

ААИ ЮФУ

Организация проектирования и строительства



ТЕМА 4

ТЕМА ЛЕКЦИИ

«ПРЕДИНВЕСТИЦИОННАЯ ФАЗА ПРОЕКТА»

проф. Лакшин М.И.
архитектор Трифонова С.З.

Ростов-на-Дону

2015

Содержание



1. Основные понятия
2. Этапы реализации прединвестиционной фазы
3. Состав основных предпроектных документов
4. Основы проектного анализа
5. Оценка жизнеспособности и финансовой реализуемости проекта

1. Основные понятия



На прединвестиционной фазе проекта решаются две основные задачи:

- обоснование и принятие решения о целесообразности перехода к инвестиционной стадии проекта;
- разработка пакета предпроектной документации, необходимой для последующей проектной подготовки строительства.

Идея может быть отклонена в силу ряда причин:

- недостаточный спрос на продукцию проекта или отсутствие его реальных преимуществ перед аналогичными видами продукции;
- чрезмерно высокая стоимость (с точки зрения не только экономических, но и социальных или, например, экологических параметров проекта);
- отсутствие необходимых гарантий со стороны заказчика проекта (или правительства);
- чрезмерный риск;
- высокая стоимость сырья.

Основные термины:

- **прединвестиционные исследования.** Экспертно-аналитические разработки и предпроектная документация по системообразующим инвестиционным и прочим проектам капитальных вложений;

- **предпроектная документация.** Совокупность документов, на основе которых осуществляется предварительное изучение целесообразности инвестиционного проекта, апробирование и оценка его технических и экономических характеристик. **Предпроектная документация включает инвестиционный замысел, декларацию (ходатайство) о намерениях, обоснование инвестиций, бизнес-план;**
- **технико-экономические соображения (ТЭС).** Документация, в которой формулируются цели инвестирования, проводятся анализ и выбор основных путей реализации проекта, его целесообразности для инвестора, определяются источники финансирования, проводится оценка возможностей инвестирования и достижения намечаемых технико-экономических показателей;
- **инвестиционный замысел.** Документация, содержащая инвестиционную идею и обоснование цели инвестирования с учетом необходимых исследований и проработок, основные параметры реализации предполагаемого инвестиционного проекта, предварительный технологический расчет, описание источников финансирования, организационно-правовой формы реализации, расчет затрат и предполагаемого эффекта в натуральных и стоимостных показателях. По результатам положительного рассмотрения инвестиционного замысла заказчиком разрабатывается и представляется в установленном порядке в органы исполнительной власти субъекта РФ декларация (ходатайство) о намерениях;

- **декларация (ходатайство) о намерениях.** Документация, в которой инвестор, исходя из целей инвестирования и исследования ситуации на рынке продукции и услуг с учетом решений и рекомендаций, принятых в программах, прогнозах и схемах развития и размещения производительных сил и иных материалов, проводит оценку возможностей инвестирования и достижения намечаемых технико-экономических показателей проекта. По результатам положительного рассмотрения органом исполнительной власти субъекта РФ декларации (ходатайства) о намерениях заказчик принимает решение о разработке обоснования инвестиций;
- **обоснование инвестиций в строительство предприятий, зданий и сооружений.** Документация, разработанная на основе материалов *инвестиционного замысла* и/или *декларации (ходатайства)* о намерениях и/или иной имеющейся по планируемому инвестиционному проекту информации, требований государственных органов и заинтересованных организаций, содержащая принципиальные, обобщенные подходы, требования и рекомендации в объеме, достаточном для принятия решения о целесообразности дальнейшего инвестирования;
- **бизнес-план.** Документация, содержащая техническое и экономическое описание инвестиционного проекта, структуры, способов его реализации и ожидаемого результата, включая технико-экономическую эффективность, описание практических действий по осуществлению инвестиций. **Бизнес-план** должен содержать информацию о платежеспособности и финансовой устойчивости предприятия или иного объекта инвестирования и разрабатывается, как правило, в случае привлечения заемных средств для финансирования проекта.

Преинвестиционные исследования проводятся на первой, преинвестиционной, фазе жизненного цикла инвестиционного проекта.



Рис. 1. Состав работ преинвестиционной фазы проекта

Цель прединвестиционных исследований

определение возможных путей реализации и осуществимости проекта, в том числе:

- выбор и предварительное обоснование его замысла;
- установление целевых параметров проекта в соответствии со стратегическими целевыми показателями компании;
- анализ внешней и внутренней среды;
- обоснование инвестиций;
- принятие решения о технической возможности и целесообразности реализации данного проекта.

