Павлова С.А.

Условия формирования инвестиционного потенциала инвестиционного строительного комплекса

Основными причинами появления (источниками идей) инвестиционных проектов ИСК и основанием для организации инвестиционной деятельности являются (схема 1):

– неудовлетворенный спрос;
– избыточные ресурсы;
– инициатива ИСК;
– реакция на политическое давление;
– интересы кредиторов и др.

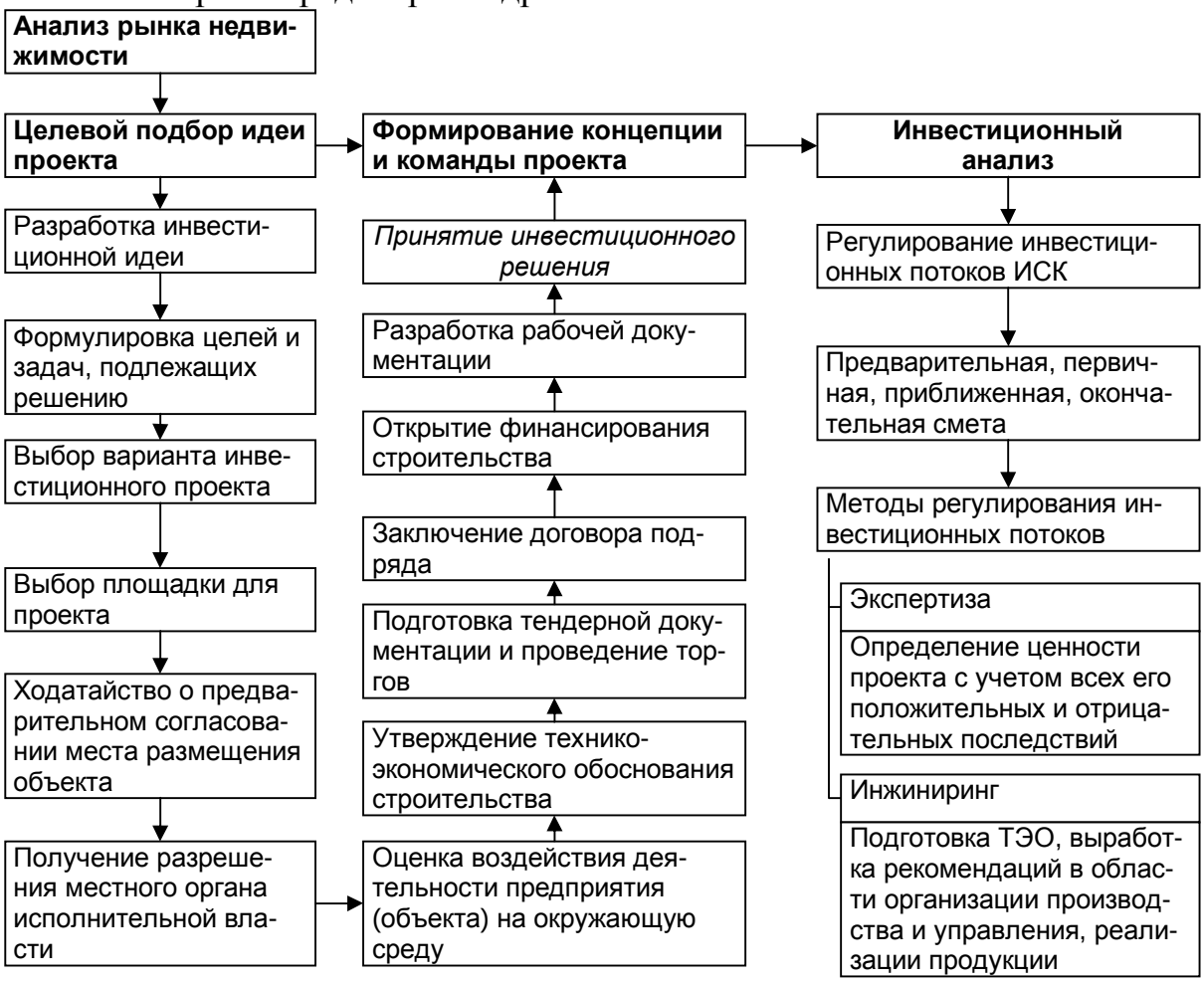

Схема 1. Условия концепции развития инвестиционной деятельности ИСК

Соответственно основными этапами инвестиционной деятельности на данном этапе являются: анализ рынка недвижимости; целевой подбор идеи проекта; формирование стратегии/концепции и команды проекта; инвестиционный анализ.

