

Покупатели на протяжении всего года предпочитали 1-комнатные и 2-комнатные квартиры.

Ценовая ситуация. Средняя цена предложения вторичного жилья в Уфе по состоянию на октябрь–ноябрь 2012 г. составила 57,2 тыс. руб./кв.м. За октябрь цена выросла на 1,5%, а с начала 2012 г. рост составил +12%. Значительный рост цен за III кв. 2012 г. местные риэлторы отмечали на 1-комнатные и 2-комнатные квартиры в районах Уфы: «Центр», «Пр. Октября» и мкр. «Зеленая Роща».

Аренда жилья в Уфе. Большинство предлагаемых в аренду квартир были 1-комнатные – 42% предложения. Доля 2-комнатных

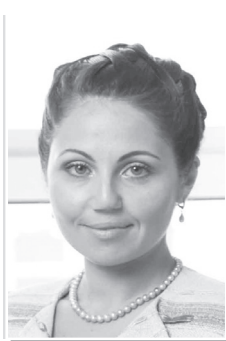
и 3-комнатных квартир составила 30% и 11% предложения, соответственно. На долю многокомнатных квартир пришлось 17% предложения.

Средние арендные ставки в зависимости от типа квартиры. Уфа, III кв. 2012 г.

Тип квартиры	Арендные ставки	Изменения за квартал
1-комн. квартира	14-15 тыс. руб./мес.	2,6-2,9%
2-комн. квартира	16-17 тыс. руб./мес.	2,8-3%
3-комн. квартира	19-20 тыс. руб./мес.	0,6-0,8%

Источник: RWAY по данным АН «ЭКСПЕРТ»

Технический аудит и экспертиза как инструмент контроля инвестиций



Технический аудит – редкая услуга в сфере консалтинга, но вместе с тем сегодня очень востребованная.

От консультанта она требует глубоких знаний в разных и довольно специфических отраслях – экономике предприятий, финансах, бухгалтерском учете, строительстве, производстве.

О сути услуги мы беседуем с **Ириной Вишневской**, генеральным директором, партнером **Berkshire Advisory Group**.

RWAY: Что такое технический аудит?

– Технический аудит – это сплав услуг инженера-консультанта, финансового консультанта и менеджера проекта. Часть этих услуг прежде оказывалась строительными компаниями (технический надзор, выполнение функций технического заказчика, проверка смет), но никогда ранее услуги технического аудита не предлагались в комплексе со смежными услугами в качестве отдельного направления консалтинга. Формируя портфель услуги, мы связали «инженерные» услуги с юридическим, финансовым и стоимостным консультированием, и это дало и нам, и нашим клиентам очевидные преимущества. Обращаясь к одному консультанту, клиент получает комплексную консультацию о любом проекте развития практически в любой отрасли промышленности.

RWAY: То есть технический консалтинг дополняет все известные виды финансово-го и управленческого консалтинга?

– Именно. Он предоставляет фундаментальную базу для предлагаемых этими видами консалтинга решений. Продукт технического аудита – это комплекс экспертных, профессионально-технических, контрольных и учетно-денежных мероприятий.

В совокупности они предоставляют доскопальное обследование объектов (зданий, со-

оружений), беспристрастную оценку уровня качества строительных работ и идентичности заявленных и практически выполненных объемов работ, освоения выделенных денежных средств, а также позволяют рассчитать стоимость окончания строительства.

При разработке бизнес-плана модернизации предприятий мнение финансового консультанта должно, в первую очередь, основываться на подтверждении технической реализуемости этих планов, возможности и технической (ресурсной) готовности предприятия к изменениям, то есть на заключении технического консультанта. Результат технического аудита – разработка новой политики технического развития и технического перевооружения предприятия, а также плана мероприятий по ее реализации.

RWAY: Давайте поговорим о разных аспектах этой услуги. Так, например, одна из составляющих технического аудита – «управление объектом строительства». Сразу представляешь инженера в каске и резиновых сапогах, который ходит по стройке и подгоняет рабочих. Вы этим занимаетесь?

– Непосредственно этим занимаются прорабы, но то, что вы описали, входит в том числе в услугу **проектного менеджмента**, которую мы

также оказываем. Цель услуги – обеспечить реализацию проекта с должным уровнем качества, в рамках бюджета и в установленный срок. Технический консультант совместно с юристами, оценщиками, финансовыми консультантами прежде всего предпринимает нужные действия для того, чтобы проект начался.

