

ТЕМА 5 ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ПРОЕКТ

1. Інвестиційний проект та його види.
2. Життєвий цикл інвестиційного проекту.
3. Складання проектно-кошторисної документації. Етапи розроблення проектно-кошторисної документації. Ціноутворення та проектна документація
4. Етапи матеріально-технічного забезпечення інвестиційних проектів.
5. Моніторинг реалізації інвестиційного проекту.

 **Ключові поняття та терміни:** інвестиційний проект, учасник інвестиційного проекту, кошторис.



1. Інвестиційний проект та його види.

На сучасному етапі господарювання основою стійкого розвитку будь-якого підприємства є системна інвестиційна діяльність. У процесі розробки і реалізації інвестиційних проектів перед суб'єктами інвестиційної діяльності постають питання розширення й поглиблення методики аналізу інвестиційних проектів з метою оптимізації процесу прийняття інвестиційних рішень.

Актуальність дослідження проблем аналізу інвестиційних проектів для вітчизняних підприємств обумовлена насамперед двома причинами. Перша причина полягає в тому, що сучасна економіка спрямовує суспільне виробництво на постійний інноваційний розвиток, який потребує відповідних інвестицій.

Друга причина пов'язана з пошуком шляхів виживання підприємства, нових факторів його успіху у конкурентному середовищі та подальшого сталого розвитку.

Як виявили світові тенденції розвитку інвестиційної діяльності підприємств у кожному з них існує проект розвитку, який пов'язаний із залученням інвестиційних ресурсів. Такий проект називається «інвестиційним проектом».

В економічній літературі розуміння інвестиційного проекту більшість науковців трактує у двох визначеннях:

- ✓ як комплект документів, що містять формулювання мети майбутньої діяльності й визначення комплексу дій, спрямованих на її досягнення;
- ✓ як сам цей комплекс дій (робіт, послуг, придбань, управлінських операцій і рішень), спрямованих на досягнення сформульованої мети (тобто як документацію і як діяльність).

Якщо більш системно та детально представити поняття «інвестиційний проект», то визначення буде наступним: інвестиційний проект - це системно обмежений і закінчений комплекс заходів, документів і робіт, фінансовим результатом якого є прибуток (дохід), матеріально-речовим результатом - нові або реконструйовані основні фонди (комплекси об'єктів), або придбання та використання фінансових інструментів чи нематеріальних активів з подальшим отриманням доходу чи соціального ефекту.

Кожен проект у будь-якому випадку має містити такі складові:

- **проектні матеріали;**
- **учасники та дії, які виконуються ними;**
- **організаційно-економічний механізм реалізації проекту (взаємодія учасників);**
- **організаційні, операційні і часові рамки.**

Проектні матеріали:

1) Офіційні документи, обов'язкові при проектуванні об'єктів капітального будівництва (проектна документація), у тому числі:

- ТЕО проекту будівництва підприємства, будівель, споруд;
- проект будівництва підприємства, будівель, споруд;
- обґрунтування інвестицій в будівництво підприємства, будівлі чи споруди;
- бізнес-план, що подається в певній формі в складі заявки на участь в конкурсному розподілі централізованих інвестиційних ресурсів.

2) Додаткові матеріали, що розроблюються учасниками інвестиційного проекту при експертизі цих проектів і підготовці до реалізації проектів.

Учасник інвестиційного проекту - це особа (фізична або юридична), яка зобов'язана виконати відповідну дію у випадку, коли вона прийме рішення про участь в реалізації проекту. Інтереси учасника повинні враховуватися при реалізації проекту.

До них можуть входити: інвестори, фінансові установи, підрядчики, постачальники обладнання, гуртові покупці продукції та ін. До складу учасників також можуть входити державні та комунальні установи.

Організаційно-економічний механізм реалізації проекту - це форма взаємодії учасників проекту.

Організаційно-економічний механізм містить:

✓ Нормативні документи, на основі яких здійснюється взаємодія учасників.

✓ Зобов'язання, що приймаються учасниками у зв'язку зі здійсненням спільних дій з реалізації проекту, гарантії таких зобов'язань і санкції за їх порушення.

