Реферат

ТАМОЖЕННЫЙ СКЛАД, КОЛЬЦЕВАЯ АВТОМОБИЛЬНАЯ ДОРОГА, ЭФФЕКТИВНОСТЬ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА, ДИСКОНТИРОВАНИЕ, ЧИСТАЯ ТЕКУЩАЯ СТОИМОСТЬ, АНАЛИЗ РИСКОВ

Представлено описание деятельности общества с ограниченной ответственностью «СоюзСтройЦентр», являющегося инициатором рассматриваемого инвестиционного проекта создания таможенного склада.

Определены предпосылки необходимости строительства ООО «СоюзСтройЦентр» нового таможенного склада в районе строящейся Кольцевой автодороги (КАД) вокруг Санкт-Петербурга.

Рассмотрены теоретические аспекты оценки эффективности инвестиционных проектов, включая понятие инвестиционного проекта, этапы реализации, методы оценки эффективности, качественный и количественный подходы анализа рисков инвестиционного проекта.

Представлены основные положения нормативно-правовой базы организации таможенного склада (ТС).

Разработан инвестиционный проект создания таможенного склада «Интеграл» в районе КАД с организацией нового юридического лица – ООО «Интеграл».

Произведены оценка коммерческой эффективности инвестиционного проекта создания таможенного склада «Интеграл» и анализ рисков проекта с применением сценарного подхода, на основании которых сделан вывод о коммерческой эффективности и привлекательности данного проекта для инициатора и потенциального инвестора.

Введение

Целью данного дипломного проекта является разработка и оценка коммерческой эффективности инвестиционного проекта создания нового таможенного склада.

Инициатор инвестиционного проекта – общество с ограниченной ответственностью «СоюзСтройЦентр», учредителем которого является частное лицо.

К числу основных видов деятельности ООО «СоюзСтройЦентр» относятся проектирование, строительство и реконструкция зданий производственного и складского назначения из легких металлоконструкций.

В рамках данной работы рассмотрены теоретические аспекты оценки эффективности инвестиционных проектов, проработана нормативно правовая база организации таможенных складов, а также проведена разработка и оценка инвестиционного проекта создания таможенного склада «Интеграл» в районе строящейся Кольцевой автомобильной дороги Санкт-Петербурга. В соответствии с рассмотренными вопросами, проект содержит четыре раздела.

В первом разделе представлена основная информация о деятельности ООО «СоюзСтройЦентр».

Второй раздел представляет собой обзор методов оценки эффективности инвестиционных проектов. Здесь также проведен сравнительный анализ различных методов оценки эффективности, применяемых на практике.

В третьем разделе рассмотрены основные вопросы организации таможенного склада (ТС): понятие и типы таможенных складов, официальные требования к обустройству, оборудованию и местоположению ТС, технологические схемы работы ТС.

Заключительный, четвертый, раздел посвящен разработке и оценке инвестиционного проекта создания нового таможенного склада. В рамках данного раздела произведено описание бизнес-идеи проекта, проведен SWOT-анализ, рассмотрена рыночная ситуация в секторе транспортно-таможенных услуг, составлен маркетинговый план реализации проекта, проведено обоснование капитальных и текущих затрат на реализацию проекта, разработана схема финансирования, произведены оценка эффективности и анализ рисков проекта (в соответствии со сценарным подходом).

В приложении к дипломному проекту представлены картографические материалы и схемы, а также произведенные в ходе разработки проекта финансовые расчеты по трем сценариям реализации проекта.

Актуальность проекта обусловлена наличием устойчивого спроса на услуги таможенных складов в Санкт-Петербурге.

Перечень условных обозначений

ТС – таможенный склад

ЛМК – легкие металлоконструкции

ЗТК – зона таможенного контроля

ТС – транспортное средство

ТТС – товары и транспортные средства

ДРМ – делящиеся и радиоактивные материалы

ВЭД – внешнеэкономическая деятельность

ГТК РФ – Государственный таможенный комитет Российской Федерации

КАД – Кольцевая автомобильная дорога

ТСБ – транспортно-складская база

1. Анализ объекта исследования

1.1 Общество с ограниченной ответственностью «СоюзСтройЦентр»

1.1.1 Общая информация о компании

Общество с ограниченной ответственностью «СоюзСтройЦентр» (сокращенное наименование – ООО «СоюзСтройЦентр») создано в 199 году. Учредитель - физическое лицо. Предприятие осуществляет два лицензированных вида деятельности: проектирование зданий и сооружений I и II уровней ответственности в соответствии с государственным стандартом и строительство зданий и сооружений I и II уровней ответственности в соответствии с государственным стандартом.

В настоящее время ООО «СоюзСтройЦентр» представляет собойорганизацию с общей численностью работающих около \_\_\_ человек.

1.1.2 Основные направления деятельности ООО «СоюзСтройЦентр»

Проектирование зданий из легких металлоконструкций и согласование документации

ООО «СоюзСтройЦентр» выполняет полный комплекс проектных работ с учетом специфики используемой технологии:

- разработка предварительной концепции здания (позволяет заранее оценить и получить представление о проектируемом объекте);

- архитектурное проектирование;

- конструктивный проект;

- проектирование инженерных сетей

Строительство зданий из легких металлоконструкций

В настоящее время ООО «СоюзСтройЦентр» специализируется на изготовлении легких металлических конструкций (ЛМК), используемых в качестве несущих каркасов ангаров. Такие конструкции получили широкое распространение при строительстве складов, производственных зданий для различных отраслей промышленности, спортивных сооружений, выставочных павильонов.

Основные типы зданий из ЛМК – арочные и здания с вертикальными стенами. Здания арочного типа используются, как правило, под небольшие складские или производственные помещения. Благодаря относительно небольшому расходу металла арочные ангары самые дешевые. Здания с вертикальными стенами универсальны в эксплуатации. Их каркас представляет собой плоские стальные рамы, установленные на железобетонный фундамент и раскрепленные между собой металлическими или деревянными антисептированными прогонами. Оба типа зданий могут изготавливаться как в неутепленном, так и в утепленном варианте. В первом случае обшивка стен и кровли здания выполняется из стального оцинкованного листа либо оцинкованного профилированного листа с цветным покрытием в один слой. Окраска определяется по выбору заказчика и исходя из стандарта цветов RAL. Для здания в утепленном варианте обшивка стен и кровли изготавливается двойной. В качестве утеплителя используется пенопласт, пеноизол, минераловатные плиты. Также возможен вариант утепления готовыми сэндвич-панелями. Сооружения этого типа имеют ряд неоспоримых преимуществ: они надежны в эксплуатации, у них небольшая масса и разнообразие конструктивных форм, их можно быстро смонтировать-демонтировать в любой сезон. Стоимость этих зданий невысокая по сравнению со стоимостью аналогичных сооружений из кирпича и железобетона.

За 2003-2005гг. ООО «СоюзСтройЦентр» построило и сдало в эксплуатацию следующие объекты из ЛМК:

- комплекс для технического обслуживания служебного автотранс- порта для ЗАО «Хлебтранс» (г.Санкт-Петербург);

- цех по переработке сырья для ООО «Втормакулатура»;

- склад для обработки древесины для ТСУ «Азот» (г.Выборг);

- для «Листэк» (г.Гатчина);

- административно-производственное здание для ООО «Инкрон» (г. Санкт-Петербург).

Осуществление функций генерального проектировщика и генерального подрядчика

В качестве генерального проектировщика ООО «СоюзСтройЦентр» для разработки специальных разделов проекта или проведения научных исследований может привлекать специализированные проектные или научно-технические организации и несет полную ответственность за качество проекта, технико-экономические показатели объекта строительства, правильность выполнения подрядной организацией проектных решений. Для контроля над соблюдением проектных решений ООО «СоюзСтройЦентр» осуществляет авторский надзор.

При осуществлении функций генерального подрядчика по согласованию с заказчиком ООО «СоюзСтройЦентр» привлекает на условиях субподряда к выполнению отдельных видов работ или для строительства отдельных объектов или сооружений субподрядные строительные, монтажные специализированные организации. Ответственность за качество и сроки выполнения работ субподрядными организациями перед заказчиком несет генеральный подрядчик.

1.2 Предпосылки создания таможенного склада «Интеграл»

В целях диверсификации деятельности и повышения экономической эффективности работы предприятия, ООО «СоюзСтройЦентр» планирует построить складское здание с последующим получением в Государственном таможенном комитете Российской Федерации лицензии на учреждение таможенного склада в районе строящейся Кольцевой автомобильной дороги вокруг Санкт-Петербурга.

Комплекс таможенного терминала предусматривает здание таможенного склада, открытую площадку, систему телекоммуникационной связи, материально-техническое оснащение в соответствии с требованиями приказов ГТК России.

Таможенный склад будет создаваться на приобретенном в собственность земельном участке в п.Шушары Пушкинского района Санкт-Петербурга (вблизи от строящейся КАД).

Местоположение будущего таможенного склада у Кольцевой автомобильной дороги является одним из основных преимуществ проекта, соответствующим одному из основных направлений городской политики – разгрузке города, в особенности его центральных районов, от большегрузного транспорта. Создание объектов таможенно-транспортной инфраструктуры на землях, прилегающих к Кольцевой автомобильной дороге, является одним из приоритетных направлений развития города.

2. Теоретические аспекты оценки эффективности инвестиционных проектов

2.1 Определение инвестиционного проекта. Цели инвестиционных проектов. Классификация инвестиционных проектов

Закон Российской Федерации «Об инвестиционной деятельности в российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» дает следующее определение понятия инвестиционного проекта:

«Инвестиционный проект – обоснование экономической целесообразности, объема и сроков осуществления капитальных вложений, в том числе необходимая проектно-сметная документация, разработанная в соответствии с законодательством Российской Федерации и утвержденными в установленном порядке стандартами (нормами и правилами), а также описание практических действий по осуществлению инвестиций (бизнес-план)».

В Методических рекомендациях по оценке эффективности инвестиционных проектов инвестиционный проект определяется как «дело, деятельность, мероприятие, предполагающее достижение определенных целей (получение определенных результатов)»

Учитывая данные определения, можно выделить следующие особенности инвестиционного проекта:

* системность проекта, наличие комплекса взаимосвязанных мероприятий;
* обоснованный временной интервал проекта;
* бюджет проекта – затраты и доходы с указанием времени их осуществления.

Цели инвестиционного проекта можно разделить на цели, которые могут быть представлены в стоимостном выражении, и цели, которые не могут быть представлены в стоимостном выражении.

К первой группе можно отнести следующие цели:

* максимизация прибыли;
* рост объема продаж;
* увеличение товарооборота;
* минимизация текущих издержек;
* сокращение инвестиционных затрат и т.п.

Ко второй группе целей относятся:

* завоевание определенного рыночного сегмента;
* стремление к престижу и известности;
* осуществление социальных программ;
* улучшение экологической ситуации и т.п.

Перед проектом могут ставиться одновременно несколько целей.

При решении вопроса об инвестировании целесообразно определить, куда выгоднее вкладывать капитал: в производство, ценные бумаги, приобретение товаров для перепродажи, в недвижимость или валюту. Поэтому при инвестировании рекомендуется учитывать следующие основные моменты:

1. капитальные вложения с длительными сроками окупаемости необходимо финансировать за счет долгосрочных заемных средств;
2. инвестиции со значительной степенью риска рекомендуется финансировать за счет собственных средств (чистой прибыли и амортизационных отчислений);
3. необходимо выбирать такие инвестиции, которые обеспечивают инвестору достижение максимальной (предельной) доходности;
4. чистая прибыль от данного вложения капитала должна превышать ее величину от помещения средств на банковский депозит;
5. рентабельность инвестиций всегда должна быть выше индекса инфляции;
6. рентабельность конкретного инвестиционного проекта с учетом фактора времени (временной стоимости денег) всегда должна быть больше доходности других проектов.

Главным критерием привлекательности любого инвестиционного проекта выступает его финансовая целесообразность, ориентирующаяся на производственные и ресурсные возможности, техническую осуществимость, эффективность, социальную целесообразность.

Анализ инвестиционных проектов должен основываться на их классификации. Классифицировать инвестиционные проекты можно в зависимости от выбранного критерия. С точки зрения управления инвестиционными проектами классификация может быть представлена по следующим параметрам:

* величина требуемых инвестиций;
* сроки реализации проекта;
* отношение к риску;
* участники проекта;
* тип денежного потока, генерируемый проектом;
* тип отношения между проектами.

От величины требуемых инвестиций зависит возможность реализации проекта определенным кругом участников и поиск путей финансирования данного проекта. Данный критерий еще носит название «масштаб» проекта. По величине требуемых инвестиций проекты делят на крупные (мегапроекты), традиционные и малые. В западной практике приняты следующие характеристики проектов по масштабу:

* «малый проект» невелик по масштабу, прост и ограничен объемами требуемых средств: капиталовложения – от нескольких сотен тысяч до 10-15 млн. USD; трудозатраты: от нескольких сотен до 40-50 тыс. человеко-часов;
* «мегапроекты» имеют следующие отличительные черты: высокая стоимость – от 1 млрд.USD; капиталоемкость; большой объем работ в человеко-часах; сроки реализации – более 5 лет и т.п.

В российской практике нет четкого деления проектов по масштабу.

По срокам реализации проекты могут быть:

* краткосрочными;
* среднесрочными;
* долгосрочными.

Краткосрочные проекты предполагают сжатые сроки реализации. Стоимость краткосрочного проекта может возрастать в процессе его реализации. Заказчик идет на увеличение стоимости проекта для выигрыша времени и сохранения приоритета в конкурентной борьбе на рынке сбыта. Долгосрочными обычно являются проекты, реализующие капиталоемкие вложения (например, вложение средств в строительство и реконструкцию объектов недвижимости).