А любой проект, как вы знаете, начинается задолго до старта строительных работ на площадке. До этого этапа должно быть проведено тщательное планирование видов работ и услуг, материальных и финансовых ресурсов, сроков, проведены необходимые тендерные процедуры по выбору исполнителей работ и услуг – заказчика-застройщика, генподрядчика, генпроектировщика, чтобы работа всех участников проекта была слаженной и согласованной.

Необходимо, чтобы проект был выполнен в соответствии с заданием его инициатора, сметы составлены верно и был подготовлен полный пакет исходно-разрешительной документации. Все эти мероприятия проводятся и контролируются единым проектным центром. После начала процесса строительства, в ходе которого осуществляется технический надзор на этапе строительно-монтажных работ, технический консультант контролирует целевое использование денежных средств и наконец готовит объект к сдаче в эксплуатацию. И, кстати, мы можем вступить в проект на любом этапе, в любой стадии его готовности

Мы можем дать заключение о наилучшем и наиболее эффективном использовании земельного участка, выполнить разработку концепции будущего проекта и определить его предварительный бюджет. Или, например, разработать новую политику технического развития и перевооружения предприятия, а также план мероприятий по ее реализации. А если проект на будущий объект готов – проверить смету.

RWAY: А если у клиента уже есть какие-либо здания?

– Мы предоставляем типичную услугу инжиниринговых компаний по техническому обследованию зданий и сооружений. И помимо этого, консультируем о вариантах их наиболее эффективного использования, возможности проведения реконструкции и перепланировок и определяем бюджет на все эти мероприятия.

RWAY: А если клиент хочет купить или продать имеющиеся у него здания?

– В этом случае в рамках комплексного due diligence проводится технический due diligence, включающий полное исследование активов, анализ исходно-разрешительной документации на объекты, анализ законности строительства, оценку износа активов (физический,

моральный), оптимальность технологической цепочки производства, потребность в разовых и регулярных капиталовложениях, возможности расширения производства, анализ соблюдения норм и правил промышленной и экологической безопасности.

Технический консалтинг тесно связан с финансовым и юридическим. Если мы говорим о сделке купли-продажи, то финансовые консультанты выполняют ревизионную проверку деятельности компании за предыдущий период, оценку финансовых и налоговых рисков, юридические консультанты должны определить правовые риски, относящиеся к активам, правообладателю, в целом к компании-цели. Но, например, если приобретаемый актив – предприятие, покупателю очень важно иметь представление и о том, какое оборудование установлено на производственных площадях: новые современные станки с высоким КПД или устаревшие бесполезные механизмы? В этом случае задача технического консультанта – оценить пригодность оборудования и возможность производства на его базе какой-либо современной продукции, а также затраты на обслуживание, возможность модернизации и повышения его экономической эффективности.

Именно технический консультант сможет ответить будущему собственнику на вопросы о том, насколько ему вообще нужно это оборудование и насколько оно может быть полезно, насколько нужна и технически возможна реконструкция, насколько промышленная площадка обеспечена инженерными сетями и энергоресурсами. В последнее время такие услуги становятся все более востребованными.

RWAY: Очевидно, что технический аудит необходим не только в сфере строительства. Получается, что вы оцениваете и состояние, и экономическую эффективность оборудования?..

– И производственных циклов, в том числе. Эффективность производства связана не только с качеством оборудования, но и с организацией технологической цепочки. Бывают случаи, когда на предприятии налажено производство, например, 100 баночек продукции в единицу времени, а упаковки – всего на 20 баночек, что приводит к затариванию склада. Задача консультанта – выявлять подобные слабые места производства, при необходимости проконсультировать по вопросам стоимости закупки дополнительного оборудования и так далее. Но, как правило, такие вопросы встают в рамках комплексных проектов.

Работы на любом крупном промышленном объекте обычно на 30–40% связаны со строительно-монтажными работами и на 60–70% – с оборудованием

Вывод: ревизия сооружений невозможна без ревизии оборудования, ведь все инженерные сети, системы электричества, кондиционирования, водоснабжения, вентиляции, лифты тоже включают технологическое оборудование.

