

Контракт подряда с иностранными вложениями и концессионный договор имеют общую особенность. Она заключается в презумпции выполнения работ подрядчика, установленной Гражданским кодексом, так как вкладчик-концессионер осуществляет работы за свой счет и на свой риск. Общие особенности подряда и концессионного соглашения можно выявить и в субъектном составе.

Важно определить также такой вид контрактов в сфере иностранных капиталовложений, как соглашение о коммерческом сотрудничестве с участием страны, именуемый сервисным контрактом. Это соглашение (услуги исследования иностранного вкладчика), выделяют как разновидность инвестиционного контракта, но оно не может быть видом концессии, так как право собственности на готовую продукцию возникает не у инвестора, а у государства. Это контракт, в соответствии с которым страна предоставляет вкладчику на срочной основе права на осуществление отдельных видов деятельности и на использование недр в целях осуществления работ по поиску и разведке месторождений полезных ископаемых и подготовки их к эксплуатации. Этот контракт подразумевает также право вкладчика на добывающую деятельность в последствии.

Рассмотренные типы инвестиционных контрактов используются в мировой практике длительное время. Имеющийся в международном инвестиционном праве опыт применяется для привлечения иностранных капиталовложений в экономику РФ. При этом в российские законы возникает необходимость введения определения инвестиционного соглашения, его главных условий, способов, типов в зависимости от практических аспектов осуществления инвестиционной деятельности, совершенствуя при этом инвестиционные правоотношения.

УДК 69.003.13

ОЦЕНКА СТЕПЕНИ РИСКА ПО ПРОЕКТУ ЭКСПЕРТНЫМ ПУТЕМ

Ю. И. Убогович, Р. А. Джуманкулова

Астраханский инженерно-строительный институт (Россия)

Дана оценка рискам, из трех существующих стратегий выбрана стратегия расширения, разработана стратегия конкурентного потенциала. Рассмотрены мероприятия по реализации управленческих решений с целью повышения доходности, а именно обеспечение более низких издержек на производство и сбыт товара, предоставление потребителям уникальных услуг и концентрация на сегменте, рассмотрена система бюджетирования.

Ключевые слова: *инвестиционно-строительный проект, экспертная оценка, риски, конкурентная стратегия.*

In this article we assess the risks, of the three existing strategies chosen expansion strategy, developed strategy competitive potential. Are considered the measures to implement manage-

ment decisions to improve profitability, namely to ensure lower costs for production and distribution of goods, providing consumers with unique services and focus on the segment, considered budgeting system.

Keywords: investment and construction projects, expert evaluation, risk, competitive strategy.

Обязательным аспектом экономической экспертизы является оценка возможных рисков (простых, сложных, комбинированных), при этом наиболее часто используют метод экспертных оценок. Результаты работы экспертов представлены в таблице 1.

Таблица 1

Результаты работы экспертов

<i>Простые риски</i>	<i>Эксперты</i>			<i>Средняя оценка риска</i>
	<i>первый</i>	<i>второй</i>	<i>третий</i>	
конкуренция	25	30	35	30
связанные с заполняемостью и эксплуатацией объекта	40	15	20	25
увеличения стоимости строительства или отсутствия материалов	15	20	25	20
связанные с уровнем спроса	15	20	25	20
риск невыполнения работ в запланированные сроки	20	10	15	15

Внесем короткие пояснения выше перечисленным составляющим анализируемого риска. По мере развития рынка торговой и офисной недвижимости, естественным становится факт его насыщения, а также повышение требований к площадям, сдаваемым в аренду, качеству сервиса и уровню организации деятельности управляющей компании. В связи с этим огромную роль играет обеспечение и поддержание на соответствующем уровне условий привлекательности объекта для потенциальных арендаторов, в противном случае негативные последствия выразятся в уходе арендаторов и поиском новых клиентов, снижением посещаемости и как следствие сокращением территории, приносящей доходы и т. д. Переходя к рассмотрению рисков уровня спроса, отметим, что, в первую очередь, это риски сезонности, именно этими рисками обусловлено неравномерное распределение посещаемости, что, как правило, приводит, к нерациональному распределению финансовых поступлений, а в конечном итоге к неплатежеспособности.