Стоимость этого этапа составляет, по данным зарубежных специалистов, до 1% общих затрат на проект.

С учетом всего вышесказанного задача разработки инвестиционного проекта ИСК в рамках соответствующей концепции развития инвестиционной деятельности включает: формулировку идеи проекта (инвестиционного замысла), генеральной цели проекта, концептуальных направлений инвестиционной деятельности, а также совокупности задач, подлежащих решению. На этапе разработки концепции развития инвестиционной деятельности необходимо также провести предварительную экспертизу инвестиционного проекта ИСК на предмет его осуществимости и в результате составить Декларацию о намерениях.

После формирования определенного числа альтернативных идей инвестиционного проекта специалист ИСК — аналитик проекта должен выполнить предварительную экспертизу и исключить из дальнейшего рассмотрения заведомо неприемлемые.

Причины, по которым идея может быть отклонена, имеют весьма общий характер. Например:

– недостаточный спрос на продукцию проекта или отсутствие его реальных преимуществ перед аналогичными видами продукции;

– чрезмерно высокая стоимость проекта (имеется в виду не только экономическая, но и социальная или, например, экологическая);

– отсутствие необходимых гарантий со стороны заказчика проекта (или правительства);

– чрезмерный риск;

– высокая стоимость сырья.

В процессе формирования инвестиционного замысла проекта ИСК в рамках формирования концепции развития инвестиционной деятельности должны быть получены ответы на вопросы относительно цели и объекта инвестирования, места (района) размещения; продукции проекта (характеристика и объем выпуска); срока окупаемости проекта; доходности проекта; назначения, мощности и основных характеристиках объекта инвестирования, а также о предполагаемых источниках и схемах его финансирования.

После разработки инвестиционной идеи в рамках формирования соответствующей концепции развития инвестиционной деятельности ИСК следует перейти к формулировке концептуальных направлений инвестиционной деятельности — целей и формулировке задач, подлежащих решению.

Цели и задачи проекта ИСК должны быть четко сформулированы, так как только при этом условии может быть проработан следующий шаг в рамках формирования соответствующей концепции развития инвестиционной деятельности ИСК — формирование основных характеристик инвестиционного проекта.

К таким характеристикам можно отнести:

– наличие альтернативных технических решений;

– спрос на продукцию проекта;

– продолжительность проекта, в том числе его инвестиционной фазы;

– оценка уровня базовых, текущих и прогнозных цен на продукцию проекта;

– перспективы экспорта продукции проекта;

– сложность проекта;

– исходно-разрешительная документация;

– инвестиционный климат в районе реализации проекта;

– соотношение затрат и результатов проекта.

Предварительный анализ осуществимости инвестиционного проекта ИСК в рамках формирования соответствующей концепции развития инвестиционной деятельности производится на основе приведенных выше показателей. Для этой цели обычно используют несложную экспертную систему оценки типа представленной ниже.

Суть данной оценки в рамках формирования соответствующей концепции развития инвестиционной деятельности заключается в выделении факторов успеха инвестиционного проекта ИСК, придании им веса с последующим взвешиванием и выбором оптимального варианта инвестиционного проекта. Алгоритм экспертизы представлен в таблице 1.

Первым шагом реализации данной методики является определение факторов, которые могут в значительной степени повлиять на успешность выполнения инвестиционного проекта ИСК.

Второй шаг — факторы располагаются в порядке убывания приоритетности. Для этого определяется, какой из факторов в наибольшей степени повлияет на ход реализации проекта. Далее определяется наиболее существенный фактор из оставшихся и т.д.