✓ Умови фінансування інвестицій, а також заходи із взаємної фінансової, організаційної або іншої підтримки.

✓ Особливі умови обороту продукції та ресурсів між учасниками, цін для взаємних розрахунків, товарне кредитування, безкоштовне передавання основних засобів у постійне або тимчасове користування.

✓ Система управління реалізацією проекту, що забезпечує відповідну синхронізацію діяльності учасників, захист інтересів кожного із них і своєчасне коригування подальших дій.

✓ Основні особливості облікової політики кожного підприємства - учасника.

Організаційні, операційні та часові рамки проекту.

Операційні рамки проекту характеризуються складом учасників та їх діями. Різноманітні дії, передбачені проектом, можуть відображатися у проектних матеріалах і розрахунках ефективності з різною мірою деталізації.

Часові рамки характеризуються періодом реалізації проекту та його розбиттям на окремі інтервали часу, кроки.

Період реалізації проекту - відрізок часу, протягом якого здійснюються передбачені в проекті дії.

Графік реалізації проекту, у якому відображаються всі види діяльності, які планують виконати учасники в рамках реалізації проекту.

Відповідно до сучасних тенденцій розвитку держави, необхідно кількісно змінити галузеві, технологічні, економічні, екологічні пропорції і співвідношення, структуру та якість людського ресурсу на ринку праці, проектну сферу, міжгалузеві, міжрегіональні і міждержавні зв'язки. Причому особливу увагу треба приділити обґрунтуванню, розробці, управлінню і кінцевій ефективній реалізації інвестиційних проектів. Разом із тим особливої уваги та детального дослідження потребують інвестиційні проекти, оскільки рішення щодо вкладання капіталу за умови обмеженості різних ресурсів, зокрема фінансових, виробничих, людських та інших, вимагають детального вивчення та зваженого підходу.

Класифікація інвестиційних проектів

1. За обсягом інвестицій (великі, середні, дрібні);
2. За напрямом інвестування (промислові, фінансові, інноваційні, галузеві, регіональні, національні, міжнародні);
3. За типами доходів (дохід від скорочення витрат, дохід від розширення, дохід від нових ринків збуту, дохід від нових сфер бізнесу, дохід від зниження ризику виробництва та збуту, соціальний ефект);
4. За типом відношень (незалежність, альтернативність, компліментарність, заміщення);
5. За типом грошового потоку (неординарний, ординарний);
6. За рівнем ризику (з мінімальним ризиком, поза ризикові, з середнім ризиком, високо ризикові);
7. За формою власності (державні, індивідуальні, колективні, спільні);
8. За ефектом від реалізації проекту
 - економічний, а саме скорочення витрат;
 - соціальний, у тому числі збільшення робочих місць; кінцевий, спрямований на остаточну мету; абсолютний як показник його загальної та питомої ваги;
 - порівняний – результат порівняння; мультиплікативний – завдяки багаторазовому використанню; дифузний (ефект розширення); стартового

вибуху (вибуховий ефект); акселерації (ефект прискорення); синергетичний (спільний).

2. Життєвий цикл інвестиційного проекту.

Життєвий цикл проекту (ЖЦП) - проміжок часу від моменту появи, зародження проекту і до моменту його ліквідації, завершення. У проектному аналізі поняття «життєвий цикл проекту» часто замінюють іншими не менш поширеними - «проектний цикл», «інвестиційний цикл».

Незважаючи на усе розмаїття підходів щодо часової структуризації життєвого циклу проекту, найбільш поширеним у проектній практиці залишається підхід, сформований в межах Організації Об'єднаних Націй по промислому розвитку (UNIDO). Згідно з таким підходом розробка інвестиційного проекту може бути представлена у вигляді інвестиційного циклу, який складається із трьох фаз: **передінвестиційна, інвестиційна, експлуатаційна.**

Стадії реалізації передінвестиційної фази наведено нижче:

- ✓ Попередній аналіз інвестиційних можливостей.
- ✓ Вибір найбільш прийнятого варіанту проекту.
- ✓ Розробка ПТЕО (попереднього техніко – економічного обґрунтування) проекту.
 - ✓ Розробка ТЕО (техніко – економічного обґрунтування) проекту.
 - ✓ Розробка стратегії проекту.
 - ✓ Складання бізнес-плану проекту.
 - ✓ Прийняття рішення щодо доцільності фінансування проекту.