Минимальное значение, по мнению специалистов, принадлежит риску от невыполнения работ в запланированные сроки, что вполне логично, поскольку в настоящее время, когда экономический кризис и его последствия остались в прошлом, все коммерческие организации, в том числе и компании по производству и поставкам строительных материалов, функционируют в полную силу. Вторая сторона вопроса, касающаяся рабочей силы, осуществляющей строительство, не имеет достаточных оснований,

поскольку в Астраханском регионе безработица практически отсутствует, помимо этого наблюдается рост уровня трудовой иммиграции из районов Средней Азии и Закавказья [1, 3–5].

После завершения анализа мнения специалистов обратимся к расчету простых рисков и выведем общий показатель риска по анализируемому проекту. Для этого рассчитаем вероятность каждого из представленных выше рисков (см. табл. 2.)

Таблица 2

Расчет простых рисков

<i>Простые риски, Si</i>	<i>Вес, Wi</i>	<i>Средняя оценка, Vi</i>	<i>Вероятность, Σ (Wi·Vi)</i>
1	2	3	4
конкуренция в сфере строительства торговой недвижимости	0,1	30	3
риск невыполнения работ в запланированные сроки	0,04	15	0,6
увеличения стоимости строительства или отсутствия материалов	0,05	20	1
связанные с заполняемостью и эксплуатацией объекта	0,1	25	2,5
связанные с уровнем спроса	0,1	20	2
Итого по всем рискам	-	-	9,1

Далее обратимся к расчету ставки дисконтирования, поскольку этот показатель имеет ключевое значение в прогнозировании будущих денежных потоков анализируемого проекта, от его выбора зависит конечная величина стоимости денежного потока.

Учитывая тот факт, что ранее нами была проведена пофакторная оценка риска, то для расчета ставки дисконтирования целесообразнее будет использовать кумулятивный метод расчета, которые заключается в следующем: за основу берется безрисковая норма прибыли, а затем к ней добавляется норма доходности за общий риск инвестирования. Согласно кумулятивному методу

$$r = E_{б/р} + \Sigma R_i$$

где $E_{б/р}$ – безрисковая ставка дохода; R_i – сумма рисков (общий показатель риска).

Определение затрат на оформление исходной разрешительной документации

Получение необходимого набора документов исходно-разрешительной документации (ИРД) для планирования нового строительства или выполнения капитального ремонта выполняет застройщик, управляющий земельным участком. Технический заказчик в аналогии с поручением застройщика, по договору, выступает от его имени и собирает всю исходно-разрешительную документацию.

Предпроектная исследование и оформление ИРД это первоначальная степень строительного проекта, тщательное выполнение первоначальных данных решает качественные параметры, объемы и финансовые необходимости для строительства объекта недвижимости. Эта стадия строительства необходима, и часто бывает очень длительна во времени.

Если застройщик является инвестором и в его выгоде сократить длительность предпроектной стадии, уменьшить расходы по намеченному строительству, технический заказчик проявляет свой интерес в том же и имеет опыт прошлых работ, который позволит уменьшить предпроектную стадию, собрать необходимый пакет документов в назначенный срок.

Оформление ИРД специалистами необходимой компании происходит намного быстрее благодаря их опыту, знаниям и специальным навыкам. Например, технические ситуации могут быть нормально установлены для уменьшения стоимости прокладки инженерных сетей подключения объекта. Можно выполнить ряд необходимых действий одновременно для согласования и получения разрешения, что в целом значительно уменьшит сроки получения разрешения на строительство.

В состав ИРД входят следующие документы:

- Правоустанавливающие документы на ЗУ.
- Ситуационный план.
- Справка о наличии или отсутствии скотомогильников (для животноводческих объектов).
- Акт выбора ЗУ.
- Постановление Администрации района об утверждении акта выбора земельного участка (разрешение на инженерно геологические изыскания).
- Топографическая съемка.
- Геологические изыскания.
- Гидрогеологическое заключение на защищенность водоносного горизонта на участке строительства.
- Гидрогеологическое заключение на проектирование скважин для водоснабжения. Расчет зон санитарной охраны скважин.
- Проект ЗСО скважин.
- Санитарно-эпидемиологическая заключение проекта ЗСО скважин.
- Санитарно-эпидемиологическая заключение проекта ЗСО скважин (Роспотребнадзор).
- Фоновые концентрации загрязняющих веществ.
- Климатические характеристики.
- Радиационное обследования участка.
- Бактериальное исследование почв.
- Проект СЗЗ объекта.
- Санитарно-эпидемиологическая заключение проекта СЗЗ объекта.