Третий шаг — оценка весомости (ранга) каждого из перечисленных факторов. Сумма рангов всех факторов должна быть равна единице. Иначе говоря, сумма по столбцу 3 табл. 1 должна быть равна единице.

Четвертый шаг — проекты или варианты одного проекта необходимо оценить по каждому из факторов (критериев) оценки.

Таблица 1.

Форма для экспертной оценки вариантов инвестиционных решений ИСК

№ п. п.	Характеристика, фактор	Показатель весомости	Номер проекта (или варианта проекта)				Интегральная оценка проекта			
			1	2	3	…	1	2	3	…
1	2	3	4	5	6	7	8 =3*	9 =3*	10 =3*	11 …

							4	5	6	
1 2 3 …										
Все-го	-	1,0	-	-	-	-	Σ	Σ	Σ	Σ

Максимальный балл по любому из факторов для проекта равен 100, минимальный — 0. Например, если эксперты признают, что спрос на продукцию проекта будет неограниченным, то значение фактора «спрос на продукцию (услуги) проекта» для данного варианта проекта равен 100 баллам.

Пятый шаг — экспертная оценка влияния каждого фактора (графы с 8-й по 11-ю) получается путем перемножения веса каждого фактора и оценки этого фактора для каждого варианта (графа 3 умножается на графы с 4-й по 7-ю соответственно). Интегральная экспертная оценка вариантов проекта определяется как сумма по графам с 8-й по 11-ю.

Данная методика может применяться как для предварительного отбора наиболее перспективных вариантов осуществления инвестиционного проекта ИСК, так и для предварительного определения осуществимости проекта в рамках формирования соответствующей концепции развития инвестиционной деятельности. В первом случае для дальнейшего рассмотрения остаются альтернативы, получившие наивысшие результаты, во втором — полученная интегральная экспертная оценка проекта сравнивается с определенным заранее «ограничением снизу». Если полученное экспертным путем значение выше установленного предела, проект признается осуществимым.

Если инвестиционный проект ИСК достоин дальнейшего рассмотрения, определяют состав сведений, которые потребуются для его разработки, включая:

– детальный маркетинг;
– инженерно-геологические изыскания;
– оценку окружающей среды и местных источников сырья;
– политическую обстановку в регионе, республике, стране;
– социокультурную характеристику населения.

Замысел ИСК как инвестора в рамках формирования соответствующей концепции развития инвестиционной деятельности реализуется в форме Декларации о намерениях, а также задания (исходных данных) на разработку предпроектных обоснований инвестиций в строительство. Эти документы подготавливаются помимо заказчика (инвестора) консультантами в области управления проектами, а также экспертами по специальным вопросам. Одновременно подготавливается Ходатайство о предвари-

тельном согласовании места размещения объекта как один из методических форматов концепции развития инвестиционной деятельности.

Разработка Ходатайства осуществляется с учетом данных и положений, содержащихся в федеральных, региональных и отраслевых программах структурной перестройки народного хозяйства; научно-технических и других государственных программах, схемах развития и размещения производительных сил; градостроительной документации — схемах: расселения, районной планировки, промузлов, генпланов и иных возможных для использования материалов; на основе инвестиционного замысла (целей инвестирования) и установленных местными администрациями условий и требований, а также с использованием материалов проектов-аналогов, экспертных оценок и проработок намечаемых решений.

Материалы Ходатайства как методического формата концепции развития инвестиционной деятельности служат основанием для получения решения местного органа исполнительной власти о возможности реализации намерений инвестирования в строительство предприятия, здания и сооружения, выдачи и получения предварительных технических условий. По отдельным несложным объектам, по решениям органа исполнительной власти Акт выбора земельного участка, исходные данные и необходимые согласования могут быть оформлены на основании Ходатайства, как это предусмотрено п. 3.5. СП 11-101-95 «Порядок разработки, согласования, утверждения и состав обоснований инвестиций в строительство предприятий, зданий и сооружений».

Состав и содержание Ходатайства в рамках формирования соответствующей концепции развития инвестиционной деятельности должны быть достаточными для получения одобрения органа исполнительной власти на возможное строительство намечаемого объекта в данном регионе. При этом представленные материалы Ходатайства могут уточняться при рассмотрении их в соответствующих административных и контрольных органах местных администраций.