Завершується передінвестиційна фаза розробкою стратегічного плану, бізнес-плану й ухваленням рішення про фінансування проекту. Бізнес-план в умовах ринкової економіки має першочергове значення для проектів, які потребують залучення коштів ззовні від кредиторів та інвесторів. На підставі аналізу й оцінки бізнес-плану потенційні інвестори й кредитори приймають остаточне рішення про виділення необхідних ресурсів.

Згідно з загальними рекомендаціями UNIDO типова структура бізнес-плану інвестиційного проекту є наступною:

- ✓ Титульна сторінка.
- ✓ Меморандум про конфіденційність.
- ✓ Резюме.
- ✓ Опис продукції (послуг).
- ✓ Маркетинг й збут.
- ✓ Виробничий план.
- ✓ Організаційний план.
- ✓ Фінансовий план.
- ✓ Направленість й ефективність проекту.
- ✓ Ризики і гарантії.
- ✓ Додатки.

Інвестиційна фаза або фаза впровадження проекту охоплює широке коло консультаційних та проектних робіт, які насамперед пов'язані із процесами проектного управління.

Під час інвестиційної фази має місце:

- ✓ Підготовка і проведення тендерів.
- ✓ Інженерно - технічне проектування.
- ✓ Будівництво.
- ✓ Виробничий маркетинг.
- ✓ Навчання персоналу.

Підготовка до тендеру багато в чому визначає весь подальший хід інвестиційної фази й навіть реалізації проекту в цілому, адже якщо виконавець не в змозі власними силами виконати ті чи інші роботи, наприклад, побудувати цех, то він просто вимушений здійснювати пошук тих, хто може йому у цьому допомогти. Відповідно, формально, проведення тендерів завершується укладанням контрактів.

Інженерно-технічне проектування й власне будівництво може здійснювати підрядна організація, яка отримала тендер, власне, сам виконавець своїми силами, а може девелоперська компанія.

У будь-якому разі, якщо інвестиційний проект передбачає будівництво, складається спеціальний документ - титул будівництва, в якому встановлюються для конкретного будівництва: найменування, місцезнаходження і підпорядкованість будівництва; галузева належність; характер будівництва; терміни будівництва; проектна потужність; кошторисна вартість; завдання по запровадженню в дію потужностей і основного капіталу; обсяг інвестицій і будівельно-монтажних робіт, а також обсяг незавершеного будівництва.

Головною метою виробничого маркетингу на інвестиційній фазі є отримання апостеріорної (уточненої) інформації щодо ринків збуту, їх місткості, продукту проекту тощо.

Завершується інвестиційна фаза проекту навчанням персоналу, тобто тих осіб, хто в подальшому буде задіяний у проекті.

Експлуатаційна фаза проекту характеризується початком виробництва продукції або надання послуг і відповідних надходжень усіх видів ресурсів, здебільшого у формі оборотних коштів. Структурний склад стадій у цій фазі наведений нижче:

- ✓ Здача в експлуатацію (є граничною між інвестиційною та експлуатаційною фазами, тому може перебувати і в тій, і в іншій).
- ✓ Виробнича експлуатація.
- ✓ Заміна та оновлення.
- ✓ Розширення та інновації.
- ✓ Завершальна оцінка проекту.

3. Складання проектно-кошторисної документації. Етапи розроблення проектно-кошторисної документації.

Здійснення реальних інвестицій потребує якісної розробки проектної документації, яка включає технічні рішення і кошторисні розрахунки. Розробка проектної документації на будівництво об'єктів здійснюється на основі затверджених або схвалених обґрунтувань інвестицій у будівництво будівель і споруд. Поняття «будівництво» включає в себе нове будівництво, розширення, реконструкцію і технічне переоснащення підприємств. Вони регулюються державними будівельними нормами.