- Санитарно-эпидемиологическое заключение проекта СЗЗ объекта (Роспотребнадзор).

- Письмо МЧС о времени прибытия пожарного расчета на объект.

- Получение технических условий:

- электроснабжение,
- теплоснабжение,
- газоснабжение и узел учета газа,
- водопровод,
- канализация,
- ливневая канализация,
- телефонизация и радификация,
- дороги (ГИБДД).

- Получение технических условий на разработку раздела ГО и ЧС, или письмо МЧС об отсутствии необходимости проектирование раздела ГО и ЧС.

- Договор на вывоз и утилизацию ТБО и ЖБО.

- Договор на предоставление услуг сотовой связи.

- Договор на вывоз и утилизацию биологических отходов (для животноводческих объектов) [1].

- Договор на вывоз и утилизацию падежа животных (для животноводческих объектов).

- Заключение археологического обследования участка.

- Геологическое заключение на отсутствие полезных ископаемых.

- Акт согласования земельного участка под складирование чернозема (или проект).

- Согласование с Управлением лесами области.

- Визуально-инструментальное обследование объекта недвижимости в случае его реконструкции.

- Разрешение на снос зданий, если таковые есть в границах строительной площадки.

- Разрешение на вырубку зеленых насаждений, если такие имеются.

- Ситуационный план земельного участка по компенсационному озеленению в случае уничтожения зеленых насаждений на будущей стройплощадке.

- Согласование с Архитектурой района генерального плана и фасадов зданий.

- Градостроительный план.

- Материалы предпроектных проработок.

- Задание на проектирование.

Затраты на содержание и управление после ввода объекта в эксплуатацию

Расходы на оплату труда сотрудников представлены в табл. 3.

Таблица 3

Расходы на оплату труда сотрудников

<i>Персонал спортивного центра</i>	<i>Число работников</i>	<i>Зарплата в месяц, руб.</i>	<i>ФОТ, руб.</i>
Генеральный директор	1	25 000	25 000
Отдел кадров	2	14 000	28 000
Заместитель генерального директора по ЖКХ	1	22 000	22 000
Отдел благоустройства (дворники, уборщицы, озеленители)	5	7 000	35 000
Отдел контроля и энергосбережения	4	12 000	48 000
Диспетчерская служба	4	11 000	44 000
Заместитель генерального директора по финансам	1	22 000	22 000
Бухгалтерия	2	16 000	32 000
Отдел по работе с клиентами	2	14 000	28 000
Юрист	1	16 000	16 000
Отдел экономики, маркетинга и рекламы	4	13 000	52 000

Общий расход заработной платы работникам за год составляет: 4 224 000 руб. Задолженность перед внебюджетными фондами – 30,2 % от ФОТ равна 1 267 200 руб.

Таблица 4

Затраты, связанные с привлечением подрядных компаний

<i>Компания</i>	<i>Число работников</i>	<i>Расходы в месяц</i>
Клининговая компания	8	80 000
Охранное агентство	12	120000

Общий расход, связанный с привлечением подрядных организаций, за год составляет: 300 000 руб.

Таблица 5

Расчет коммунальных платежей

<i>Наименование</i>	<i>Тариф</i>	<i>Расходы в месяц (в руб.)</i>	<i>Расходы в год (в руб.)</i>
Вывоз ТБО	432,25 руб/м ³	94605	1 135 260
Горячее водоснабжение	85 руб/м ³	362870,8	4 354 449,6
Отопление	41 руб/м ²	797826,3	9 573 915,6
Холодное водоснабжение, канализация	17,1 руб/м ³	315020	3 780 240
Электроэнергия	3,62 руб/кВт	745467,7	8 945 612
			Итого 24 009 237,2

Общая сумма платежей за коммунальные услуги составляет 24 009 237,2 руб.