Результат прединвестиционных исследований:

согласованная, прошедшая экспертизу и утвержденная руководством компании предпроектная документация, которая подтверждает:

- хозяйственную необходимость;
- инвестиционную и техническую возможности;
- коммерческую, экономическую и социальную целесообразность инвестиций в строительство объекта при заданных параметрах, соблюдении требований и условий строительства с учетом его экологической и эксплуатационной безопасности.

2. Этапы реализации прединвестиционной фазы



Преинвестиционная фаза проекта осуществляется в три этапа, на каждом из которых проводятся исследования и разрабатываются соответствующие основные предпроектные документы.

I этап. *Исследование возможностей инвестирования* - формируется программа преинвестиционных исследований, проводится определение целей инвестирования, определяются назначение и мощность объекта строительства, номенклатура продукции, предварительное место (район) размещения объекта с учетом принципиальных требований и условий заказчика (инвестора), разрабатываются, согласовываются и оформляются договоры на проведение преинвестиционных исследований.

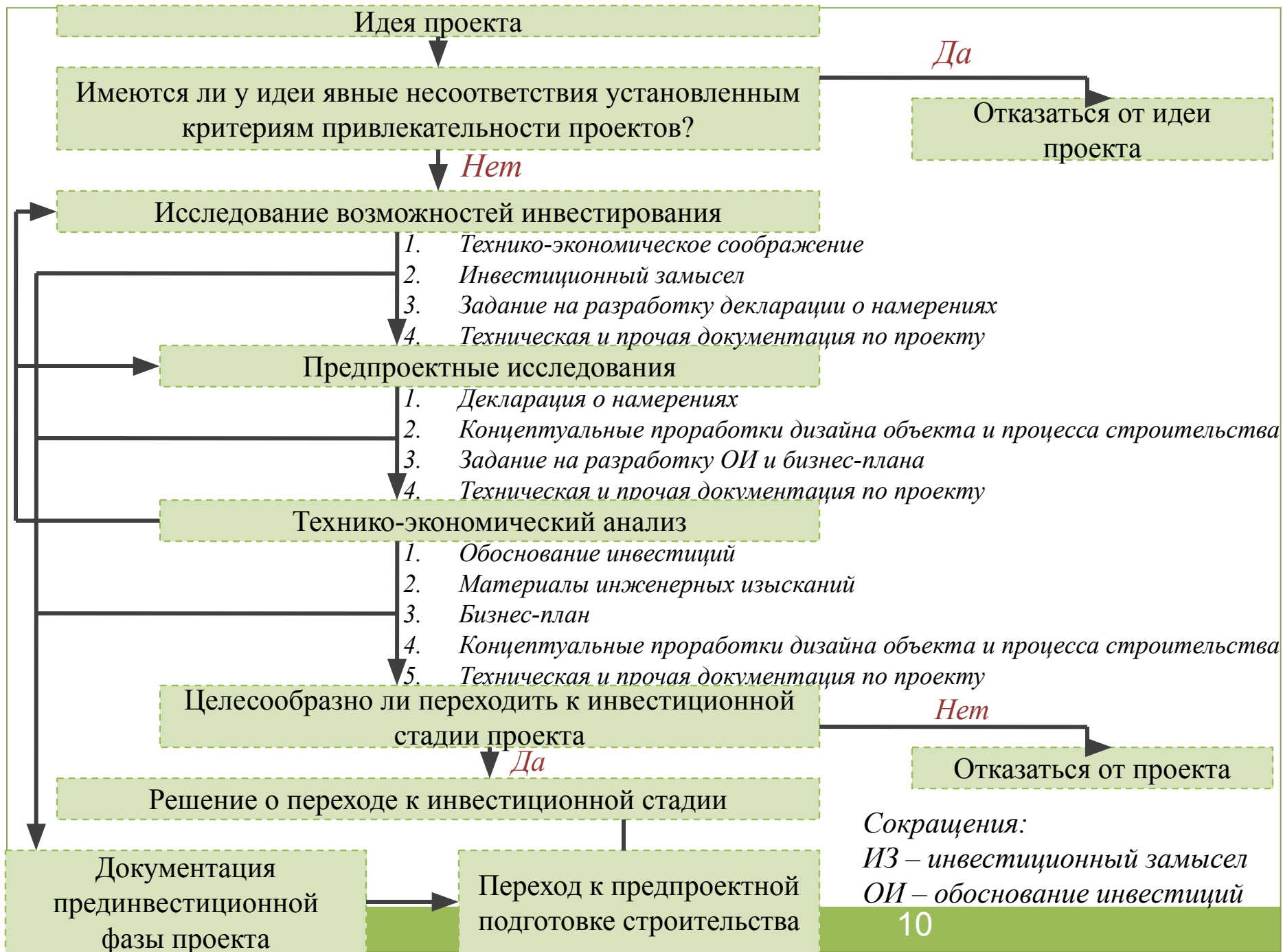
На данном этапе на основе необходимых исследований и проработок определяются источники финансирования, условия и средства реализации поставленной цели.