По критерию отношение к риску проекты могут делиться на рисковые и безрисковые. Данное деление существенно для целей расчета эффективности инвестиционных проектов и их приемлемости для потенциальных инвесторов. Наиболее рискованными являются проекты, связанные с созданием новых производств и разработкой новых технологий.

С точки зрения участников проекта наиболее существенным является учет следующих участников: государственных предприятий; совместных предприятий; зарубежных инвесторов.

Выделение ординарных и неординарных денежных потоков важно при выборе того или иного критерия оценки эффективности проекта, поскольку не все критерии приемлемы для оценки инвестиционных проектов с неординарными денежными потоками.

По типу отношения между проектами различают: независимые, взаимоисключающие, замещающие, комплементарные (синергические) проекты. Данная классификация связана со сравнением двух проектов, и в ней в качестве классификационного признака используется формулировка понятия рентабельности проекта, рассчитываемая через отношение сумм доходов и расходов.

Два проекта называются взаимоисключающими, если рентабельность первого снижается до нуля в случае принятия другого, и наоборот. Другое название таких проектов – альтернативные: это два проекта предназначены для достижения одних и тех же целей, и одновременно принять их и выгодно реализовать невозможно.

Независимыми называются два проекта, если принятие или отказ от одного из них никак не отражается на рентабельности другого.

Замещающими называют проекты, если рентабельность одного из них снижается (но не полностью исчезает) при принятии другого. Это соотношение может быть как симметричным, так и несимметричным, а замещение может иметь место и на стороне затрат, и на стороне выгод.

Два проекта называются комплементарными (синергическими), если принятие одного из них увеличивает рентабельность другого. Данное отношение может быть как симметричным, так и несимметричным. Кроме того, повышение рентабельности может иметь место как на стороне затрат, так и не стороне выгод.

2.2 Жизненный цикл и этапы подготовки инвестиционного проекта

Проект реализуется и достигает определенных поставленных перед ним целей, за ограниченный период времени. Началом реализации проекта можно условно считать рождение замысла, начало реализации проекта или начало вложения денежных средств. Окончанием проекта может считаться: ввод проекта в действие; достижение проектом поставленных целей и результатов; прекращение финансирования; модернизация проекта; вывод объектов проекта из эксплуатации.

Ограниченный промежуток времени между моментом появления проекта и моментом его ликвидации называется жизненным циклом проекта.

Укрупненно жизненный цикл проекта можно представить в виде последовательных глобальных стадий (фаз):

* прединвестиционная;
* инвестиционная;
* эксплуатационная.

Подготовка инвестиционного проекта является сложной процедурой, в которой условно можно выделить 12 этапов. Наименование и краткое содержание этапов подготовки инвестиционного проекта представлены в табл. 2.1.

Таблица 2.1 Этапы подготовки инвестиционного проекта

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № этапа | Наименование этапа | Содержание этапа |
| 1 | Идентификация (формулировка) инвестиционного проекта | Руководство предприятия выделяет первоочередные задачи и наиболее перспективные направления развития предприятия. В случае, если таких направлений несколько, осуществляется параллельная разработка нескольких инвестиционных проектов и на завершающей стадии разработки выбираются наиболее приемлемые из них. |
| 2 | Сбор исходной информации для разработки проекта | В общем случае для разработки инвестиционного проекта может потребоваться следующая информация:   * общая информация о предприятии; * финансовая информация о предприятии; * данные о персонале; * юридические документы; * информация о нематериальных активах; * экономические данные о развитии отрасли, в которой функционирует предприятие, и экономики страны в целом; * рыночная информация; * технические данные по проекту. |
| № этапа | Наименование этапа | Содержание этапа |
| 3 | Разработка технической части проекта | Основными задачами, решаемыми при разработке технической части проекта, являются:   * определение технологии, наиболее подходящей с точки зрения целей проекта; * анализ внешних и внутренних факторов производства; * проверка соответствия необходимых ресурсов и ресурсов, имеющихся в наличии либо потенциально доступных; * определение себестоимости производимой продукции (работ, услуг); * определение организационной структуры управления производством. |
| 4 | Маркетинговый анализ | Основные элементы маркетингового анализа в рамках разработки инвестиционного проекта: анализ рынка, анализ конкурентной среды, разработка маркетингового плана продукта. |
| 5 | Коммерческий анализ | На основе оцененных в технической части проекта инвестиционных издержек, а также издержек, возникающих на этапе эксплуатации и доходов, оцененных в рамках плана сбыта на этапе маркетингового анализа, осуществляется оценка коммерческой эффективности инвестиционного проекта. |
| № этапа | Наименование этапа | Содержание этапа |
| 6 | Финансовый анализ | На этом этапе решаются следующие задачи подготовки инвестиционного проекта:   * анализ финансово состояния предприятия в течение 3-5 предыдущих лет работы; * анализ финансового состояния предприятия в период подготовки инвестиционного проекта; * прогноз прибылей и денежных потоков; * оценка финансовой эффективности инвестиционного проекта. |
| 7 | Бюджетный, региональный и отраслевой анализ | Определение бюджетной, региональной и отраслевой эффективности инвестиционного проекта. |
| 8 | Институциональный анализ | Оценивает возможность успешного выполнения инвестиционного проекта с учетом организационной, правовой, политической и административной обстановки. Его главная задача – оценить совокупность внутренних и внешних факторов, сопровождающих инвестиционный проект, таких как организационная структура, управление, персонал, среда функционирования, взаимодействие с внешней средой и т.п. |
| 9 | Экологический анализ | Комплексная оценка соответствия проекта требованиям экологической безопасности. |
| № этапа | Наименование этапа | Содержание этапа |
| 10 | Анализ рисков | Анализ рисков предполагает учет всех изменений внешних и внутренних факторов реализации проекта. В процессе реализации проекта подвержены изменению следующие элементы: стоимость сырья и комплектующих, стоимость капитальных вложений, стоимость обслуживания, цены и т.п. В результате выходной параметр, например прибыль, будет случайным. Чем шире диапазон изменения факторов проекта, тем большему риску подвержен проект. |
| 11 | Проработка юридических вопросов, связанных с реализацией проекта |  |
| 12 | Экспертиза проекта | Желательна для проверки правильности основных положений проекта. |

2.3 Методы оценки инвестиционных проектов

Оценка эффективности инвестиционных проектов проводится на основе расчета системы показателей эффективности инвестиционных проектов, отражающих соотношение связанных с инвестициями затрат и результатов и позволяющих судить об экономических преимуществах или недостатках рассматриваемого инвестиционного проекта по сравнению с другими.

Показатели эффективности инвестиционных проектов классифицируются по следующим признакам:

1. по отношению к различным объектам и уровням экономической системы;
2. по виду обобщающего показателя, выступающего в качестве критерия экономической эффективности инвестиций;
3. по методу сопоставления разновременных денежных затрат и результатов.

Виды показателей по данным признакам классификации представлены в табл. 2.2.

Таблица 2.2 Классификация показателей эффективности инвестиционных проектов

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Признак классификации | Виды показателей | Сущность показателей |
| 1. По отношению к различным объектам и уровням экономической системы | 1.1. Показатели коммерческой эффективности | Учитывают финансовые последствия реализации проекта для его непосредственных участников |
| 1.2. Показатели бюджетной эффективности | Отражают финансовые последствия осуществления проекта для федерального, регионального или местного бюджетов |
| 1.3. Показатели экономической эффективности | Учитывают результаты и затраты, связанные с реализацией инвестиционного проекта, выходят за пределы прямых финансовых интересов участников проекта и допускают стоимостное измерение |
| 2. По виду обобщающего показателя, выступающего в качестве критерия экономической эффективности инвестиций. | 2.1. Абсолютные показатели | Обобщающие показатели определяются как разность между стоимостными оценками результатов и затрат, связанных с реализацией проекта |
| Признак классификации | Виды показателей | Сущность показателей |
|  | 2.2. Относительные показатели | Обобщающие показатели определяются как отношение стоимостных оценок результатов проекта к совокупным затратам на их получение |
| 2.3. Временные показатели | Оценивают период окупаемости инвестиционных затрат |
| 3. По методу сопоставления разновременных денежных затрат и результатов | 3.1 Статистические показатели | Денежные потоки, возникающие в разные моменты времени, оцениваются как равноценные |
| 3.2. Динамические показатели | Денежные потоки, вызванные реализацией проекта, приводятся к эквивалентной основе посредством их дисконтирования, обеспечивая сопоставимость разновременных денежных потоков |

Наиболее часто на практике рассматривают показатели последней группы: статистические и динамические. Методы оценки эффективности по данным показателям носят название, соответственно, статистических и динамических методов. Статистические методы называют также методами, основанными на учетных оценках, а динамические методы – методами, основанными на дисконтированных оценках.

К группе статистических методов относятся следующие методы:

* срока окупаемости инвестиций (Payback Period, PP);
* коэффициента эффективности инвестиций (Accounting Rate of Return, ARR).

К группе динамических методов относятся:

* чистый дисконтированный доход или чистая текущая стоимость (Net Present Value, NPV);
* индекс рентабельности инвестиций (Profitability Index, PI);
* внутренняя норма рентабельности (Internal Rate of Return, IRR);
* дисконтированный срок окупаемости инвестиций (Discounted Payback Period, DPP).

Рассмотрим данные методы оценки эффективности инвестиций более подробно и определим их достоинства и недостатки.

2.3.1 Статистические методы оценки

Срок окупаемости инвестиций (PP)

Срок окупаемости является наиболее распространенным статистическим показателем оценки инвестиционных проектов.

Под сроком окупаемости понимается период времени от момента начала реализации проекта до того момента эксплуатации объекта, в который доходы от эксплуатации становятся равными первоначальным инвестициям.

Экономический смысл показателя заключается в определении срока, за который инвестор может вернуть вложенный капитал.

Для расчета срока окупаемости элементы платежного ряда суммируются нарастающим итогом, формируя сальдо накопленного потока, до тех пор, пока сумма не примет положительное значение. Порядковый номер интервала планирования, в котором сальдо накопленного потока принимает положительное значение, указывает срок окупаемости, выраженный в интервалах планирования.

Общая формула расчета показателя PP имеет вид

PP = min n, при котором 

где Pk – величина сальдо накопленного потока; I0 – величина первоначальных инвестиций.

При получении дробного числа оно округляется в сторону увеличения до ближайшего целого.

Коэффициент эффективности инвестиций (ARR)

Данный показатель называют также учетной нормой прибыли или коэффициентом рентабельности проекта.

Существует несколько алгоритмов исчисления ARR. Первый вариант расчета основан на отношении среднегодовой величины прибыли (за минусом отчислений в бюджет) от реализации проекта за период к средней величине инвестиций



где Рr — среднегодовая величина чистой прибыли от реализации проекта, Iср.0 — средняя величина первоначальных вложений, если предполагается, что по истечении срока реализации проекта все капитальные затраты будут списаны.

Иногда показатель рентабельности проекта рассчитывается на основе первоначальной величины инвестиций



Рассчитанный на основе первоначального объема вложений, он может быть использован для проектов, создающих поток равномерных доходов (например, аннуитет) на неопределенный или достаточно длительный срок.

Второй вариант расчета основан на отношении среднегодовой величины прибыли (за минусом отчислений в бюджет) от реализации проекта за период к средней величине инвестиций с учетом остаточной или ликвидационной стоимости первоначальных инвестиций (например, учет ликвидационной стоимости оборудования при завершении проекта)



где Рr — среднегодовая величина прибыли (за минусом отчислений в бюджет) от реализации проекта, I0 — средняя величина (величина)первоначальных вложений, /f— остаточная или ликвидационная стоимость первоначальных инвестиций.

Преимуществом показателя эффективности инвестиций является простота расчета. В то же время он имеет и существенные недостатки. Этот показатель не учитывает стоимости денег во времени и не предполагает дисконтирования, соответственно, не учитывает распределения прибыли по годам, а, следовательно, применим только для оценки краткосрочных проектов с равномерным поступлением доходов. Кроме того, невозможно оценить возможные различия проектов, связанных с разными сроками осуществления.

2.3.2 Динамические методы оценки

Чистый дисконтированный доход (чистая текущая стоимость — Net Present Value, NPV)

В современных опубликованных работах используются следующие термины для названия критерия данного метода: чистый дисконтированный доход;чистый приведенный доход; чистая текущая стоимость; чистая дисконтированная стоимость; общий финансовый итог от реализации проекта; текущая стоимость.

В Методических рекомендациях по оценке эффективности инвестиционных проектов (вторая редакция) предложено официальное название данного критерия — чистый дисконтированный доход (ЧДД).

Величина чистого дисконтированного дохода (ЧДД) рассчитывается как разность дисконтированных денежных потоков доходов и расходов, производимых в процессе реализации инвестиции за прогнозный период.

Суть критерия состоит в сравнении текущей стоимости будущих денежных поступлений от реализации проекта с инвестиционными расходами, необходимыми для его реализации.

Применение метода предусматривает последовательное прохождение следующих стадий:

1. расчет денежного потока инвестиционного проекта;
2. выбор ставки дисконтирования, учитывающей доходность альтернативных вложений и риск проекта;
3. определение чистого дисконтированного дохода.

ЧДД или NPV для постоянной нормы дисконта и разовыми первоначальными инвестициями определяют по следующей формуле



где I0 — величина первоначальных инвестиций, Сt — денежный поток от реализации инвестиций в момент времени t; t — шаг расчета (год, квартал, месяц и т. д.); i — ставка дисконтирования; Т – период реализации проекта.

В основе расчетов по данному методу лежит посылка о различной стоимости денег во времени. Процесс пересчета будущей стоимости денежного потока в текущую называется дисконтированием (от англ. discont уменьшать).