Затраты управляющей компании представлены в табл. 6.

Таблица 6

Затраты управляющей компании

<i>Наименование</i>	<i>Расходы в год (в руб.)</i>
Зарплата и начисления	5 491 200
Коммунальные услуги	24 009 237,2
Услуги связи, в том числе телефон, интернет	60 000
Реклама	250 000
Подрядные организации	300 000

Общая сумма затрат в год – 30110437,2 руб. (2015 г.).

С каждым годом затраты на содержание возрастают, поднимаются приблизительно на 8,7 % коммунальные платежи, заработная плата отсюда рассчитывает затраты на следующие годы:

2016 г. – 32 730 045 руб.

2017 г. – 35 577 558 руб.

2018 г. – 38 672 806 руб.

Таблица 7

Показатели инвестиционного проекта строительства
торгово-развлекательного комплекса

<i>Наименование</i>	<i>0</i>	<i>2015</i>	<i>2016</i>	<i>2017</i>	<i>2018</i>
Капитальные вложения	211207850				
Доходы от аренды	0	104135056,4	208270112,8	312405169,2	416540225,6
Эксплуатационные издержки		30110437,2	60220874,4	90331311,6	120441748,8
ЧОД		104135056,4	178159675,6	252184294,8	326208914
Налог на прибыль 20 %		20827011,28	41654022,56	62481033,8	83308045,12
Чистая прибыль (ЧОД -налог на прибыль)	0	83308045,12	136505653	189703261	242900868,9
Коэффициент дисконтирования	1	0,731	0,624	0,534	0,456
Дисконтированный доход	0	60898181	85179527,5	101301541,4	110762796,2
Нарастающие итоги	-211207850	-150309669	-65130141,5	36171399,9	146934196,1

Таблица 8

	1	2	3	4	5
ЧДД	-211207850	104135056,4	208270112,8	312405169,2	416540225,6
r при 21 %	1	0,826	0,683	0,564	0,466
ЧДД 21 %	-211207850	86015556,59	142248487	176196515,4	194107745,1
NPV 21 %	387360454,1				
r при 22 %	1	0,819	0,672	0,55	0,451
ЧДД 22 %	-211207850	85286611,19	139957515,8	171822843,1	187859641,7
NPV 22 %	373718761,8				

$$IRR = r_1 + \frac{NPV(r_1)}{NPV(r_1) + NPV(r_2)} * (r_2 - r_1)$$

$$IRR = 21 + \frac{387360454,1}{387360454,1 + 373718761,8} * 1 = 21,5$$

$IRR > r$, мы видим, что внутренняя норма доходности выше ставки дисконтирования $21,5 \% > 17 \%$, следовательно, проект эффективен.

Анализ рисков содержит оценку рисков и методы понижения влияния рисков или уменьшения связанных с ним негативных последствий. Анализ рисков можно разбить на два взаимно дополняющих друг друга вида: качественный и количественный. Качественный анализ обладает целью установить (идентифицировать) факторы, области и виды рисков. Количественный анализ рисков обязан дать вероятность численно определить размеры отдельных рисков и риска предприятия в целом.

Проведем постадийную оценку рисков инвестиционного проекта, результаты которой представлены в табл. 9.

Где: W_i – удельный вес риска, V_i – средняя оценка эксперта.

Недвижимость в Астрахани представлена торговыми, офисными и складскими площадями. Большое количество коммерческой недвижимости расположены в центре города. Инвесторы сами могут подобрать себе недвижимость по личным приоритетам или воспользовавшись услугами специалистов. Строительство продолжается, но спрос не всегда удовлетворяет предложение, поэтому некоторые торговые и офисные площади так и остаются пустыми. Владельцам помещений приходится снижать плату за квадратный метр и устраивать в этом помещении все необходимые условия для привлечения клиентов или менять и ремонтировать оборудование. Покупатель вправе выбирать и находить для себя наиболее предпочтительный вариант, поэтому нужно правильно управлять зданием [2].