В проектній документації деталізуються і уточнюються основні техніко-економічні показники, прийняті в обґрунтуванні проекту. Розробка проектної документації здійснюється переважно на основі проведення конкурсів (тендерів) на розміщення замовлень на виконання проектної продукції. При розміщенні замовлення на проектну документацію замовника, як правило цікавлять основні показники, які повинен гарантувати виконавець – якість, терміни і витрати. Якість розуміється як відповідність об'єкта заздалегідь заданим вимогам і параметрам.

Розробку проектної документації проектні організації здійснюють на підставі договорів із замовниками, які регулюють правові і фінансові відношення, взаємні обов'язки і відповідальність сторін. Невід'ємною частиною договору (контракту) є завдання на розробку проектної документації,

Звичайно проект складається з трьох складових частин:

- ✓ технологічної;
- ✓ будівельної;
- ✓ техніко-економічної.

Технологічна частина містить схему виробництва, комплект взаємозалежних одиниць устаткування, технологічні карти продукту, що випускаються, його об'ємні і якісні показники.

Будівельна частина визначає технологічні вимоги до об'ємно-планувальних конструктивних рішень. Об'ємно-планувальні рішення визначають розташування основних і підсобних приміщень цехів з урахуванням їх площ і обсягів. Конструктивні рішення припускають вибір найбільш прийнятних будівельних матеріалів, конструкцій і деталей.

Техніко-економічна частина включає вихідні дані по обґрунтуванню проекту, розрахунки фінансово-економічної ефективності і доцільності технічного переозброєння, реконструкції чи будівництва нового підприємства. Основним документом, який підтверджує доцільність реалізації проекту є техніко-економічне обґрунтування.

Якщо техніко-економічне обґрунтування зі зведеним кошторисним розрахунком задовольняє замовника, проектувальник розробляє робочий проект або робочу документацію з кошторисними розрахунками.

Кошторис – сукупність нормативних розрахунків, що визначають вартість спорудження окремого об'єкта і матеріально-технічні і трудові витрати для цього.

Процес кошторисного ціноутворення в будівництві охоплює такі компоненти.

1. Складання локальних кошторисів на виконання будівельних і спеціальних робіт, придбання і монтаж устаткування.

2. Розробку об'єктних кошторисів на будівництво окремих будинків і споруджень.

3. Складання зведеного кошторисно-фінансового розрахунку.

Локальні і об'єктні кошториси включаються в склад робочої документації. Локальні кошториси розробляються по будівлям і спорудам на окремі види робіт: будівельні роботи, внутрішні санітарно-технічні роботи, монтаж металоконструкцій, придбання і монтаж машин і обладнання, придбання виробничого і господарського інвентарю і т. ін.

Основні правила визначення вартості проектних, вишукувальних та науково-проектних робіт на будівництво, а також експертизи проектної документації на будівництво об'єктів, що реалізуються на території України встановлено національним стандартом ДСТУ Б Д.1.1-7:2013.

Кошторисна вартість проектних робіт для будівництва об'єктів визначається шляхом застосування усереднених відсоткових показників вартості проектних робіт до розрахункової бази.

По об'єктах невиробничого призначення розрахунковою базою, до якої застосовують усереднені відсоткові показники вартості проектних робіт, є вартість будівельних робіт за підсумком глав 1 - 9 зведеного кошторисного розрахунку вартості будівництва, приведена у поточний рівень цін на момент складання розрахунку.

Вартість будівельних робіт визначається проектувальником на підставі вартісних показників об'єктів-аналогів або укрупнених усереднених показників вартості будівництва на одиницю виміру потужності (1м² загальної площі, 1м³ об'єму будівлі, одне відвідування тощо).

Вартість будівельних робіт при використанні укрупнених усереднених показників вартості будівництва об'єктів невиробничого призначення на одиницю виміру потужності, визначають шляхом застосування до розрахованої вартості об'єкта будівництва коефіцієнта 0,91.