Ставка, по которой происходит дисконтирование, называется ставкой дисконтирования (дисконта), а множитель F = 1 / (1 + i)t — фактором дисконтирования.

Если проект предполагает не разовое вложение инвестиционный средств, а последовательное инвестирование финансовых ресурсов в течение ряда лет, то формула для расчета NPV модифицируется следующим образом



где It — денежный лоток первоначальных инвестиций; Ct — денежный поток от реализации инвестиций в момент времени t; t — шаг расчета (год, квартал, месяц и т. д.); i — ставка дисконтирования; Т – период реализации проекта.

Условия принятия инвестиционного решения на основе данного критерия сводятся к следующему:

* если NPV больше 0, то проект следует принять;
* если NPV меньше 0, то проект принимать не следует;
* если NPV равно 0, то принятие проекта не принесет ни прибыли, ни убытка.

Реализация данного метода предполагает ряд допущений, которые необходимо проверять на степень их соответствия реальной действительности и на то, к каким результатам ведут возможные отклонения.

К таким допущениям можно отнести:

* существование только одной целевой функции — стоимости капитала;
* заданный срок реализации проекта;
* надежность данных;
* принадлежность платежей определенным моментам времени;
* существование совершенного рынка капитала.

При принятии решений в инвестиционной сфере часто приходится иметь дело не с одной целью, а с несколькими целевыми установками. В случае использования метода определения стоимости капитала эти цели следует учитывать при нахождении решения вне процесса расчета стоимости капитала. При этом могут быть также проанализированы методы принятия многоцелевых решений.

Срок эксплуатации необходимо установить при анализе эффективности до начала применения метода определения стоимости капитала. С этой целью могут быть проанализированы методы определения оптимального срока эксплуатации, если только он не установлен заранее по причинам технического или правового характера.

В действительности при принятии инвестиционных решений не существует надежных данных. Поэтому наряду с предлагаемым методом расчета величин стоимости капитала на основе спрогнозированных данных необходимо провести анализ степени неопределенности, по крайней мере для наиболее важных объектов инвестирования. Этой цели служат методы инвестирования в условиях неопределенности.

При формировании и анализе метода исходят из того, что все платежи могут быть отнесены к определенным моментам времени. Временной промежуток между платежами обычно равен одному году. В действительности платежи могут производиться и с меньшими интервалами. В этом случае следует обратить внимание на соответствие шага расчетного периода (шага расчета) условию предоставления кредита. Для корректного применения данного метода необходимо, чтобы шаг расчета был равен или кратен сроку начисления процентов за кредит.

Проблематично также допущение о совершенном рынке капитала, на котором финансовые средства могут быть в любой момент времени и в неограниченном количестве привлечены или вложены по единой расчетной процентной ставке. В реальности такого рынка не существует, и процентные ставки при инвестировании и заимствовании финансовых средств, как правило, отличаются друг от друга. Вследствие этого возникает проблема определения подходящей процентной ставки. Это особенно важно, так как она оказывает значительное влияние на величину стоимости капитала.

При расчете NPV могут использоваться различные по годам ставки дисконтирования. В данном случае необходимо к каждому денежному потоку применять индивидуальные коэффициенты дисконтирования, которые будут соответствовать данному шагу расчета. Кроме того, возможна ситуация, что проект, приемлемый при постоянной дисконтной ставке, может стать неприемлемым при переменной.

Показатель чистого дисконтированного дохода учитывает стоимость денег во времени, имеет четкие критерии принятия решения и позволяет выбирать проекты для целей максимизации стоимости компании. Кроме того, данный показатель является абсолютным показателем и обладает свойством аддитивности, что позволяет складывать значения показателя по различным проектам и использовать суммарный показатель по проектам в целях оптимизации инвестиционного портфеля, т. е. справедливо следующее равенство



При всех его достоинствах метод имеет и существенные недостатки. В связи с трудностью и неоднозначностью прогнозирования и формирования денежного потока от инвестиций, а также с проблемой выбора ставки дисконта может возникнуть опасность недооценки риска проекта.

Индекс рентабельности инвестиции (Profitability Index, PI)

Индекс рентабельности (прибыльности, доходности) рассчитывается как отношение чистой текущей стоимости денежного притока к чистой текущей стоимости денежного оттока (включая первоначальные инвестиции)



где I0 — инвестиции предприятия в момент времени 0, Сt — денежный поток предприятия в момент времени t, i — ставка дисконтирования; Т – период реализации проекта.

Индекс рентабельности — относительный показатель эффективности инвестиционного проекта и характеризует уровень доходов на единицу затрат, т. е. эффективность вложений — чем больше значение этого показателя, тем выше отдача денежной единицы, инвестированной в данный проект. Данному показателю следует отдавать предпочтение при комплектовании портфеля инвестиций с целью максимизации суммарного значения NPV.

Условия принятия проекта по данному инвестиционному критерию следующие:

* если PI больше 1, то проект следует принять;
* если Р1 меньше 1, то проект следует отвергнуть;
* если Р1 равно 1, проект ни прибыльный, ни убыточный.

Несложно заметить, что при оценке проектов, предусматривающих одинаковый объем первоначальных инвестиций, критерий PI полностью согласован с критерием NPV.

Таким образом, критерий PI имеет преимущество при выборе одного проекта из ряда имеющих примерно одинаковые значения NPV, но разные объемы требуемых инвестиций. В данном случае выгоднее тот из них, который обеспечивает большую эффективность вложений. В связи с этим данный показатель позволяет ранжировать проекты при ограниченных инвестиционных ресурсах.

К недостаткам метода можно отнести его неоднозначность при дисконтировании отдельно денежных притоков и оттоков.

Внутренняя норма рентабельности (Internal Rate of Return, IRR)

Под внутренней нормой рентабельности, или внутренней нормой прибыли, инвестиций (IRR) понимают значение ставки дисконтирования, при котором NPV проекта равен нулю

IRR = i, при котором NPV = f(i) = 0

Смысл расчета этого коэффициента при анализе эффективности планируемых инвестиций заключается в следующем: IRR показывает максимально допустимый относительный уровень расходов, которые могут быть ассоциированы с данным проектом. Например, если проект полностью финансируется за счет ссуды коммерческого банка, то значение IRR показывает верхнюю границу допустимого уровня банковской процентной ставки, превышение которой делает проект убыточным.

На практике любое предприятие финансирует свою деятельность из различных источников. В качестве платы за пользование авансированными в деятельность предприятия финансовыми ресурсами оно уплачивает проценты, дивиденды, вознаграждения и т. п., т. е. несет некоторые обоснованные расходы на поддержание своего экономического потенциала. Показатель, характеризующий относительный уровень этих доходов, можно назвать ценой авансированного капитала (capital cost — СС ) . Этот показатель отражает сложившийся на предприятии минимум возврата на вложенный в его деятельность капитал, его рентабельность и рассчитывается по формуле средней арифметической взвешенной.

Экономический смысл этого показателя заключается в следующем: предприятие может принимать любые решения инвестиционного характера, уровень рентабельности которых не ниже текущего значения показателя СС (цены источника средств для данного проекта). Именно с ним сравнивается показатель IRR, рассчитанный для конкретного проекта, при этом связь между ними такова:

* если IRR больше СС, то проект следует принять;
* если IRR меньше СС, то проект следует отвергнуть;
* если IRR равно СС, то проект ни прибыльный, ни убыточный.

Еще один вариант интерпретации состоит в трактовке внутренней нормы прибыли как возможной нормы дисконта, при которой проект еще выгоден по критерию NPV. Решение принимается на основе сравнения IRR с нормативной рентабельностью; при этом чем выше значения внутренней нормы рентабельности и больше разница между ее значением и выбранной ставкой дисконта, тем больший запас прочности имеет проект. Данный критерий является основным ориентиром при принятии инвестиционного решения инвестором, что вовсе не умаляет роли других критериев. Для расчета IRR с помощью таблиц дисконтирования выбираются два значения коэффициента дисконтирования i1, i2 таким образом, чтобы в интервале (i1, i2) функция NPV = f(i) меняла свое значение с «+» на «-» или с «-» на «+». Далее применяют формулу



где i1 — значение коэффициента дисконтирования, при котором NPV(i1) больше 0, i2 - значение коэффициента дисконтирования, при котором NPV(i2) меньше 0.

Точность вычислений обратно пропорциональна длине интервала (i1, i2), а наилучшая аппроксимация достигается в случае, когда i1 и i2 – ближайшие друг к другу значения коэффициента дисконтирования, удовлетворяющие условиям.

Точный расчет величины IRR возможен только при помощи компьютера.

К достоинствам этого критерия можно отнести объективность, независимость от абсолютного размера инвестиций, информативность. Кроме того, он легко может быть приспособлен для сравнения проектов с различными уровнями риска: проекты с большим уровнем риска должны иметь большую внутреннюю норму доходности. Однако у него есть и недостатки: сложность «безкомпьютерных» расчетов, большая зависимость от точности оценки будущих денежных потоков, а также невозможность использования в случае наличия нескольких корней уравнения.

Для определения внутренней нормы рентабельности, как и в методе чистого дисконтированного дохода, необходимо наличие допущений, которые в значительной степени совпадают друг с другом у обоих методов. Исключением является допущение относительно вложения высвобождающихся финансовых средств (условие реинвестирования), а также относительно различий в затратах капитала и сроке эксплуатации. Соответствующее допущение метода определения внутренней ставки (вложение по внутренней процентной ставке), как правило, не представляется целесообразным. Поэтому метод определения внутренней нормы рентабельности без учета конкретных резервных инвестиций или другой модификации условий не следует применять для оценки абсолютной выгодности, если имеют место комплексные инвестиции и тем самым происходит процесс реинвестирования. При этом типе инвестиций возникает также проблема существования нескольких положительных или отрицательных внутренних процентных ставок, что может привести к сложности интерпретации результатов, полученных методом определения внутренней нормы рентабельности.

Метод определения внутренней нормы рентабельности для оценки относительной выгодности не следует применять, как отмечено выше, путем сравнения внутренних процентных ставок отдельных объектов. Вместо этого необходимо проанализировать инвестиции для определения разницы. Если речь идет об изолированно осуществляемых инвестициях, то можно сравнить внутреннюю процентную ставку с расчетной, чтобы сделать возможным сравнение выгодности. Если инвестиции для сравнения выгодности имеют комплексный характер, то применение метода определения рентабельности является нецелесообразным.

Преимуществом метода внутренней нормы рентабельности по отношению к методу чистого дисконтированного дохода является возможность его интерпретирования. Он характеризует начисление процентов на затраченный капитал (рентабельность затраченного капитала).

Кроме этого, внутреннюю процентную ставку можно рассматривать в качестве критической процентной ставки для определения абсолютной выгодности инвестиционной альтернативы в случае, если применяется метод чистой текущей стоимости и не действует допущение о «надежных данных».

Таким образом, оценка инвестиций с помощью данного метода основана на определении максимальной величины ставки дисконтирования, при которой проекты останутся безубыточными.

Критерии NPV, IRR и PI, наиболее часто применяемые в инвестиционном анализе, являются фактически разными версиями одной и той же концепции, и поэтому их результаты связаны друг с другом. Таким образом, можно ожидать выполнения следующих математических соотношений для одного проекта:

* если NPV больше 0, то IRR больше CC (r); PI больше 1;
* если NPVменьше 0, то IRR меньше CC (r); PI меньше 1;
* если NPV равно 0, то IRR равно CC (r); PI равно 1.

Дисконтированный срок окупаемости инвестиции (Discounted Payback Period, DPP)

Дисконтированный срок окупаемости инвестиций (Discounted Payback Period, DPP) устраняет недостаток статического метода срока окупаемости инвестиций и учитывает стоимость денег во времени, а соответствующая формула для расчета дисконтированного срока окупаемости, DPP, имеет вид:

DPP = min n, при котором



Очевидно, что в случае дисконтирования срок окупаемости увеличивается, т. е. всегда DPP больше PP.

Простейшие расчеты показывают, что такой прием в условиях низкой ставки дисконтирования, характерной для стабильной западной экономики, улучшает результат на неощутимую величину, но для значительно большей ставки дисконтирования, характерной для российской экономики, это дает значительное изменение расчетной величины срока окупаемости. Иными словами, проект, приемлемый по критерию РР, может оказаться неприемлемым по критерию DPP.

При использовании критериев РР и DPP в оценке инвестиционных проектов решения могут приниматься исходя из следующих условий: а) проект принимается, если окупаемость имеет место; б) проект принимается только в том случае, если срок окупаемости не превышает установленного для конкретной компании предельного срока.

Еще один существенный недостаток критерия «срок окупаемости» в том, что, в отличие от показателя NPV, он не обладает свойством аддитивности. В связи с этим при рассмотрении комбинации проектов с данным показателем необходимо обращаться осторожно, учитывая это его свойство.

Однако критерий «срок окупаемости» безразличен к величине первоначальных инвестиций и не учитывает абсолютного объема вложений. Таким образом, данный показатель может быть использован только для анализа инвестиций со сравнимым объемом первоначальных вложений.

В некоторых случаях применение критерия «срок окупаемости» может иметь решающее значение для целей принятия решений по инвестированию, В частности, так может случиться, если инвестиции сопряжены с высоким риском, и тогда чем короче срок окупаемости, тем такой проект предпочтительнее. Кроме того, руководство компании может иметь некий лимит по срокам окупаемости, и связано это, прежде всего, с проблемой ликвидности, поскольку главная задача компании — чтобы инвестиции окупились как можно скорее. Таким образом, критерии РР и DPP позволяют судить о ликвидности и рискованности проекта следующим образом: чем короче срок окупаемости, тем менее рискован проект; более ликвиден тот проект, у которого меньше срок окупаемости. Данные критерии целесообразно применять, когда компания заинтересована в увеличении ликвидности, а также в отраслях, инвестиции в которые связаны с высоким уровнем риска (например в отраслях с быстрой сменой технологий: компьютерные системы, мобильная связь и т. д.).