Таблица 9

Постадийная оценка рисков

<i>№ n/n</i>	<i>Простые риски</i>	<i>Средняя оценка, V_i</i>	<i>Приоритет</i>	<i>Вес, W_i</i>	<i>P_i</i>
1	II. Инвестиционный риск				
2	1. Подготовительная стадия				
3	1. Удаленность от инженерных сетей	15	4	0,02	0,3
	2. Отношение местных властей	30	2	0,12	2,7
	3. Доступность подрядчиков на месте	0	3	0,02	0
4	<i>Средняя вероятность</i>				3
5	2. Строительство				
	1. Платежеспособность заказчика	26	1	0,12	2,7
	2. Непредвиденные затраты, в том числе из-за инфляции	80	1	-	8,5
	3. Недостатки проектно-изыскательских работ	65	3	0,02	0,9
	4. Несвоевременная поставка комплектующих	50	3	0,01	0,7
	5. Несвоевременная подготовка ИТР и рабочих	0	2	0,055	0
	6. Недобросовестность подрядчика	52	3	0,01	0,7
6	<i>Средняя вероятность</i>				13,5
7	II. Предпринимательский риск				
8	Функционирование: финансово-экономические, фискально-монетарные, отраслевые				
9	Финансово-экономические:				
	1. Неустойчивость спроса	35	3	0,02	0,4
	2. Появление альтернативного продукта	56	3	0,02	0,7
	3. Снижение цен конкурентами	43	3	0,02	0,5
	4. Увеличение производства у конкурентов	7	3	0,02	0,2
	5. Рост налогов	33	3	0,02	0,4
	6. Налогоплательственность потребителей	8	1	0,11	0,9
	7. Рост цен на сырье, материалы, перевозки	87	3	0,02	0,10
	8. Зависимость от поставщиков	15	3	0,02	0,3
	9. Недостаток оборотных средств	90	1	0,2	11
10	<i>Средняя вероятность</i>				14,5
11	Социально-политические:				

12	1. Трудности с набором квалифицированной рабочей силы	8	2	0,01	0,2
	2. Угроза забастовок	78	3	0,11	8,5
	3. Отношение местных властей				
	4. Недостаточный для удержания персонала уровень оплаты труда	65	2	0,01	0,9
	5. Квалификация	30	2	0,02	0,5
13	<i>Средняя вероятность</i>				<i>10,1</i>
14	Технические:				
	1. Нестабильность качества сырья и материалов	16	4	0,01	0,3
	2. Новизна технологии	38	3	0,02	0,04
	3. Недостаточная надежность технологии	63	2	0,054	4
	4. Отсутствие резерва мощности	9	3	0,01	0,3

В статье дана оценка рискам, из трех существующих стратегий выбрана стратегия расширения, разработана стратегия конкурентного потенциала. Рассмотрены мероприятия по реализации управленческих решений с целью повышения доходности, а именно обеспечение более низких издержек на производство и сбыт товара, предоставление потребителям уникальных услуг и концентрация на сегменте, рассмотрена система бюджетирования. Итоговая стоимость оцениваемой торговой площади на примере коммерческой недвижимости в Астраханском регионе после сопоставления результатов составит около 235 833 938,5 руб. (на 2015 г.).

Список литературы

1. Грабовый П. Г. Экспертиза и инспектирование инвестиционного процесса и эксплуатации недвижимости. М., 2012. 65 с.
2. Купчикова Н. В., Убогович Ю. И. Экспертиза местоположения недвижимости и экспресс-оценка коммерческого потенциала территории на примере строительства современного жилого комплекса // Перспективы развития строительного комплекса. Астрахань, 2013. Т. 2. С. 62–66.
3. Экономика недвижимости : учебник / под ред. проф. О. С. Белокрыловой. Ростов н/Д : Феникс, 2009. 378 с. (Высшее образование).
4. Грабовый П. Г. Основы организации и управления жилищно-коммунальным комплексом : учебно-практическое пособие. М. : Изд-во «АСВ», 2009.
5. Чернышов Л. Н., Пичугин И. Л. Обоснование концепции энергосбережения в жилищно-коммунальном хозяйстве // Строительство и реконструкция. 2012. № 6 (32).
6. Стражников А. М. Система контроля в сфере жилищно-коммунального хозяйства // Доркомстрой. 2010. № 7. С. 22–26.