитали от отделния човек, физическо лице или институция;
- увеличаване на производителността на труда;
- създаване на условия за развитие на предприемаческа дейност и ефективно управление на предприятията;
- насърчаване на инвестирането във високи технологии; непрекъснато усъвършенстване, модернизиране и оптимизиране на производството;
- увеличаване на частния сектор, но в допустими граници;
- откриване на нови пазарни ниши и популяризиране на позабравените – стимулиране на нестандартни решения в проектирането;
- привличане на инвестиции чрез субсидиране и преференции от страна на държавата към определени „целеви“ отрасли;
- стимулиране на добри бизнес идеи, развиващи проектирането и целия инвестиционен процес;
- адекватно използване на природните дадености, създаване на устойчива архитектура и грижа за околната среда;
- адекватно застраховане;
- инвестиране в работна сила;
- повишаване на квалификацията на служителите и преквалификация на безработните и т.н.

Литература

1. Димитров, Д. Управление на инвестиционни проекти. ВУАРР, Пловдив, 2013.
2. Инвестиции, инвестиционен процес, инвеститори: <http://www.the-building.eu/menidzhmant/investizioni-proekti/516-investitzii-investitzionen-protzes-investitori/>.
3. Нанов, П. 2013. Инвестиционен процес. Архитектурно-икономически аспект: http://uacg.bg/filebank/att_5866.pdf