Кроме того, метод нашел свое применение и для расчета вариантов финансирования инвестиционных проектов. Критерии РР и DPP целесообразно рассчитывать по проектам, финансируемым за счет долгосрочных обязательств. Срок окупаемости проекта в данном случае должен быть меньше периода пользования заемными средствами.

2.3.3 Сводный анализ методов оценки эффективности инвестиционных проектов

В целом можно сделать вывод, что метод чистой текущей стоимости и метод внутренней нормы рентабельности в сочетании и при учете их преимуществ и недостатков дают корректные результаты при обосновании решений об инвестировании. Однако ни один из вышеперечисленных показателей сам по себе не является достаточным для решения о реализации или отклонении инвестиции. Решение об инвестировании должно приниматься с учетом значений всех перечисленных критериев и интересов всех участников инвестиционного процесса. Важную роль в этом решении должны играть структура и распределение капитала во времени, привлекаемого для осуществления инвестиции, а также другие факторы, некоторые из которых поддаются только содержательному, а не математическому учету.

Преимущества и недостатки рассмотренных выше показателей эффективности инвестиционных проектов представлены в табл. 2.3.

Таблица 2.3 Преимущества и недостатки различных методов оценки эффективности инвестиционных проектов

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Метод оценки эффективности инвестиций | Преимущества | | Недостатки |
| Срок окупаемости инвестиций (PP) | простота расчета | | - не учитывает изменение стоимости денег во времени;  - не обладает свойством аддитивности;  - не приемлем для рассмотрения комбинации проектов |
| Коэффициент эффективности инвестиций (ARR) | простота расчета | | - не учитывает изменение стоимости денег во времени;  - не позволяет оценить возможные различия проектов с разными сроками осуществления |
| Чистая настоящая стоимость или чистый дисконтированный доход (NPV) | - учитывает изменение стоимости денег во времени;  - имеет четкие критерии принятия решения;  - является абсолютным показателем;  - обладает свойством аддитивности | | В связи с проблемой выбора ставки дисконтирования, трудностью и неоднозначностью прогнозирования может возникнуть опасность недооценки риска проекта |
| Метод оценки эффективности инвестиций | | Преимущества | Недостатки |
| Индекс рентабельности инвестиций (PI) | | Позволяет выбрать более эффективный проект из нескольких с приблизительно одинаковым значением NPV | Неоднозначность при дисконтировании отдельно притоков и оттоков |
| Внутренняя норма рентабельности (IRR) | | Объективность  Независимость от абсолютного размера инвестиций  Информативность  Позволяет сравнивать проекты с различными уровнями риска | Сложность расчетов |
| Большая зависимость от точности оценки будущих денежных потоков |
|  |
|  |
| Дисконтированный срок окупаемости инвестиций | | Учитывает стоимость денег во времени |  |

2.4 Оценка инвестиционного проекта в условиях риска

2.4.1 Классификация проектных рисков

Риск является весьма сложной и многоаспектной категорией. Существуют различные подходы к его классификации.

С точки зрения источника возникновения риски делятся на систематические (макроэкономические) и несистематические (микроэкономические).

Систематические риски определяются внешними обстоятельствами, не зависят от субъекта и обычно не регулируются им. К ним относятся:

* страновый риск;
* риск форс-мажорных обстоятельств.

Страновый риск актуален для всех участников внешнеэкономической деятельности и зависит от политико-экономической стабильности стран. Данный риск подразделяется на экономический и политический риски.

Риск форс-мажорных обстоятельств определяет опасность воздействия на ход реализации проекта природных катаклизмов (землетрясений, наводнений, засух и т. п.).

Несистематические риски присущи конкретному субъекту, зависят от его состояния и определяются его спецификой. Этими рисками можно и нужно управлять. Важнейшими из несистематических рисков являются:

* Деловой риск - риск, определяемый отраслевой спецификой компании, осуществляющей проект, или самого проекта.
* Риск финансирования - риск отсутствия необходимых денежных средств на момент осуществления проекта, а также риск изменения условий кредитования или прямого инвестирования.
* Технический риск - риск, вызванный ошибками в проектировании, недостатками выбранной технологии, нехваткой квалифицированной рабочей силы, срывом сроков производимых работ, повышением цен на сырье, энергию и комплектующие и т. д.
* Маркетинговый риск - риск низкого уровня исследования рынка.
* Риск «слабого» управления.
* Риск ликвидности - риск, связанный с неспособностью быстро продать активы без существенной потери в цене (возникает при необходимости продажи объекта инвестирования).

Очевидно, что вышеперечисленные риски находятся во взаимосвязи, изменения в одном из них вызывают изменения в другом, что влияет на результаты проектной деятельности. Все это обусловливает необходимость и важность учета и анализа рисков.

Следующим классификационным признаком является степень наносимого ущерба. В соответствии с ним проектные риски разделяют на:

* частичные - когда запланированные показатели, действия, результаты выполнены частично, но без потерь;
* допустимые - когда запланированные показатели, действия, результаты не выполнены, но потерь нет;
* критические - когда запланированные показатели, действия, результаты не выполнены, есть определенные потери;
* катастрофические - когда невыполнение запланированного результата влечет за собой разрушение субъекта (проекта, предприятия).

По времени возникновения риски распределяются на ретроспективные, текущие и перспективные. Анализ ретроспективных рисков, их характера и способов снижения дает возможность более точно прогнозировать текущие и перспективные риски.

В процессе анализа инвестиционного проекта классификационные признаки могут быть расширены и конкретизированы в соответствии с целями и задачами исследования.

Этапы процесса оценки риска. Общая последовательность оценки рисков типична и включает в себя следующие действия:

1. выявление источников и причин риска, этапов и работ, при выполнении которых возникает риск;
2. идентификацию всех возможных рисков, свойственных рассматриваемому проекту;
3. оценку уровня отдельных рисков и риска проекта в целом, определяющую его экономическую целесообразность;
4. определение допустимого уровня риска;
5. разработку мероприятий по снижению риска.

В соответствии с данным алгоритмом оценка риска подразделяется на два взаимно дополняющих направления: качественный подход (этапы 1, 2, 5) и количественный подход (этапы 3,4).

2.4.2 Подходы к оценке рисков инвестиционного проекта

Основными задачами качественного анализа рисков являются:

* выявление конкретных рисков проекта и порождающих их причин;
* анализ и стоимостный эквивалент гипотетических последствий возможной реализации отмеченных рисков;
* предложение мероприятий по минимизации ущерба;
* стоимостная оценка рисков;
* определение пограничных значений возможного изменения всех факторов (переменных) проекта, проверяемых на риск.

В качестве мероприятий по снижению риска можно использовать:

* диверсификацию;
* распределение проектного риска между его участниками;
* страхование риска;
* приобретение дополнительной информации с целью уточнения некоторых параметров проекта, повышения уровня надежности и достоверности исходной информации, что позволяет снизить вероятность принятия неэффективного решения;
* резервирование средств на покрытие непредвиденных расходов.

Количественный подход к анализу проектных рисков базируется на информации, полученной в ходе качественного анализа, и предполагает численное определение отдельных рисков и риска проекта (решения) в целом. На данном этапе определяются численные значения вероятности наступления рисковых событий и их последствий, осуществляется количественная оценка степени (уровня) риска, определяется допустимый в данной конкретной обстановке уровень риска.

В исследованиях, посвященных проблеме риска, встречается много различных методов количественной оценки риска.

Наиболее часто встречающимися методами количественного анализа рисков проекта являются:

* статистические методы оценки;
* метод экспертных оценок;
* метод аналогий;
* группа аналитических методов.

Основной задачей статистических методов оценки рисков является определение вероятности наступления отдельного неблагоприятного события на основе статистического исследования имеющихся данных о деятельности конкретного рискового объекта (организации) в прошлом.

Статистические методы количественной оценки риска являются одними из наиболее распространенных методов. К их преимуществам следует отнести несложность математических расчетов, а к недостаткам - необходимость большого числа наблюдений (чем больше массив данных, тем достовернее оценка рисков).

Главное преимущество метода экспертных оценок заключается в возможности использования опыта экспертов в процессе анализа проекта и учета влияния разнообразных качественных факторов. Формально процедура экспертной оценки чаще всего состоит в следующем. Руководство проекта (фирмы) разрабатывает перечень критериев оценки в виде экспертных (опросных) листов. Для каждого критерия назначаются (реже - исчисляются) соответствующие весовые коэффициенты, которые не сообщаются экспертам. Затем по каждому критерию составляются варианты ответов, веса которых также неизвестны экспертам. Эксперты, проводя экспертизу, должны обладать полной информацией об оцениваемом проекте, анализировать поставленные вопросы и отмечать выбранный вариант ответа. Далее заполненные экспертные листы обрабатываются соответствующим образом (на основании известных статистических пакетов обработки информации) и выдается результат проведенной экспертизы.

Сущность метода аналогий состоит в анализе всех имеющихся данных об уже реализованных инвестиционных проектах, имеющих высокую степень сходства с оцениваемым. Это делается с целью расчета вероятностей возникновения потерь. Наиболее часто метод аналогий применяется при оценке риска часто повторяющихся проектов, например в строительстве.

Метод аналогий чаще всего используется в том случае, если другие методы оценки риска неприемлемы, и связан с использованием базы данных о рисках аналогичных проектов.

Весь массив аналитических методов можно разделить на две подгруппы в зависимости от привлечения вероятностных распределений:

1. методы без учета распределений вероятностей;
2. методы с учетом распределений вероятностей.

Методы без учета распределений вероятностей являются относительно «старыми» способами учета риска и могут быть представлены:

* анализом чувствительности критериев эффективности проекта;
* анализом сценариев;
* методом корректировки отдельных параметров проекта.

Анализ чувствительности критериев эффективности — простейший и поэтому наиболее часто используемый количественный метод исследования рисков. С его помощью можно показать, как изменяется значение некоторого критерия эффективности (например NPV) при изменении значения заданной переменной (фактора воздействия). С помощью данного метода может быть охарактеризована степень устойчивости проекта к возможным изменениям условий реализации и выявлены наименее и наиболее рискованные для проекта факторы.

Анализ сценариев представляет собой развитие методики анализа чувствительности проекта, поскольку он предполагает, что одновременному изменению подвергается вся группа переменных, проверяемых на риск. В результате определяется воздействие одновременного изменения всех основных переменных проекта, характеризующих его денежные потоки, на критерии проектной эффективности. Важным преимуществом этого метода является тот факт, что отклонения параметров рассчитываются с учетом их взаимозависимостей (корреляции).

Более подробно анализ сценариев рассмотрен ниже.

Возможная неопределенность условий реализации проекта может учитываться путем корректировки параметров проекта:

* сроки строительства и выполнения других работ увеличиваются на среднюю величину возможных задержек;
* учитывается среднее увеличение стоимости строительства, обусловленное ошибками проектной организации, пересмотром проектных решений в ходе строительства и непредвиденными расходами;
* учитывается запаздывание платежей, неритмичность поставок сырья и материалов, допускаемые персоналом нарушения технологии и т. п.;
* увеличивается норма дисконта.

Вторую группу аналитических методов представляют методы оценки проектных рисков с учетом распределений вероятностей. Они предполагают, что построение и расчеты по модели осуществляются в соответствии с принципами теории вероятностей.

2.4.3 Анализ сценариев

Анализ сценариев, как метод оценки рисков, включает одновременное (параллельное) изменение факторов проекта, проверяемых на риск. По существу, этот метод анализа рисков инвестиционного проекта представляет собой развитие методики анализа чувствительности, заключающееся в одновременном непротиворечивом (реалистическом) изменении всей группы переменных проекта, проверяемых на риск.

В результате определяется воздействие одновременного изменения всех основных переменных проекта, характеризующих его денежные потоки, на критерии проектной эффективности. Важным преимуществом этого метода является тот факт, что отклонения параметров рассчитываются с учетом их взаимозависимостей (корреляции).

В качестве возможных вариантов целесообразно построить как минимум три сценария: пессимистический, оптимистический и наиболее вероятный (реалистический, или средний).

Построение пессимистического сценария связано с ухудшением значений переменных параметров до определенного разумного уровня по сравнению с базовыми (реалистическими). На основании полученных значений факторов (например, цен на продукцию, объемов производства, капитальных вложений, текущих издержек, налоговых платежей и т. д.) рассчитываются значения критериев эффективности проекта (NPV, IRR и др.). Полученные значения сравниваются с их базисными значениями, и формулируются необходимые рекомендации.

3. Организация таможенного склада: нормативная база и принципы организации

3.1 Основные понятия таможенного дела, используемые в данном разделе

Таможенный контроль – совокупность мер, осуществляемых таможенными органами в целях обеспечения соблюдения таможенного законодательства РФ.

Таможенные операции – отдельные действия таможенных органов в отношении товаров и транспортных средств, совершаемые лицами и таможенными органами при таможенном оформлении товаров.

Таможенная процедура – совокупность положений, предусматривающих порядок совершения таможенных операций и определяющих статус товаров и транспортных средств для таможенных целей.

Таможенный режим – таможенная процедура, определяющая совокупность требований и условий, включающих порядок применения в отношении товаров и транспортных средств таможенных пошлин, налогов и запретов и ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации о государственном регулировании внешнеторговой деятельности, а также статус товаров и транспортных средств для таможенных целей в зависимости от целей их перемещения через таможенную границу и использования на таможенной территории Российской Федерации либо за ее пределами.

Статус товаров и транспортных средств для таможенных целей – наличие или отсутствие запретов и ограничений на пользование и распоряжение товарами и транспортными средствами, установленных Таможенным Кодексом РФ.