По результатам положительного рассмотрения органом исполнительной власти Ходатайства о намерениях заказчик принимает решение о разработке. Материалы Ходатайства в рамках формирования соответствующей концепции развития инвестиционной деятельности могут использоваться ИСК также для:

– проведения социологических исследований, опросов общественного мнения и референдумов о возможности сооружения объекта;

– разработки бизнес-плана;

– переговоров с государственными и местными органами исполнительной власти о предоставлении ему субсидий, налоговых и иных льгот и др.

В связи с тем, что на начальной (прединвестиционной) фазе определяется эффективность проекта, ее проработке уделяют значительное вни-

мание в рамках формирования соответствующей концепции развития инвестиционной деятельности.

До принятия решения об осуществлении инвестиционного проекта ИСК необходимо рассмотреть все его аспекты на протяжении всего проектного цикла. Этот перечень отражает в какой-то степени последовательность выполнения специальных видов анализа (разумеется, это не означает возможности совмещения во времени работ по их выполнению).

Технико-экономическое обоснование строительства (далее — ТЭО) в рамках формирования соответствующей концепции развития инвестиционной деятельности является основным проектным документом на строительство объектов. На основании утвержденного в установленном порядке ТЭО подготавливается тендерная документация, и проводятся торги подряда, заключается договор (контракт) подряда, открывается финансирование строительства и разрабатывается рабочая документация. Другим способом экономического анализа проекта является бизнес-план.

Главное отличие бизнес-плана от ТЭО заключается в отсутствии строгих норм составления. Если ТЭО составляется в соответствии с нормативными документами, то процедура составления и структура бизнес-плана не регламентированы.

В ТЭО инвестиционного проекта ИСК в рамках формирования соответствующей концепции развития инвестиционной деятельности определяются основные решения — технологические, объемно-планировочные, конструктивные, природоохранные; достоверно оцениваются экологическая, санитарно-эпидемиологическая и эксплуатационная безопасность проекта, а также его экономическая эффективность и социальные последствия.

Нами, с позиции формирования концепции развития инвестиционной деятельности ИСК, выделены следующие разделы ТЭО инвестиционного проекта.

ТЭО состоит из следующих разделов:

– общая пояснительная записка;
– генеральный план и транспорт;
– технологические решения;
– управление производством, предприятием и организация условий и охраны труда рабочих и служащих;
– архитектурно-строительные решения;
– инженерное оборудование, сети и системы;
– организация строительства;
– охрана окружающей среды;
– инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций;
– сметная документация;
– эффективность инвестиций.

ТЭО (проект) строительства является обязательным документом в случае, если финансирование капитальных вложений в основные фонды соответствующих предприятий осуществляется полностью или на долевых началах из государственного бюджета Российской Федерации и ее внебюджетных фондов, централизованных фондов министерств и ведомств, а также собственных финансовых ресурсов государственных предприятий.

Решение о необходимости разработки ТЭО для обоснования целесообразности инвестиций за счет других источников финансирования принимается самостоятельно ИСК с учетом или в зависимости от проработанности вопросов формирования концепции развития инвестиционной деятельности.

При разработке ТЭО инвестиционных проектов ИСК мы считаем, что для формирования концепции развития инвестиционной деятельности необходимо выполнение следующих условий:

– предусматривать для сложных и крупных объектов альтернативные варианты достижения цели, поставленной заказчиком (инвестором), в том числе различные варианты (источники) финансирования инвестиций;

– учитывать налоговую, амортизационную и кредитную политику, проводимую государством и местными органами власти, требования законодательства и нормативных актов Российской Федерации, регулирующих инвестиционную деятельность, условия пользования землей и другими природными ресурсами;

– обеспечивать защиту интересов инвестора, с одной стороны, и общенациональных интересов (интересов региона) — с другой;

– установить расчетный период, в пределах которого должны выполняться экономические расчеты. Как правило, расчетный период включает период строительства, освоения проектной мощности и эксплуатации предприятия до первой его реконструкции или окончания срока окупаемости капитальных вложений;

– осуществлять расчеты и анализ основных экономических и финансовых показателей в специально разработанных унифицированных таблицах по действующей методике.