Таким чином, кошторисна вартість розробки ПКД (ВПКД) на весь обсяг проектування (включаючи всі його стадії) визначається за формулою:

$$B_{пкд} = B_p * \delta / 100, \text{ тис.грн}$$

Де

B_p – вартість будівельних робіт за главами 1 - 9 зведеного кошторисного розрахунку у цінах року проектування, тис. грн.;

δ – усереднений показник вартості проектних робіт в залежності від категорії складності об'єкта та розрахункової бази,%. Приймається за Додатком А до ДСТУ Б Д.1.1- 7:2013.

$$B_p = 0,91 * B_{заг}, \text{ тис.грн}$$

Де

$V_{ЗАГ}$ – розрахункова вартість будівництва

$$V_{ЗАГ} = X * V, \text{ тис. грн}$$

Де

X – основний показник проекрованої будівлі (1м² загальної площі, 1м³ об'єму будівлі, одне відвідування тощо);

V – вартість основного показника проекрованої будівлі за ринковими цінами, які склалися в регіоні (на підставі вартісних показників об'єктів - аналогів або укрупнених усереднених показників вартості будівництва).

Вартість основного показника проекрованої будівлі може бути прийнята за усередненими даними Мінрегіонбуду України (таблиця 1). Дані наведені станом на 1.07.2014 року

Таблиця 1

Опосередкована вартість будівництва об'єктів,
що споруджуються на території України

Найменування об'єкта	Одиниця місткості	Вартість одиниці місткості, грн
Адміністративні будівлі	м ² загальної площі	10160
Загальноосвітні школи	учнівське місце	49202
Дитячі установи	місце	62398
Поліклініки	відвідування	77576
Лікарні	ліжко-місце	382771
Будинки садибного типу з господарчими будівлями	м ² загальної площі	8948
Багатоповерхові житлові будинки	м ² загальної площі	5737

Розподіл вартості проектних робіт, що здійснюється по окремих стадіях проектування, у загальній вартості проектних робіт в залежності від кількості стадій наведено в таблицях 2 та 3 ДСТУ.

Вартість розробки окремих частин кожної стадії проектування (П, РП, Р):

$$V_r^n = V_{СТАДИ} * \gamma$$

Де

γ – питома вага вартості n-ої частини проекту (П), робочого проекту (РП) або робочої документації (Р),%. Може прийматися на підставі показників збірників цін на проектно-вишукувальні роботи. Перелік збірників цін наведено в додатку Ж ДСТУ Б Д.1.1- 7:2013.

По об'єктах виробничого призначення та окремих об'єктах громадського призначення розрахунковою базою, до якої застосовують усереднені відсоткові показники вартості проектних робіт, є сума вартості будівельних робіт, розрахована як для об'єктів невиробничого призначення, та частка вартості устаткування, визначена за відсотковим показником, наведеним у таблиці 1 ДСТУ.

За умови неможливості визначити вартість проектних, вишукувальних та науково-проектних робіт за зазначеним методом, кошторисну вартість можливо визначити за калькуляційним методом або на підставі розрахунку витрат праці та економічно обґрунтованих елементів витрат (додатки Ж та К до ДСТУ).

Калькуляційний метод передбачає використання збірників цін на проектно-вишукувальні роботи із застосуванням відповідних коефіцієнтів та індексів, наведених в таблицях додатку Ж до ДСТУ.

При визначенні вартості проектування за цим методом:

$$C_{рп(п)} = C * K1;2$$

Де

$C_{рп(п)}$ – вартість розробки робочого проекту (проекту), тис. грн;

C – вартість розробки робочої документації;

K_1 – відношення вартості проекту до вартості робочої документації;

K_2 – відношення вартості робочого проекту до вартості робочої документації

$$C = a + vx$$

Де

a, v – постійні значення для певного інтервалу основного показника проектованого об'єкта, тис.грн;

x – основний показник проектованого об'єкта.

Значення a, v, K_1, K_2 наведено в відповідних Збірниках цін на проектні роботи

Вартість розроблення окремих розділів проектної документації, видів проектних робіт визначається за показниками таблиць відносної вартості, наведеними у розділах Збірника цін, та може уточнюватися проектною організацією в межах загальної вартості по кожній стадії проектування.

Вартість розроблення проектної документації на будівництво об'єктів у складних інженерно-геологічних умовах та за наявності особливих архітектурних та містобудівних вимог визначається за відповідними збірниками цін із застосуванням до вартості окремих розділів проекту, до розробки яких діючими нормативними документами встановлені особливі вимоги, додаткових підвищувальних коефіцієнтів, наведених у додатку Б до ДСТУ.