Таможенные платежи – ввозная таможенная пошлина, вывозная таможенная пошлина, НДС и акциз, взимаемые при ввозе товаров на таможенную территорию РФ, таможенные сборы, а также специальные, антидемпинговые и компенсационные пошлины, взимаемые при таможенном оформлении товаров.

Выпуск товаров – действие таможенных органов, заключающееся в разрешении заинтересованным лицам пользоваться и (или) распоряжаться товарами в соответствии с таможенным режимом.

Таможенные органы – федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный в области таможенного дела и подчиненные ему таможенные органы Российской Федерации (региональные таможенные управления, таможни, таможенные посты).

3.2 Понятие таможенного склада

В соответствии со ст.215 Таможенного кодекса Российской Федерации, таможенный склад – таможенный режим, при котором ввезенные на таможенную территорию Российской Федерации товары хранятся под таможенным контролем без уплаты таможенных пошлин, налогов и без применения запретов и ограничений экономического характера, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации о государственном регулировании внешнеторговой деятельности.

Владельцами таможенного склада могут быть таможенные органы Российской Федерации либо российское лицо, получившее лицензию на учреждение таможенного склада.

К товарам, помещаемым под таможенный режим таможенного склада применяются меры нетарифного регулирования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Под таможенный режим таможенного склада могут помещаться любые товары (за исключением указанных ниже), включая продукты переработки товаров, помещенных под таможенный режим переработки под таможенным контролем, и отходы, образовавшиеся в результате уничтожения товаров.

Под таможенный режим таможенного склада не могут быть помещены:

- товары, запрещенные к ввозу на территорию Российскую Федерацию и вывозу из Российской Федерации;

- любые виды энергии;

товары, используемые для обеспечения нормального функционирования таможенного склада (погрузочно-разгрузочная техника, холодильное оборудование, компьютерная техника, спецодежда и т.п.)

Обеспечение хранения товаров, помещенных под таможенный режим таможенного склада, осуществляется путем использования специально выделенного и обустроенного помещения или иного места (таможенного склада).

3.3 Типы таможенных складов

Таможенные склады классифицируются на склады открытого или закрытого типа.

Таможенный склад открытого типа – таможенный склад, доступный для использования любыми лицами.

Таможенный склад закрытого типа – таможенный склад, предназначенный для хранения товаров определенных лиц. Такие лица могут определяться владельцем таможенного склада по согласованию с таможенным органом при учреждении таможенного склада.

3.4 Особенности учреждения таможенного склада

Таможенный склад может учреждаться при наличии лицензии Государственного таможенного комитета Российской Федерации. Лицензия не требуется, если учредителем таможенного склада является таможенный орган Российской Федерации.

Лицензия на учреждение таможенного склада выдается российскому лицу, во владении или пользовании которого находятся помещения (иные места), заявляемые в качестве таможенного склада.

3.5 Условия помещения и хранения товаров под режимом таможенного склада

Товары могут находиться в режиме таможенного склада в течение трех лет.

Продолжительность нахождения товаров под таможенным режимом таможенного склада не может быть менее одного дня.

Местом таможенного оформления товаров, помещаемых под таможенный режим таможенного склада, является склад временного хранения, за исключением случаев установленных нормативными правовыми актами ГТК России.

При помещении товаров под таможенный режим таможенного склада товары подлежат декларированию путем представления в таможенный орган грузовой таможенной декларации.

Одновременно с грузовой таможенной декларацией представляются следующие документы:

- грузовые и иные товаросопроводительные документы;

- разрешения других федеральных органов исполнительной власти;

- копия договора, заключенного между лицом, перемещающим товары, и владельцем таможенного склада;

- другие документы, предусмотренные прочими актами законодательства Российской Федерации и нормативно-правовыми актами ГТК России.

При таможенном оформлении товаров (в том числе российских) в соответствии с таможенным режимом таможенного склада взимаются таможенные сборы за таможенное оформление в размерах, установленных таможенным законодательством Российской Федерации.

Фактическое размещение товаров, помещаемых под таможенный режим таможенного склада, на территории таможенного склада осуществляется в присутствии уполномоченных сотрудников таможенного органа.

При производстве таможенного оформления товаров в соответствии с таможенным режимом таможенного склада таможенный орган осуществляет условный выпуск товаров.

Конкретная продолжительность нахождения товаров под таможенным режимом таможенного склада определяется лицом, помещающим товары под таможенный режим таможенного склада, в пределах сроков, установленных согласно положению.

Продолжительность хранения товаров на конкретном таможенном складе определяется лицом, помещающим товары на хранение на таможенный склад, совместно с владельцем таможенного склада и не может превышать срок действия лицензии на учреждение таможенного склада.

До истечения установленного срока нахождения под таможенным режимом таможенного склада товар должен быть заявлен к помещению под иной таможенный режим либо помещен на склад временного хранения, владельцем которого является таможенный орган Российской Федерации.

Фактический вывоз товаров, заявленных под иной таможенный режим, с таможенного склада должен быть осуществлен не позднее трех дней с момента выпуска (условного выпуска) таких товаров в соответствии с выбранным таможенным режимом.

3.6 Операции, производимые с товарами, помещенными под режим таможенного склада

С товарами, помещенными под таможенный режим таможенного склада, могут производиться следующие операции по обеспечению их сохранности:

- чистка;

- проветривание;

- сушка (в том числе с созданием притока тепла);

- создание оптимального температурного режима хранения (охлаждение, замораживание, подогрев);

- помещение в защитную упаковку;

- нанесение защитной смазки и консервантов;

- окрашивание для защиты от ржавчины;

- нанесение антикоррозийного покрытия перед транспортировкой.

Помимо операций, указанных выше, могут производиться операции по подготовке их к продаже и транспортировке – такие, как:

- дробление товарных партий; формирование отправок; сортировка; упаковка; переупаковка; маркировка; погрузка; выгрузка; перегрузка; простые операции, связанные с доукомплектовкой или приведением в рабочее состояние; перемещение товаров в пределах таможенного склада с целью рационального размещения; размещение товаров на демонстрационных стендах в пределах таможенного склада; тестирование.

Операции, проводимые с товарами, не должны изменять характеристик (качеств) этих товаров, связанных с изменением их классификации по ТН ВЭД России на уровне десятого знака цифрового кода.

Проведение операций по переработке и ремонту в отношении товаров, помещенных под таможенный режим таможенного склада, не допускается.

Допускается перемещение товаров, помещенных под таможенный режим таможенного склада, с одного таможенного склада на другой таможенный склад без изменения таможенного режима.

Перемещение товаров может производиться до истечения сроков нахождения товаров под таможенным режимом таможенного склада и с учетом срока действия лицензии на учреждение таможенного склада.

Владелец склада или лицо, поместившее товары на хранение и их представители по письменному заявлению и с письменного разрешения таможенного органа могут производить с товарами, помещенными под таможенный режим таможенного склад, операции, связанные с осмотром, измерением и взвешиванием товаров, а также отбирать пробы и образцы товаров в целях сертификации, в порядке, установленном согласно настоящему пункту.

Пробы и образцы товаров берутся в присутствии сотрудника таможенного органа в минимальных количествах, обеспечивающих возможность исследования этих проб и образцов товаров.

3.7 Требования к обустройству и оборудованию таможенного склада. Требования к территории, непосредственно прилегающей к таможенному складу

Расположение и обустройство таможенного склада должно исключать возможность поступления товаров на таможенный склад и их изъятия с таможенного склада помимо таможенного контроля и обеспечивать сохранность товаров, находящихся на складе. При этом помещения таможенного склада должны быть оборудованы двойными запорными устройствами, одно из которых должно находиться в ведении таможенного органа Российской Федерации.

Помещения, используемые в качестве таможенного склада, должны располагаться в наземных зданиях или сооружениях и отвечать техническим, санитарным, противопожарным и другим требованиям, установленным законодательством Российской Федерации.

На таможенном складе должны иметься специально выделенные, изолированные и соответственно обозначенные площади для хранения:

- товаров, помещенных под таможенный режим таможенного склада;

- товаров, в отношении которых таможенный режим таможенного склада завершен и которые предназначены к вывозу с таможенного склада.

Таможенный склад и территория, непосредственно прилегающая к таможенному складу, являющиеся зоной таможенного контроля, должны быть обнесены сплошным ограждением и иметь контрольно-пропускные пункты во всех местах въезда (входа) и / или выезда (выхода) с обозначением «таможенный склад».

Таможенный склад и территория, непосредственно прилегающая к таможенному складу, являющиеся зоной таможенного контроля, должны быть неразрывны по общему периметру и иметь обозначение «зона таможенного контроля» на русском и английском языках.

Таможенный склад должен быть оборудован постоянно находящимися в исправном работоспособном состоянии и достаточными для его нормального функционирования:

- погрузо-разгрузочными и транспортными средствами;

- складским оборудованием;

- средствами для взвешивания товаров;

- средствами связи;

- оргтехникой;

- мебелью.

Для сотрудников таможенного органа должны иметься безвозмездно выделенные, отвечающие требованиям таможенного органа и необходимые для проведения таможенного контроля и таможенного оформления оборудованные помещения, средства связи, транспортные средства.

3.8. Ответственность за уплату таможенных платежей. Обеспечение уплаты таможенных платежей

Ответственность за уплату таможенных пошлин, налогов и внесение иных таможенных платежей в отношении товаров, помещенных под таможенный режим таможенного склада и находящихся на хранении на таможенном складе, несет владелец таможенного склада.

Сумма обеспечения уплаты таможенных платежей при учреждении таможенного склада рассчитывается исходя из площади, если в качестве таможенного склада заявляется открытая площадка, или объема помещения (иного места), заявляемых в качестве таможенного склада, и принимается из расчета 100 ЕВРО за 1 кв.м площади или 20 ЕВРО за 1 куб.м объема помещения соответственно, но не менее чем на сумму, эквивалентную 50 тыс. ЕВРО.

При учреждении таможенного склада закрытого типа размер обеспечения уплаты таможенных платежей может быть установлен таможенным органом исходя из статистической стоимости товаров, которые могут быть помещены на таможенный склад, и принят на сумму не ниже 15% максимальной статистической стоимости таких товаров, но не менее 50 тыс. ЕВРО.

Обеспечение уплаты таможенных платежей может приниматься таможенным органом Российской Федерации в виде залога товаров и транспортных средств, гарантией третьего лица либо внесением на депозит причитающихся сумм таможенных платежей.

3.9 Выдача лицензии на учреждение таможенного склада

Лицензия на учреждение таможенного склада выдается российскому лицу, во владении или пользовании которого находятся помещения (иные места), заявляемые для использования в качестве таможенного склада.

Лицензия на учреждение таможенного склада выдается при условии, если:

- таможенному органу представлено обоснование необходимости учреждения таможенного склада;

- учреждение таможенного склада и его функционирование будет способствовать регулированию товарообмена в регионе его учреждения;

- соблюдены требования к обустройству и оборудованию таможенного склада и прилегающей территории;

- помещения, заявляемые в качестве таможенного склада, расположены по одному почтовому адресу;

- обеспечена уплата таможенных платежей;

- таможней согласована и утверждена процедура использования таможенного склада.

Российское лицо, получившее лицензию на учреждение таможенного склада, является владельцем таможенного склада.

Лицензия на учреждение таможенного склада выдается на определенный срок по выбору владельца таможенного склада и с согласия таможенного органа Российской Федерации, но не менее чем на 3 года.

За выдачу лицензии на учреждение таможенного склада взимается сбор в размерах:

- 1000-кратного установленного законом размера минимальной месячной оплаты труда – при общей площади склада до 1000 квадратных метров включительно;

- 1500-кратного установленного законом размера минимальной месячной оплаты труда – при общей площади склада от 1000 квадратных метров до 2000 квадратных метров включительно;

- 2000- кратного установленного законом размера минимальной месячной оплаты труда – при общей площади склада свыше 2000 квадратных метров.

Лицензия на учреждение таможенного склада передаче другому лицу не подлежит.

Лицензия на учреждение таможенного склада может быть аннулирована или отозвана либо ее действие может быть приостановлено таможенными органами Российской Федерации.

таможенный склад инвестиционный проект

4. Инвестиционный проект создания таможенного склада «интеграл»

4.1 Предыстория и идея проекта

Условное название проекта – Проект создания нового таможенного склада «Интеграл»

Предварительное условное название создаваемого предприятия – ООО «Интеграл»

Наиболее вероятной организационно-правовой формой предприятия является форма общества с ограниченной ответственностью (ООО).

Основными преимуществами ООО являются:

1. простота процедуры учреждения предприятия (по сравнению с более сложной и продолжительной процедурой регистрации акционерных обществ);
2. расширение возможностей учредителей для участия в управлении предприятием;
3. реализация принципа ограничения ответственности собственника по обязательствам предприятия: общество не отвечает по обязательствам своих участников, а каждый участник отвечает по обязательствам общества только своей долей в уставном капитале ООО.

Основную деятельность по проекту в части решения организационных, юридических и других вопросов будет проводить ООО «СоюзСтройЦентр». Партнером и инвестором проекта выступит коммерческий банк. Планируется равнодолевое участие учредителей в уставном капитале ООО «Интеграл». Распределение прибыли от участия в проекте будет производиться пропорционально вкладам учредителей, т.е. по 50%.

4.2 Анализ рынка и стратегия маркетинга

4.2.1 Описание услуг

Вновь создаваемое предприятие с условным названием ООО «Интеграл» будет оказывать услуги по размещению и ответственному хранению в современном складском помещении грузов предприятий и организаций, имеющим дело с экспортом или импортом продукции.