В процессе разработки ТЭО инвестиционного проекта ИСК в обязательном порядке должна осуществляться оценка воздействия деятельности предприятия (объекта) на окружающую среду (ОВОС) и эти позиции должны в обязательном порядке фиксироваться при формировании концепции развития инвестиционной деятельности ИСК. Фактически, ОВОС проводится с целью предотвращения деградации окружающей среды, обеспечения сбалансированной хозяйственной деятельности, выработки мер, снижающих уровень экологической опасности намечаемой деятельности, выработки согласованных мер по предотвращению или компенсации негативных последствий в социально-экономической сфере района размещения предприятия (объекта). При этом объем и глубина проработки

вопросов в процессе проведения ОВОС зависят от специфики воздействия будущего предприятия на окружающую среду и экологических ограничений территории, на которой его предполагается разместить.

В результате разработки ТЭО инвестиционного проекта ИСК определяются технико-экономические и финансовые показатели, состав которых приведен ниже и которые, собственно, и формируют параметры осуществления концепции развития инвестиционной деятельности.

Нами ниже приводятся основные технико-экономические и финансовые показатели, включенные в распорядительный документ об утверждении (одобрении) ТЭО инвестиционного проекта ИСК:

1. Мощность предприятия — годовой выпуск продукции, пропускная способность в натуральном выражении (по видам продукции);
2. Стоимость товарной продукции, ден. ед.;
3. Общая численность работающих, в том числе рабочих, человек;
4. Количество (прирост) рабочих мест;
5. Общая стоимость строительства, ден. ед., в том числе: объектов производственного назначения; объектов жилищно-гражданского назначения; прочих объектов;
6. Стоимость основных производственных фондов, ден. ед.;
7. Продолжительность строительства, лет;
8. Удельные капитальные вложения, ден. ед./ед.;
9. Себестоимость основных видов продукции, ден. ед./ед.;
10. Балансовая прибыль, ден. ед.;
11. Чистая прибыль (доход), ден. ед.;
12. Срок окупаемости капитальных вложений, лет;
13. Внутренняя норма рентабельности (норма прибыли), %.

Для объектов жилищно-гражданского строительства ТЭО инвестиционного проекта ИСК состоит из следующих разделов: общая пояснительная записка; архитектурно-строительные решения; технологические решения; решения по инженерному оборудованию; охрана окружающей среды; инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций; сметная документация; эффективность инвестиций.

Принятию инвестиционного решения ИСК предшествует выбор площадки (земельного участка) для проекта. От этого выбора в значительной степени зависит успех всего проекта. Для выбора площадки специалисты в рамках формирования соответствующей концепции развития инвестиционной деятельности разрабатывают специальные карты рейтинга строительных участков.

Нами ниже формализованы основные факторы рейтинга участков: инженерно-геологическая приемлемость; возможность получить разрешительные документы; политическая характеристика региона; кадры (наличие, уровень заработной платы, законы по труду); налоги (имущественные,

на инвестиции, на предпринимательство); окружающая среда (законодательство, отношение общественности, качество воды); климатические условия (количество осадков, затраты на отопление, влажность); инфраструктура (безопасность, дороги, местные ресурсы); транспорт (стоимость, наличие подвижного состава).

Таким образом, все вышеперечисленное позволяет нам зафиксировать главную мысль формирования концепции развития инвестиционной деятельности ИСК – методологические предпосылки эффективного управления инвестиционной деятельностью и механизмы развития инвестиционной инфраструктуры ИСК должны приводить к комплексной регламентации строительного и инвестиционного процесса, но при этом ни в коей мере не приводить к излишней «бюрократизации» инвестиционно-строительного процесса. В значительной мере повысить качество формирования концепции развития инвестиционной деятельности ИСК помогает регулирование ее инвестиционных потоков на основе форм и методов, находящихся в области стратегического управления инвестиционными проектами ИСК на рынке недвижимости в современных экономических условиях.