II этап. *Предпроектные исследования* - предусматривается разработка декларации (ходатайства) о намерениях инвестирования в строительство предприятий, зданий и сооружений для представления в установленном порядке в местные органы исполнительной власти. После получения положительного решения от местного органа исполнительной власти заказчик принимает решение о разработке обоснований инвестиций в строительство.

III этап. Технико-экономическая оценка/анализ осуществимости (целесообразности) инвестирования - по результатам положительного рассмотрения органом исполнительной власти декларации (ходатайства) о намерениях и предварительного согласования места размещения объекта строительства принимается решение о разработке обоснования инвестиций— документации, позволяющей сделать выводы о хозяйственной необходимости, технической возможности, коммерческой, экономической и социальной целесообразности инвестиций в строительство объекта при заданных параметрах, соблюдении требований и условий строительства с учетом его экологической и эксплуатационной безопасности. На этой же стадии проводится определение практических действий по осуществлению инвестиций, оформляется разрешение на проведение инженерных изысканий на площадке предполагаемого строительства и осуществляются соответствующие изыскания в объеме, необходимом для прединвестиционной стадии проекта. В случае необходимости может разрабатываться его бизнес-план.

Результат данного этапа — принятие заказчиком (инвестором) решения о целесообразности дальнейшего инвестирования и о разработке проектной документации.

Блок-схема реализации прединвестиционной фазы проекта представлена на слайде 10.



3. Состав основных предпроектных документов



В предпроектную документацию входят:

- технико-экономические соображения;
- инвестиционный замысел;
- декларация (ходатайство) о намерениях;
- обоснование инвестиций;
- бизнес-план.

Примерная структура ТЭС включает следующие позиции:

- основание для разработки;
- сведения о заказчике;
- общие сведения о проекте;
- финансово-экономическое обоснование проекта.

Результаты работ на этапе формирования **инвестиционного замысла** оформляются в виде аналитической записки, в которой должны быть определены:

- цель, основные особенности и альтернативы проекта;
- организационные, финансовые, политические и другие проблемы, которые нужно в дальнейшем учитывать. Конкретная программа разработки проекта;
- оценка необходимых инвестиций и характеристики результатов по критериям приемлемости.

Декларация о намерениях содержит:

1. Основные данные о заказчике-инвесторе.
2. Местоположение предприятия, здания, сооружения.
3. Цель и источники инвестирования, объем финансовых средств.
4. Номенклатура продукции (объем оказываемых услуг).
5. Требования к технологии, производству продукции и основному оборудованию.
6. Требования к архитектурно-планировочным, конструктивным и инженерным решениям.
7. Требования к охране окружающей среды.
8. Особые условия строительства.
9. Основные технико-экономические характеристики и показатели объекта.

Декларация (ходатайство) о намерениях, как правило, представляется на рассмотрение:

- заинтересованным подразделениям компании, для согласования перед передачей документа в органы государственной власти и местного самоуправления;
- в органы государственного управления, местного самоуправления района, города по месту размещения предполагаемого строительства.

Обоснование инвестиций проводится с использованием положений содержащихся в рекомендованном Минстроем России документе СП 11-101-95 «Порядок разработки, утверждения и состав обоснований инвестиций в строительство предприятий, зданий и сооружений» с учетом специфики управления и функционирования объектов нефтегазового комплекса Российской Федерации.

К заданию прикладываются:

- а) материалы, полученные от местных органов исполнительной власти в том числе Ходатайства о намерениях, предварительные условия на возможное присоединение объекта к инженерным сетям и коммуникациям, ситуационный план и пр.;
- б) устанавливаемые технические характеристики продукции предприятия, данные о её стоимости;
- в) требования по созданию технологических процессов и оборудования;
- г) другие материалы.

Бизнес-план не является обязательным предпроектным документом и разрабатывается по решению заказчика с целью привлечения финансовой поддержки от внешних инвесторов, а также банков, для которых бизнес-план — обязательный документ, подтверждающий коммерческую привлекательность проекта.

В документации преинвестиционных исследований должно быть предусмотрено применение прогрессивных технологий, оборудования, строительных решений, а также организации производства и труда в соответствии с новейшими достижениями отечественной и зарубежной науки и техники.