В настоящее время в Санкт-Петербурге не существует официальной классификации складов. Однако существует система классификации складских помещений, разработанная компанией «РМС» (г.Москва), имеющей 7-летний опыт работы на рынке складской коммерческой недвижимости. Эта классификация составлена с учетом наиболее критичных требований, предъявляемых арендаторами и покупателями к техническим характеристикам объектов складской недвижимости и позволяет оценить склад по самым важным потребительским критериям.

Класс А

* современное складское здание;
* одноэтажное (однообъемное) здание, построенное с использованием высококачественных материалов, с высотой потолков не менее 8м, позволяющее установку многоуровневого стеллажного оборудования;
* ровный пол с антипылевым покрытием;
* система пожарной сигнализации и автоматическая система пожаротушения;
* регулируемый температурный режим;
* автоматические ворота докового типа с гидравлическим пандусом и тепловые завесы на воротах;
* наличие системы приточно-вытяжной вентиляции;
* система охранной сигнализации и видеонаблюдения;
* наличие на складе офисных помещений;
* оптоволоконные телекоммуникации;
* достаточная прилегающая территория для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей;
* удобное расположение на центральных магистралях или КАД.

Класс В

* капитальное здание или утепленный ангар;
* высота потолков от 4 до 8м;
* пол – асфальт или бетон без покрытия;
* температурный режим от +10 до +18˚С;
* пожарная сигнализация;
* пандус для разгрузки автотранспорта;
* офисные помещения при складе;
* телекоммуникации;
* охрана по периметру территории.

Класс С

* производственное помещение или утепленный ангар;
* высота потолков от 3,5 до 18м;
* отапливаемое помещение (температура зимой +8˚С);
* пол – асфальт, бетонная плита или бетон без покрытия;
* ворота на нулевой отметке, автомашина заходит внутрь помещения.

Класс D

* подвальные, цокольные помещения; объекты Гражданской обороны; неотапливаемые производственные помещения или ангары.

Таким образом, ООО «Интеграл» будет предоставлять в аренду складское помещение класса В (помещения данного класса полностью удовлетворяют требованиям, предъявляемым таможенным комитетом Российской Федерации к обустройству и оборудованию таможенного склада) общей площадью 1040 мІ, с открытой лицензией на учреждение таможенного склада открытого типа, для хранения импортируемых товаров под режимом «таможенный склад», который подразумевает, что ввезенные товары хранятся под таможенным контролем без взимания в период хранения таможенных пошлин и налогов, без применения к товарам мер экономической политики. Товары, предназначенные для вывоза в соответствии с таможенным режимом экспорта, хранятся под таможенным контролем с предоставлением предусмотренных льгот.

Также таможенный склад ООО «Интеграл» может предложить клиентам следующие дополнительные виды услуг:

* подготовка документов к таможенному оформлению;
* определение кода товара по ТН ВЭД;
* оформление грузовых таможенных деклараций;
* оформление документов в таможне;
* взятие и оформление образцов товара;
* оформление деклараций таможенной стоимости;
* оформление товаросопроводительных документов;
* оформление фитосанитарных сертификатов;
* оплата таможенных платежей клиента;
* консультационно-информационные услуги;
* погрузо-разгрузочные работы;
* хранение грузов, прибывших автотранспортом и легковых автомобилей в зоне таможенного контроля.

4.2.2 Анализ рынка

Предложение складских площадей высокого класса в Санкт-Петербурге в настоящий момент невелико, рынок находится в начальной стадии развития. Суммарная площадь действующих складских объектов класса А составляет около 110 тыс.мІ, объектов класса В – 230 тыс.мІ. При этом около 30% складов построены крупными компаниями для собственных нужд (built-to-suit).

Основной объем действующих складских площадей высокого класса сосредоточен в первом промышленном поясе и прилегающих к нему территориях, а также в промышленной зоне «Парнас». Большинство строящихся и проектируемых объектов расположены в промышленной зоне «Шушары» и вдоль Московского шоссе.

Рынок складских площадей в 2005 г. характеризуется дефицитом предложения, который затрагивает в первую очередь помещения классов А и В. Без сомнения, это самая острая проблема петербургских складов. Сейчас на рынок приходит все больше операторов с высокими требованиями к качеству помещений. По совокупным данным девелоперских компаний, основную долю рынка занимают склады класса С (50%), расположенные в бывших промышленных помещениях. На класс D приходится 13%. Склады классов В и А занимают 32% и 5% соответственно.

Проекты строительства и реконструкции складских терминалов классов А и В, используемые для оказания полного комплекса складских услуг, прогнозируют доходность до 30-40% годовых со сроком окупаемости 3,5-4 года. Срок окупаемости складских комплексов низкого класса при простой сдаче в аренду может увеличиваться до 6-8 лет. Доходность таких проектов, начинаемых в настоящее время, экспертами прогнозируется на уровне 15-20%. Эти объекты по-прежнему остаются основным источником предложения на петербургском рынке. Объекты данного класса представляют собой старые промышленные или складские территории, здания и сооружения. Согласно опросам, проведенным компанией BusinessVision, основная причина смены арендуемого помещения является именно качество его отделки. Исходя из этого, можно сделать вывод, сто спрос на складские помещения низкого класса с течением времени будет снижаться. За 2006 год такое снижение прогнозируется на уровне 5-7%.

Общий объем неудовлетворенного спроса (суммарная емкость рынка) на складские помещения классов А и В составляет 600-900 тыс.мІ (по данным исследования Исследовательской группы «ЭКРО-RG»). Рост спроса на складские помещения обусловлен ростом грузооборота в Санкт-Петербурге. Так, грузооборот контейнерных грузов за январь-март 2004 г. составлял: по экспорту 872 тыс.т, по импорту 871 тыс.т. За январь-март 2005 г. экспорт составил 957 тыс.т, импорт 1202,4 тыс.т. Основу прироста импортных грузов составили транзитные поставки мяса, мясопродуктов, фруктов и стройматериалов.

Территориально предложение по аренде складских помещений претерпело существенные изменения. Если в 2003 г. лидерами были Московский, Фрунзенский, Кировский районы, то сегодня лидерство перешло к Пушкинскому району (22% общей площади предложений). Рост предложения произошел здесь за счет развития производственно-складских объектов в промзонах «Шушары» и «Пулково». Средняя площадь складского помещения, предлагаемого в аренду, заметно увеличилась по сравнению с предыдущими годами – сегодня она составляет 1207 мІ, в то время как в 2003 г., по информации АН «Бекар», она составляла 726 мІ. Сейчас наибольшим спросом пользуются складские помещения от 500 до 1-1,5 тыс.мІ и от 2 до 6 тыс.мІ. В структуре предложения доминируют помещения площадью от 1 до 2 тыс.мІ (аренда) и от 5 до 7 тыс.мІ (продажа).

4.2.3 Конкурентный анализ

Планы по созданию инженерной инфраструктуры в Шушарах подстегнули интерес инвесторов к этой промзоне.

О планах строительства в Шушарах логистического терминала на площади 90 га объявило ООО «Национальная контейнерная компания». Этой компании принадлежит крупнейший в Большом порту Санкт-Петербурга терминал – ЗАО «Первый контейнерный терминал». Также небольшие участки в Шушарах приобретены группой «Евросиб», ООО «Авалон Логистик» и ЗАО «Си Экспресс».

Все эти компании являются крупными операторами рынка логистических услуг. Кроме того, «Евросиб» и ООО «Национальная контейнерная компания» разрабатывают проекты запуска так называемых железнодорожных блок-трейнов, которые постоянно курсировали бы от логистических центров за городом к порту, доставляя контейнеры.

4.2.4 SWOT-анализ

Сильные и слабые стороны проекта создания таможенного склада ООО «Интеграл» позволяет определить SWOT-анализ проекта, результаты которого представлены в табл. 4.3.

Таблица 4.3

SWOT-анализ проекта создания таможенного склада ООО «Интеграл»

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Преимущества | Недостатки |
| Внутренние факторы | - Значительный опыт ООО «СоюзСтройЦентр» в области проектирования и строительства зданий из легких металлоконструкций  - Положительная деловая репутация инициаторов проекта  - Выгодное территориальное расположение объекта вблизи КАД и железнодорожной ветки  - Возможность размещать на хранение грузы, доставляемые железнодорожным транспортом  - Универсальность объекта с точки зрения возможности оформления и хранения товаров широкой номенклатуры | - значительные капитальные вложения в создание инфраструктуры объекта  - Зависимость эффективности реализации проекта от человеческого фактора |
|  | Возможности | Угрозы |
| Внешние факторы | - Благоприятные региональные условия для развития услуг благодаря выгодному географическому расположению СПб  - Наличие устойчивого спроса на рынке подобных услуг | - Риск усиления конкуренции  - Изменения налогового и таможенного законодательства  - Риски, связанные с форс-мажорными факторами  - Политические риски в России  - Возможное относительное снижение уровня платежеспособности клиентов  - Потенциальная угроза конкуренции со стороны проектируемых в районе КАД въездных таможенно-логистических комплексов |

4.2.5 План маркетинга

|  |  |
| --- | --- |
| Услуга | Сдача в аренду оборудованных складских площадей на таможенном складе для хранения товаров широкой номенклатуры, разрешенных к ввозу в Российскую Федерацию и вывозу из Российской Федерации |
| Цены | 1,8 – 2,2 USD за 1 палето-место в сутки |
| Каналы сбыта | Работа с компаниями, занимающимися внешнеэкономической деятельностью, связанной с импортом (экспортом) товаров и не имеющими собственных складских площадей |
| Продвижение | Установка рекламных щитов на подъездах к складу; реклама в деловых изданиях и электронных средствах массовой информации; создание и продвижение собственного сайта |
| Бюджет маркетинга (суммарный) | Первые четыре квартала – по 4,5 тыс.USD в квартал  Начиная с пятого квартала и все последующие – по 3 тыс.USD в квартал |

4.2.6 Прогноз продаж

Ввиду того, что на рынке недвижимости складских помещений предлагаются в основном производственные помещения и переоборудованные производственные площади, требованиям клиентов соответствует менее 50% предлагаемых площадей. Можно отметить значительное увеличение арендных ставок за складские помещения из-за неудовлетворенного спроса на благоустроенные складские терминалы. Арендные ставки на складские помещения высокого класса составляют $130-150 за 1 мІ в год, включая НДС, но без учета коммунальных платежей. Стоимость ответственного хранения может составлять от $0,5 до за палето-место в день, не включая погрузо-разгрузочные работы.

При условии реализации намеченной стратегии маркетинга прогнозируется возможный потребительский спрос на услуги ООО «Интеграл» в следующих объемах:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Арендная ставка | USD/день | 1,8 – 2,2 |
| Количество палето-мест на складе | Палето-место | 972 |

4.1.3 Сроки реализации проекта

Проект рассчитан на 6 лет, период реализации проекта включает три этапа, сроки и содержание которых показаны в табл. 4.1.

Таблица 4.1 Этапы реализации проекта создания таможенного склада «Интеграл»

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № этапа | Сроки этапа | Содержание этапа |
| 1 этап | 0 квартал | * приобретение земельного участка * проектирование * привлечение инвестиционного кредита |
| 2 этап | 1-3 кварталы | * строительно-монтажные работы * закупка оборудования * обеспечение уплаты таможенных платежей * уплата сбора за выдачу лицензии * регистрация предприятия * найм и обучение персонала * приобретение и установка программного обеспечения * маркетинговые мероприятия |
| 3 этап | 4- квартал | * открытие склада * выход на производственную мощность * работа на максимальной производственной мощности * маркетинговые мероприятия * погашение инвестиционного кредита |

Более подробный график основных мероприятий по реализации проекта представлен в Приложении 1 (табл.1).

4.3 План производства

4.3.1 Место осуществления проекта и капительное строительство

Строительство нового таможенного склада ООО «Интеграл» планируется осуществить в п. Шушары, расположенном в Пушкинском районе Санкт-Петербурга.

Недостаточно высокие темпы строительства складских помещений в 2004-2005 г. были во многом связаны с отсутствием утвержденной схемы целевого зонирования городских земель, что увеличивало инвестиционные риски проектов.

Ситуацию должен исправить вступающий в силу в январе 2006 г. Закон «О Генеральном плане СПб и границах зон охраны культурного наследия на территории СПб», который будет регламентировать развитие города в течение будущих 20 лет.

Новый Генеральный план предусматривает формирование пяти новых промышленно-складских зон на окраинах города общей площадью не менее 3,7 тыс.га: «Шушары-2», «Металлострой-2», «Конная Лахта», «Предпортовая-3», «Нойдорф-Стрельна».

Зона «Шушары» расположена на прямой дороге от порта и имеет большую железнодорожную станцию.

С вводом в эксплуатацию новой сортировочной железнодорожной станции, которая переносится с Московского вокзала и после запуска Западного скоростного диаметра КАД, преимущества Шушар будут расти.

В пользу этой территории говорит и то, что в мае правительство Санкт-Петербурга приняло решение выделить до 2008 г. $100 млн. на инженерную подготовку территории промзоны «Шушары».

Земельный участок под застройку площадью 0,3 га предполагается выкупить у совхоза «Шушары» по цене $20 за 1 мІ.

На данном участке силами ООО «СоюзСтройЦентр» будет построено утепленное складское здание из легких металлоконструкций.

4.3.2 Основные фонды

К основным фондам проектируемого таможенного склада относятся:

* объекты склада: здание, площадка, элементы благоустройства территории;
* оборудование со сроком полезного использования свыше 12 месяцев.

Оборудование склада

Состав оборудования таможенного склада представлен в табл. 4.18.