Вартість розроблення техніко-економічних обґрунтувань(ТЕО), техніко-економічних розрахунків(ТЕР), та ескізних проектів(ЕП) визначається шляхом застосування коефіцієнтів до вартості розроблення стадії проект(П) за відповідними показниками збірника цін:

- для техніко-економічних обґрунтувань - 0,6;
- для техніко-економічних розрахунків - 0,45;
- для ескізних проектів - 0,5.

Виробничі витрати проектно-вишукувальної організації, безпосередньо пов'язані з виконанням проектно-вишукувальних робіт, калькуюються згідно з вимогами «Методичних рекомендацій з формування собівартості проектних робіт з урахуванням вимог положень (стандартів) бухгалтерського обліку».

4. Матеріально - технічне забезпечення інвестиційних проектів.

Матеріально-технічне забезпечення інвестиційного проекту - це процес, який містить: систему матеріально-технічного забезпечення проекту; визначення потреби в ресурсах, організацію збалансованості їх обсягів з виробництвом, розміщення замовлень на поставки та здійснення їх у строки, відповідно до вимог безперервності та ритмічності інвестиційного процесу.

Система матеріально-технічного забезпечення інвестиційного проекту містить:

✓ постачання матеріальних ресурсів для реалізації проектів на стадії освоєння інвестицій;

✓ оптову торгівлю технологічним обладнанням, будівельними матеріалами, конструкціями та деталями. З метою забезпечення споживачів матеріально-технічними ресурсами без квот (лімітів) вона здійснюється безпосередньо підприємствами-виробниками або організаціями матеріально-технічного забезпечення на основі прямих замовлень, споживачів - фірмами (будівельних фірм, підприємств, організацій та населення);

✓ торгівлю будівельними матеріалами, конструкціями та деталями через систему будівельних бірж, торгових домів та посередницьких підприємств тощо.

Таким чином, матеріально-технічне забезпечення інвестиційного проекту здійснюється через систему закупок та поставок. Ця система передбачає поставку матеріалів, конструкцій та деталей, технологічного обладнання, виконання будівельно-монтажних робіт та інших послуг (наприклад, консультаційних).

5. Моніторинг реалізації інвестиційного проекту.

Якісне планування й ефективне управління проектом повинні гарантувати, що виконання необхідних робіт з будівництва, постачання і монтажу обладнання, набору і навчання персоналу буде вчасним й належним. Для цього впродовж усієї інвестиційної фази проекту обов'язково

здійснюється його **моніторинг**. У найбільш загальному вигляді під моніторингом проекту розуміють систему спостереження за станом його реалізації.

Залежно від функцій учасників проекту можна класифікувати моніторинг за видами. Так виділяють три види моніторингу проектів:

- ✓ фінансовий;
- ✓ маркетинговий;
- ✓ технічний.

Фінансовий моніторинг проводиться на першому етапі освоєння інвестицій. Під постійне спостереження підпадають поелементно здійснені витрати. Моніторинг здійснюється у розрізі використання джерел фінансування: власних, позикових або залучених коштів.

Маркетинговий моніторинг проводиться з метою забезпечення своєчасних поставок матеріально-технічних ресурсів; його здійснюють ті учасники, на яких покладені обов'язки у контрактах за матеріально-технічним забезпеченням.

Технічний моніторинг, крім інвестора та його представників, здійснюють звичайно генеральний підрядник, субпідрядники, проектувальники, контрактор тощо. Даний вид моніторингу проводився з метою забезпечення відповідності технічних, конструкторських умов.

Набув поширення підхід, за якого моніторинг проекту поділяють на внутрішній та зовнішній. **Внутрішній моніторинг** здійснює сам виконавець проекту; **зовнішній** - інвестор, замовник тощо. Очевидно, що внутрішній і зовнішній моніторинги повинні бути спрямованими на результат та мають ґрунтуватися на об'єктивній інформації — лише вона дозволить неупереджено оцінити результати проекту.