4. Основы проектного анализа



Автор проекта должен быть изначально убежден в том, что идея проекта отвечает требованиям реализуемости, результативности, эффективности и оптимальности.

Реализуемость проекта означает наличие творческих, технических, финансовых, организационных и других объективных условий для своевременного завершения работ.

Результативность проекта определяется разностью между достигнутым результатом и затратами по проекту.

Эффективность проекта отражает уровень его доходности для всех заинтересованных участников проекта.

Оптимальность проекта определяется выбором лучшего варианта из нескольких альтернативных, наиболее полно отвечающего целям проекта.

Методология проектного анализа предусматривает возможность переоценки роли и степени влияния различных аспектов проекта в ходе их изучения.

В структуру проектного анализа входят разделы, характеризующие проектные решения по следующим критериям:

- архитектурно-художественное выражение;
- социальная и функциональная эффективность;
- техническая обоснованность;

- экологическая безопасность;
- организационная целесообразность;
- экономическая эффективность.

Организационная целесообразность определяется степенью соответствия организационных структур, задействованных в проекте, целям и требованиям проекта, а также организационным, правовым и политическим условиям его осуществления. В рамках организационного анализа определяются методы и способы управления проектом, потребности в изменениях организационной структуры, рекомендации по обучению персонала и координации деятельности участников проекта с его внешним окружением.

Экономическая эффективность выводится из эффективности проекта с точки зрения всего общества и в этом случае его целью является определение влияния проекта на реальное значение национального дохода, а также учитываются внешние по отношению к проекту затраты (экологические, социальные последствия проекта).

Оценка - наступает тогда, когда окончательно установлены цели, выявлены переменные факторы, определена генеральная комплексная задача.

Возможны две противоположные **стратегии**:

1. Направлена **от внешнего к внутреннему**. Архитектор пользуется этим приемом, когда он определяет планировку, систему оборудования, отбелку исходя из внешнего вида здания.
2. Направлена **от внутреннего к внешнему**. Архитектор исходит из функций или планировки отдельных помещений и на этой основе приходит к заключению о внешнем виде здания.

5. Оценка жизнеспособности и финансовой реализуемости проекта



Для оценки жизнеспособности проекта сравнивают его варианты с точки зрения их стоимости, сроков реализации и прибыльности.

Оценка жизнеспособности проекта включает ответы на следующие вопросы:

- возможно ли обеспечить требуемую динамику инвестиций?
- способен ли проект генерировать потоки доходов, достаточных для компенсации его инвесторам вложенных ими ресурсов и взятого на себя риска?

Для сравнения берется так называемая ситуация без проекта. Это означает, что, например, проект реконструкции предприятия следует оценивать, сравнивая его показатели с показателями действующего предприятия, а при намерении строить новое предприятие — с ситуацией «без строительства нового предприятия».

Финансовая реализуемость — показатель (принимаящий два значения — «да» или «нет»), характеризующий наличие финансовых возможностей осуществления проекта. Требование финансовой реализуемости определяет необходимый объем финансирования Инвестиционного Проекта. При выявлении финансовой нереализуемости, схема финансирования и, возможно, отдельные элементы организационно-экономического механизма проекта должны быть скорректированы.

Список рекомендованной литературы:



1. МДС 11-4.99 Методические рекомендации по проведению экспертизы технико-экономических обоснований (проектов) на строительство предприятий, зданий и сооружений производственного назначения
2. МДС 11-3.99 Методические рекомендации по проведению экспертизы технико-экономических обоснований (проектов) на строительство объектов жилищно-гражданского назначения
3. Постановление от 16 февраля 2008 г. № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию»
4. Практическое пособие. Обоснование инвестиций в строительство предприятий, зданий и сооружений. (2-ое издание). ФГУП "Центринвестпроект" (01.01.2002); 01.01.2009.
5. - Дикман Л.Г. Организация строительного производства: Учеб. для строит. вузов / Л.Г. Дикман. – М.: АСВ, 2002. – 512 с.
- Заренков В.А. «Управление проектами: Учебное пособие. – М.: Изд-во АСВ; СПб.: СПбГАСУ, 2005 г. – 312 с.
- Управление проектами: учеб. пособие для студентов обучающихся по специальности «Менеджмент организации» / И.И. Мазур, В.Д. Шапиро [и др.] -9-е изд., стер. М.: Издательство «Омега-Л», 2013. – 960 с.
- Этенко В.П. Менеджмент в архитектуре: Основы методики управления архитектурным проектом. Изд. 3-е. – М.: ЛЕНИНГРАД, 2014. – 224 с.