Состав оборудования таможенного склада ООО «Интеграл»

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Наименование  оборудования | Количество, шт | Цена, $ | Стоимость, $ |
| ОБОРУДОВАНИЕ ДЛЯ ХРАНЕНИЯ | | | | |
| 1 | Стеллаж для паллет:  1. Основная секция (на 3 паллеты)  - 2 боковые рамы 2500х1100 мм  - 4 несущие перекладины 2700 мм, 3х1000 кг  2. Дополнительная секция (на 3 паллеты)  - 1 боковая рама 2500х1100 мм  - 4 несущие перекладины 2700 мм, 3х1000 кг | 36  72 | 663  498 | 23868  35856 |
| ПОДЪЕМНО-ТРАНСПОРТНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ | | | | |
| 2 | Минипогрузчик SOOSUNG SWC 1000L (производство южнокорейской компании «Soosung») грузоподъемность 1000 кг; высота подъема груза 2700 мм | 2 | 9605 | 19210 |
| 3 | Электроштабелер SOOSUNG EMS-Е 3000 грузоподъемность 1000 кг; высота подъема груза 2700 мм | 1 | 2550 | 2550 |
| ОБОРУДОВАНИЕ ДЛЯ АДМИНИСТРАТИВНОГО ПОМЕЩЕНИЯ | | | | |
| 4 | Офисный шкаф | 4 | 347 | 1388 |
| 5 | Стол 1200х800 мм | 4 | 290 | 1160 |
| 6 | Тумба | 4 | 324 | 1296 |
| 7 | Стул | 10 | 25 | 250 |
| 8 | Сейф | 1 | 4726 | 4726 |
| КОМПЬЮТЕРНАЯ И ОФИСНАЯ ТЕХНИКА | | | | |
| 9 | Персональный компьютер | 2 | 1000 | 2000 |
| 10 | Телефон-факс | 1 | 175 | 175 |
| 11 | Программное обеспечение ПК | 1 | 400 | 400 |

Капитальные затраты на строительство и оборудование терминала в соответствии с указанным составом объектов и оборудования обосновываются в п. 4.3.5.

4.3.3 Персонал и структура управления

Штатное расписание таможенного склада «Интеграл» и расчет фонда заработной платы представлены в табл. 4.19.

Таблица 4.19 Штатное расписание ООО «Интеграл»

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Должность | Оклад | Кол-во штатных единиц |
| Директор | $1 300 | 1 |
| Главный бухгалтер | $800 | 1 |
| Специалист по таможенному оформлению | $600 | 1 |
| Специалист по маркетингу | $600 | 1 |
| Диспетчер | $400 | 1 |
| Кладовщик | $400 | 1 |
| Грузчик | $250 | 2 |
| Водитель погрузчика | $400 | 3 |
| Начальник участка по обслуживанию объекта | $500 | 1 |
| Уборщик помещений | $200 | 1 |
| Уборщик территории | $200 | 1 |
| Дежурный КПП | $300 | 4 |

Таким образом, планируемое число работников склада - 18 человек, квартальный фонд заработной платы согласно штатному расписанию составит 7,9 тыс. USD × 3 мес. = 23,7 тыс.USD.

Набор всего штата персонала будет произведен в 3 квартале после завершения строительно-монтажных работ и получения лицензии на открытие таможенного склада. Заработная плата начинает начисляться с 4 квартала. Затраты на набор персонала составят порядка $30 × 18чел. = 540 USD.

4.3.5 Обоснование затрат на реализацию проекта

Капитальные затраты проекта

Капитальные затраты проекта можно разделить на две группы:

* 1. капитальные затраты в основные средства:

- затраты на приобретение земельного участка;

* затраты на строительно-монтажные работы;
* затраты по обеспечению уплаты таможенных платежей;
* затраты на покупку оборудования (срок полезного использования более 12 месяцев, стоимость более 10 000 рублей);

2) нематериальные активы (НМА)

- сбор за выдачу лицензии

3) капитальные затраты в оборотные средства (прочие капитальные затраты):

- затраты на проектирование;

* затраты на покупку оборудования стоимостью менее 10 тысяч рублей;
* затраты на регистрацию предприятия;
* затраты на покупку и установку программного обеспечения;
* затраты на найм и обучение персонала

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Характеристика затрат | Период планирования, квартал | | | | |
| 0 | 1 | 2 | 3 | 4 |
| Капитальные затраты в основные средства: |  |  |  |  |  |
| Приобретение земельного участка |  |  |  |  |  |
| Строительно-монтажные работы |  |  |  |  |  |
| Покупка оборудования со сроком использования свыше 12 месяцев |  |  |  |  |  |
| Затраты на обеспечение уплаты таможенных платежей |  |  |  |  |  |
| Нематериальные активы (НМА) |  |  |  |  |  |
| Сбор за выдачу лицензии |  |  |  |  |  |
| Капитальные затраты в оборотные средства: |  |  |  |  |  |
| Затраты на проектирование |  |  |  |  |  |
| Затраты на покупку оборудования со сроком полезного использования менее 12 месяцев |  |  |  |  |  |
| Затраты на регистрацию предприятия |  |  |  |  |  |
| Затраты на приобретение и установку программного обеспечения |  |  |  |  |  |
| Затраты на найм и обучение персонала |  |  |  |  |  |

Затраты на проектирование складского здания составят:

15 USD/м х 1040м = 15,6 тыс. USD.

Наибольший объем капиталовложений требует статья «Строительно-монтажные работы». Данная статья складывается из трех ресурсных смет: «Строительство складского утепленного здания 80х13х4 с административными помещениями», «Устройство асфальтового покрытия», «Благоустройство территории».

Амортизация основных фондов

Нормы амортизации по отдельным группам основных фондов (1 группа здания, сооружения; 2 группа – оборудование) определены исходя из среднего для каждой из групп срока полезного использования:

* средний срок полезного использования зданий и сооружений из легких металлоконструкций – 20 лет;
* средний срок полезного использования оборудования – 10 лет.

Таким образом, норма амортизации для зданий и сооружений принята равной 1/20 х 100% = 5%. Норма амортизации для оборудования принята равной .

Норма амортизации по НМА (лицензия на учреждение таможенного склада) определяется исходя из срока 10 лет, на который выдана лицензия. Таким образом, норма амортизации принята равной .

Расходы будущих периодов

Расходы будущих периодов (РБП) - это единовременные затраты периода капитальных вложений, не связанные со строительством и приобретением основных фондов.

В проекте к расходам будущих периодов отнесены следующие статьи капитальных затрат:

* затраты на проектирование;
* затраты на регистрацию предприятия;
* затраты на найм и обучение персонала;
* затраты на покупку оборудования стоимостью менее 10 т.р.;
* затраты на покупку и установку программного обеспечения.

Списание расходов будущих периодов на себестоимость производится равномерно в течение первого года реализации услуг таможенного склада. Норматив списания РБП на себестоимость принимается равным 25%.

Порядок списания РБП на себестоимость услуг для реалистического сценария реализации проекта представлен в табл. 5 Приложения 3.1.

Текущие затраты проекта

Текущие затраты проекта включают в себя следующие статьи:

* Затраты на сырье и материалы
* Фонд заработной платы
* Эксплуатационные расходы
* Услуги связи
* Офисные расходы
* Хозяйственные расходы
* Налог на землю
* Расходы на маркетинг

Рассмотрим каждую статью затрат в отдельности.

Затраты на сырье и материалы. Для работы терминала потребуются затраты на горюче-смазочные материалы для работы электроштабелеров и минипогрузчиков. Максимальное значение этой статьи затрат принято на уровне 1,5 тыс. USD в квартал.

Фонд заработной платы. Выплата заработной платы будет производиться начиная с 4 квартала и составит 23,7 тыс. USD в квартал.

Эксплуатационные расходы. К эксплуатационным расходам терминала относятся: затраты на электроэнергию, воду и вывоз мусора.

Расчет этой статьи текущих затрат был произведен в общем объеме на основе информации по затратам аналогичных складов. Значение этой статьи затрат принято на уровне 2 тыс. USD в квартал.

Услуги связи, офисные расходы, хозяйственные расходы. Согласно экспертной оценке, максимальные ежеквартальные расходы по перечисленным статьям составят: на услуги связи – 0,9 тыс.USD., офисные расходы – 0,6 тыс. USD, хозяйственные расходы – 0,6 тыс.USD.

Расходы на маркетинг. Расходы на маркетинг включаются в текущие затраты в соответствии с бюджетом маркетинга (для реалистического сценария - см. табл. \_\_\_ Приложения \_\_\_).

Расчет налогов

В проекте произведен расчет единого социального налога (ставка 26%, налоговая база – фонд заработной платы); налога на имущество (ставка 2,2%, налоговая база – стоимость имущества); земельного налога из расчета средней ставки налога на землю в Санкт-Петербурге 27,21 руб. за квадратный метр за год, оплата налога производится в 3-м и 4-м кварталах отчетного года равными долями и включается в затраты на производство; налога на рекламу (ставка 5%, налоговая база – стоимость услуг по рекламе).

Все цены и затраты проекта приняты для расчетов без учета налога на добавленную стоимость, поэтому расчет НДС в проекте не проводится.

4.3.6 Схема финансирования проекта

Основная доля инвестиций, необходимых для реализации проекта, будет финансироваться за счет привлечения инвестиционного кредита. Для различных сценариев реализации проекта приняты следующие параметры инвестиционного кредита, указанные в табл. 4.21.

Таблица 4.21 Параметры кредита при различных сценариях реализации проекта создания таможенного склада «Интеграл»

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Параметры кредита | Реалистический сценарий | Пессимистический сценарий | Оптимистический сценарий |
| Размер кредита | 500 тыс. USD | 520 тыс. USD | 480 тыс. USD |
| Ставка кредита | 10% годовых | 12% годовых | 8% годовых |
| Срок погашения | 6 лет | 6 лет | 6 лет |

Для всех сценариев реализации проекта погашение кредита будет производиться на протяжении 6 лет по схеме самоамортизирующегося кредита, т.е. равными платежами, включающими в себя проценты за кредит и часть погашения общей суммы кредита.

Размер уставного капитала для всех сценариев реализации проекта составит 200 тыс. USD. Размер требуемых в соответствии с различными сценариями реализации проекта собственных и заемных средств представлен в табл. 4.22.

Таблица 4.22 Структура финансирования проекта создания таможенного склада «Интеграл»

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Источники финансирования | Реалистический сценарий | Пессимистический сценарий | Оптимистический сценарий |
| Уставный капитал (вклад учредителей) | 200 тыс. USD | 200 тыс. USD | 200 тыс. USD |
| Заемный капитал (инвестиционный кредит) | 500 тыс. USD | 520 тыс. USD | 480 тыс. USD |
| Всего инвестиций: | 700 тыс. USD | 720 тыс. USD | 680 тыс. USD |

4.4 Финансовый план

4.4.1 Параметры сценариев реализации проекта

Сценарии развития рыночной ситуации сформированы исходя из выполненного в разделе 4.2.1 анализа потенциальной емкости рынка, а также различного уровня прогнозируемых капитальных затрат на приобретение земельного участка. Кроме того, в состав переменных параметров введены цены на оказываемые услуги и сроки выхода на максимальную производственную мощность. В результате удалось выделить три возможных сценария реализации проекта – пессимистический, реалистический и оптимистический:

Реалистический сценарий возможен в случае, если:

* Срок выхода на максимальный уровень производственной мощности ТС – 10 квартал;
* Средний уровень цен на услуги по ответственному хранению составит 2 USD за палето-место в день;
* Величина капитальных затрат в приобретение земельного участка составит 60 тыс. USD;
* Ставка процента по инвестиционному кредиту составит 10% годовых.

Пессимистический сценарий возможен в случае, если:

* Срок выхода на максимальный уровень производственной мощности ТС – 12 квартал;
* Средний уровень цен на услуги по ответственному хранению составит 1,8 USD за палето-место в день;
* Величина капитальных затрат в приобретение земельного участка составит 78 тыс. USD;
* Ставка процента по инвестиционному кредиту составит 12% годовых.

Оптимистический сценарий возможен в случае, если:

* Срок выхода на максимальный уровень производственной мощности ТС – 8 квартал;
* Средний уровень цен на услуги по ответственному хранению составит 2,2 USD за палето-место в день;
* Величина капитальных затрат в приобретение земельного участка составит 42 тыс. USD;
* Ставка процента по инвестиционному кредиту составит 8% годовых.

Кроме того, все вышеперечисленные сценарии реализации проекта имеют ряд общих исходных параметров, а именно:

* Ассортимент услуг (расчет эффективности проекта проводится только по одной основной услуге – ответственному хранению);
* Фонд заработной платы согласно проекту штатного расписания;
* В качестве основного источника финансирования проекта используется инвестиционный кредит, предоставляемый в «нулевом» квартале на срок реализации проекта (6 лет);
* Размер уставного капитала составит 200 тыс. USD (50% вносит ООО «СоюзСтройЦентр», 50% - коммерческий банк). В качестве обеспечения под привлекаемый кредит банк принимает право соинвестора на строящийся объект.

Табличные и графические материалы по каждому из сценариев представлены в отдельных разделах Приложения 3:

* для реалистического сценария – Приложение 3.1;
* для пессимистического сценария – Приложение 3.3;
* для оптимистического сценария – Приложение 3.2.

При этом подробно представлен только расчет показателей реалистического сценария. По пессимистическому и оптимистическому сценариям реализации проекта в соответствующих Приложениях представлены результирующие таблицы расчета показателей коммерческой эффективности проекта и графики окупаемости.

4.4.2 Общий объем инвестиций

Как показали выполненные расчеты, по различным сценариям своей реализации проект требует разных сумм финансирования, а именно:

* для реалистического сценария – 700 тыс.USD;
* для пессимистического сценария – 720 тыс.USD;
* для оптимистического сценария – 680 тыс.USD.

4.4.3 Характеристика выполненных финансовых расчетов

Исходные данные для финансовых расчетов

Основными исходными данными для разработанного финансового плана проекта по каждому из сценариев его реализации стали следующие таблицы Приложения 2:

* Расчет производственной мощности по ответственному хранению (табл. 1);
* Тарифы на услуги таможенного терминала (табл. 2);
* Расчет средней цены и максимального объема услуг по видам услуг (табл. 3);
* Штатное расписание комплекса (табл. 4);
* Исходные параметры сценариев (табл. 5);
* График выхода на производственную мощность (табл. 6).

Результаты финансовых расчетов

Финансовые расчеты проведены с учетом сценарного подхода анализа рисков проекта. Подробно приведен расчет показателей реалистического сценария. По двум другим сценариям реализации проекта приведены только результирующие таблицы расчета эффективности проекта.

Порядок расчета показателей реалистического сценария соответствует последовательности таблиц Приложения 3.1:

* Прогноз продаж (табл. 1);
* Бюджет маркетинга (табл.2);
* Итоговая смета капитальных затрат (табл. 3);
* Амортизация основных фондов (табл. 4);
* Расходы будущих периодов (табл. 5);
* Итоговая смета текущих затрат (табл. 6);
* Схема финансирования проекта (табл. 7);
* Расчет налогов (табл. 8).

С использованием вышеперечисленных исходных данных проведены вариантные расчеты, на основе которых составлен финансовый план для каждого из сценариев реализации проекта, который включил в себя (номера таблиц Приложения указаны для реалистического сценария):

* План прибылей и убытков (табл. 9);
* Прогноз движения денежных средств (табл. 10);
* Прогноз баланса предприятия (табл. 11).

4.4.4 Экономический анализ издержек и прибыли

В заключительной части финансового раздела бизнес-плана (табл. 12 Приложения 3.1., табл. 1 Приложений 3.2 и 3.3) выполнен расчет результирующих показателей экономической эффективности проекта, в том числе:

* простого срока окупаемости (PP);
* чистой текущей стоимости проекта (NPV);
* индекса рентабельности инвестиций (PI);
* внутренней нормы доходности (IRR);
* дисконтированного срока окупаемости (DPP).

На рис. 1 Приложений 3.1, 3.2, 3.3 показаны графики окупаемости инвестиций, соответственно, при реалистическом, пессимистическом и оптимистическом сценариях реализации проекта.

Полученные результаты позволяют сделать следующие общие выводы по финансовому плану проекта (для реалистического сценария его реализации):

1. Простой срок окупаемости составит 4 года. К концу 4 года чистый денежный поток, посчитанный нарастающим итогом, составит 773,7 тыс. USD, что достаточно для возврата инвестиций (700 тыс.USD).
2. Чистая текущая стоимость проекта для периода реализации проекта в 6 лет при ставке дисконтирования 14% годовых составит 119,1 тыс.USD.
3. Индекс рентабельности инвестиций к концу 6 года реализации проекта будет равен 1,2, т.е. при реалистическом сценарии с каждого 1USD вложенных средств возможно получить 1,2 USD прибыли.
4. Внутренняя норма доходности проекта для периода реализации проекта в 6 лет составит 18,5% годовых.
5. Срок окупаемости проекта с учетом дисконтирования для реалистического сценария его реализации составит 5 лет 1 квартал.
6. Другие финансовые показатели проекта:

* Накопленная величина чистой прибыли к концу 6 года вырастет до 1677,8 тыс.USD.
* Динамика остатка денежных средств на конец года характеризуется устойчивым ростом с 5 квартала – от 39,3 тыс.USD в 5 квартале до 1414 тыс.USD на конец 6 года, что является свидетельством высокой финансовой надежности проекта.

4.4.5 Анализ рисков

Финансовая оценка рисков проекта выполнена с применением сценарного подхода. Описание основных параметров пессимистического, оптимистического и реалистического сценариев дано выше в пп. 4.4.1.

Выполненный анализ рисков проекта по трем сценариям его реализации позволяет сделать следующие выводы.

Наиболее критичным является вариант, соответствующий пессимистическому сценарию реализации проекта, прогнозные финансовые показатели которого представлены в табл. 4.23.

Таблица 4.23 Прогнозные финансовые показатели пессимистического сценария реализации проекта создания таможенного склада «Интеграл»

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Показатели | Ед. изм. | 1 год | 2 год | 3 год | 4 год | 5 год | 6 год |
| Объем продаж по периодам | тыс.USD | 94,4 | 126 | 157,5 | 157,5 | 157,5 | 157,5 |
| Остаток денежных средств на конец года (тыс.USD) | тыс.USD | -39,2 | 82,3 | 289,4 | 530,5 | 769,5 | 1006,1 |
| Чистая прибыль (нарастающим итогом на конец года) | тыс.USD | -29,7 | 113,4 | 366,8 | 664,3 | 970,9 | 1287,8 |
| Индекс рентабельности инвестиций | - | -0,1 | 0 | 0,2 | 0,4 | 0,6 | 0,8 |
| Срок окупаемости с учетом дисконтирования | - | Свыше 6 лет | | | | | |

Наиболее устойчивым к рискам является вариант, соответствующий оптимистическому сценарию реализации проекта, характеризуемый финансовыми показателями, показанными в табл. 4.24.

Таблица 4.24 Прогнозные финансовые показатели оптимистического сценария реализации проекта создания таможенного склада «Интеграл»

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Показатели | Ед. изм. | 2005 год | 2006 год | 2007 год | 2008 год | 2009 год | 2010 год |
| Объем продаж по периодам | тыс. USD | 154 | 192,5 | 192,5 | 192,5 | 192,5 | 192,5 |
| Остаток денежных средств на конец года (тыс.USD) | тыс. USD | 25 | 349,8 | 716,3 | 1081,8 | 1446,3 | 1809,6 |
| Чистая прибыль (нарастающим итогом на конец года) | тыс. USD | 40,3 | 386 | 794,9 | 1209,2 | 1629,2 | 2055,4 |
| Индекс рентабельности инвестиций | % | 0 | 0,4 | 0,7 | 1,1 | 1,3 | 1,6 |
| Срок окупаемости с учетом дисконтирования | - | 4 года | | | | | |

Все описанные сценарии реализации проекта, включая реалистический, с точки зрения итоговых финансовых показателей являются допустимыми, о чем свидетельствует положительная величина остатка денежных средств, итоговые величины прибыли и рентабельности инвестиций, чистой текущей стоимости проекта, высокая внутренняя норма доходности и прибыли, а также значение срока окупаемости по каждому из сценариев. Сводная характеристика сценариев реализации проекта по рассмотренным критериям представлена в табл. 4.25.

Таблица 4.25

Сводная таблица результатов финансовых расчетов по различным сценариям реализации проекта создания таможенного склада «Интеграл»

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Показатели сценариев | Реалистический сценарий | Пессимистический сценарий | Оптимистический сценарий |
| Остаток денежных средств на конец 6 года, тыс.USD | 1414 | 1006,1 | 1809,6 |
| Чистая прибыль нарастающим итогом на конец 6 года, тыс.USD | 1677,8 | 1287,8 | 2055,4 |
| Чистая текущая стоимость проекта (NPV), тыс. USD | 119,1 | -172,7 | 403 |
| Индекс рентабельности инвестиций (PI) | 1,2 | 0,8 | 1,6 |
| Внутренняя норма доходности (IRR) | 18,5% | 7,2% | 28,6% |
| Срок окупаемости проекта с учетом дисконтирования (DPP) | 5лет 1 квартал | Более 6 лет | 4 года |

Меры по снижению рисков

В качестве страхового резерва, который позволит проекту сохранить свою финансовую устойчивость при менее благоприятных сценариях, можно рассматривать:

* дополнительные вложения собственных средств учредителей, которые могут изыскиваться за счет доходов от других видов деятельности;
* расширение системы дополнительных услуг склада;
* более активную маркетинговую поддержку проекта;
* использование дополнительных источников финансирования, включая такие формы как лизинг, банковское и вексельное кредитование, авансовые платежи заказчиков и другие виды внешнего финансирования;
* доходы от вложений временно свободных финансовых средств в надежные и доходные инвестиционные инструменты на финансовом рынке (преимущественно депозиты и ценные бумаги надежных коммерческих банков) и т.д.

Заключение

В соответствии с проведенным в рамках проекта анализом объекта исследования и инвестиционного проекта создания нового таможенного терминала, можно сделать следующие выводы по проекту.

Идея инвестиционного проекта создания таможенного терминала «Уткина Заводь» является привлекательной в силу следующих его преимуществ:

* выгодное местоположение проектируемого терминала вблизи Восточного полукольца Кольцевой автомобильной дороги (КАД) вокруг Санкт-Петербурга, окончание строительства которого намечено на 2005 год, согласно официальным источникам;
* положительная динамика развития внешней торговли Российской Федерации, неразрывно связанная с ростом спроса на таможенное оформление и временное хранение товаров и транспортных средств, и важнейшая роль Санкт-Петербурга в этом развитии;
* снижение конкуренции на рынке складов временного хранения (СВХ), связанное с ужесточением таможенного законодательства в области обеспечения деятельности СВХ, которое привело к закрытию более чем 100 небольших коммерческих СВХ Санкт-Петербурга;
* соответствие местоположения проектируемого терминала проектам стратегического развития Санкт-Петербурга, предполагающим перемещение складских мощностей за городскую черту;
* положительная деловая репутация и наработанные связи ЗАО "Ростэк-Северо-Запад" на рынке услуг околотаможенной сферы.

Среди основные проблем, которые могут повлиять на успех реализации проекта, можно выделить следующие:

* рост конкуренции в связи с созданием в районе КАД въездных сервисно-таможенных комплексов, проекты которых поддерживаются Правительством Санкт-Петербурга;
* превышение фактического уровня капитальных и текущих затрат по проекту относительно планового;
* увеличение сроков строительно-монтажных работ, выхода на проектную мощность;
* возможные потери в связи со срывом сроков ввода в эксплуатацию Восточного полукольца КАД;
* форс-мажорные риски.

Проектируемый терминал будет занимать значительную территорию (3,0 Га) и специализироваться на предоставлении услуг по временному хранению, что позволит организовать помещения и площадки СВХ с различными условиями хранения и, таким образом, обслуживать товары широкой номенклатуры. Стратегическая цель проектируемого терминала – стать крупнейшим складом временного хранения на юго-восточном направлении грузопотоков, проходящих через Санкт-Петербург.

Проведенная с использованием сценарного подхода анализа рисков оценка коммерческой эффективности данного инвестиционного проекта показала эффективность проекта по всем сценариям его реализации. В качестве критериев оценки эффективности использованы следующая система показателей: простой и дисконтированный сроки окупаемости проекта, чистая текущая стоимость проекта (NPV больше 0), индекс рентабельности инвестиций (PI больше 1) и внутренняя норма доходности проекта (IRR больше ставки рефинансирования ЦБ РФ).

Результаты расчетов данных показателей по трем сценариям реализации можно представить в виде табл. 5.1.

Таблица 5.1 Результаты расчетов показателей коммерческой эффективности инвестиционного проекта создания таможенного терминала «Уткина Заводь»

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Показатель | Значение показателя | | |
| по реалистическому сценарию | по пессимистическому сценарию | по оптимистическому сценарию |
| Простой срок окупаемости (PP) | 3 квартал 2008 года | 2 квартал 2009 года | 1 квартал 2008 года |
| Чистая текущая стоимость проекта | 2828 тыс.USD | 121 тыс.USD | 5599 тыс.USD |
| Индекс рентабельности инвестиций | 1,8 | 1,03 | 2,7 |
| Внутренняя норма доходности | 26,1% годовых | 14,6% годовых | 37,1% годовых |
| Срок окупаемости с учетом дисконтирования | 2 квартал 2009 года | 4 квартал 2010 года | 3 квартал 2008 года |

Таким образом, показатели эффективности по всем сценариям реализации удовлетворяют критериям эффективности, что позволяет сделать общий вывод о коммерческой эффективности проекта и, соответственно, о его привлекательности для инициатора – ЗАО «Ростэк-Северо-Запад» - и потенциального партнера-инвестора – коммерческого банка.

Список использованных источников

1. Бузова И.А., Маховика Г.А.. Терехова В.В. Коммерческая оценка инвестиций. СПб.: Питер, 2003. 432 с.
2. Методические рекомендации по оценке эффективности инвестиционных проектов: (вторая редакция) / Под ред. В.В.Коссова, В.Н Ливщица, А.Г.Шахназарова. М.: ОАО «НПО «Издательство «Экономика», 2000. 421 с.
3. Таможенный кодекс Российской Федерации. М.: Ось-89, 2003. 256 с.
4. Краснолуцкая Н.Т. Таможенный склад. Склад временного хранения Таможенный альманах, 2002. 152 с.
5. Гражданский кодекс Российской Федерации: (части 1 и 2). СПб.: Виктория плюс, 2003. 480 с.
6. Вещунова Н.Л., Фомина Л.Ф. Самоучитель по бухгалтерскому учету. М.: ООО «ТК Велби», 2002. 448 с.
7. Приказ Санкт-Петербургской таможни от 18.04.2002 N 199 «О технологической схеме завершения процедуры доставки товаров и транспортных средств, а также их временного хранения под таможенным контролем»
8. Приказ ГТК России от 26.09.2003 года № 1070 «Об утверждении положения о порядке включения в Реестр владельцев складов временного хранения»
9. Федеральный закон от 14.11.2002 года № 161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях»
10. Официальный сайт Государственного таможенного комитета России - [www.customs.ru](http://www.customs.ru)
11. Официальный сайт ФГУП «РОСТЭК» - [www.rosteck.ru](http://www.rosteck.ru)
12. Информационно-консультационная система «Виртуальная таможня» – [www.vch.ru](http://www.vch.ru)
13. Информационная система «Таможня-консультант» - [www.tminfo.ru](http://www.tminfo.ru)