RWAY: Технический аудит на Западе – это отдельный вид бизнеса?

– Да, это так. По вопросам, связанным с управлением строительными объектами, часто консультируют инженеры-консультанты. Существует даже международная ассоциация профессионалов этой отрасли – FIDIC. Еще одна сфера бизнеса – услуга мониторинга инвестиционных проектов для банков.

RWAY: В России она востребована сегодня?

– Стала относительно недавно, когда банки начали внедрять новые процедуры контроля и оценки рисков и регулярно приглашать независимых оценщиков для оценки залогов или консультантов для контроля целевого использования кредитных средств, предоставленных для строительства.

Мониторинг инвестиционных объектов отличается от обычной оценки. Только технический консультант может определить, какая часть средств действительно реализована в проекте и существуют ли какие-либо проектные риски или хотя бы намек на них, что может повлиять на срыв сроков или бюджета проекта и на кредитную дисциплину заемщика. Разница между средствами, инвестированными в здание, построенное на 32% или на 38%, может быть в миллионы. Для банков подтверждение целевого использования необходимо для отчетности перед регуляторами, а заемщика это лишний раз дисциплинирует. Независимая экспертиза становится дополнительным элементом контроля.

RWAY: Исходя из вышесказанного, чаще всего техническим аудитором проверяется компания-застройщик?

– Как правило, да, и проверяется в интересах инвестора. Технический аудитор оценивает качество организации работ, документооборота, дает рекомендации по ведению бухгалтерского учета при строительстве, консультирует по вопросам проведения дополнительных работ и пересмотра бюджета, условий договоров и так далее. Все, что связано с бюджетом строительно-девелоперских проектов, обуславливает риски компании-собственника.

RWAY: Какие компании являются основными заказчиками ваших услуг?

– Это компании любой отрасли промышленности, которые реализуют инвестиционные

проекты, начиная с банков и заканчивая любым предприятием, инициирующим проект развития, реконструкции и модернизации.

Результаты технической экспертизы и консалтинга всегда ложатся в основу инвестиционной программы и стратегии развития предприятия. Не зная, что есть сейчас, невозможно строить что-то в будущем.

Услуги технического консультанта также актуальны для покупателей активов. Отказ от технической экспертизы всегда влечет дополнительные риски, связанные с завышением стоимости, а иногда даже с невозможностью эксплуатации покупаемых объектов. Например, вполне может выясниться, что для выполнения необходимых предписаний контролирующих органов в актив нужно будет вложить больше, чем он стоил при покупке.

RWAY: Какую проблему клиента чаще всего решают специалисты по техническому аудиту?

– Чаще всего к нам обращаются компании, которые занимаются строительством каких-либо объектов и хотят получить ответы на вопросы: «Что-то слишком много вложили. Почему так дорого, куда ушли деньги?» и «Сколько необходимо средств, чтобы закончить строительством?». Это особенно актуально, если объект законсервирован (а таких строек в кризис появилось очень много) или передается от одного заказчика-застройщика другому при купле-продаже, смене инвестора. И когда мы выясняем, сколько средств уже вложено, сколько еще предстоит вложить, как правило, возникают новые задачи: найти финансирование для окончания строительства, организовать продолжение работ и так далее.

Можно привести несколько примеров задач, которые решают технические эксперты:

Клиент: Крупное отраслевое ВНИИ.

Задача: Технический аудит капиталовложений в объекты строительства, реконструкции и ремонта, осуществленных за последние 15 лет.

Результат проекта: Заказчик получил объективное заключение о действительной стоимости и объемах выполненных работ, выявленных нарушениях в технологии работ и возможности устранения выявленных недостатков.

Клиент: Крупное металлургическое предприятие.

Задача: Оценка возможности вредных выбросов предприятия образовывать вещества, способные при взаимодействии с атмосферным воздухом, атмосферной влагой или друг с другом создавать коррозионно-опасные соединения; оценить коррозионное воздействие на основные материалы, входящие в состав элементов строительных конструкций и оборудования, приводящее к повышенному износу основных фондов.

Результат проекта: Заказчик получил технически и научно обоснованное заключение по влиянию агрессивных сред на коррозию металла, что явилось дополнительным обоснованием для налоговых консультантов рекомендовать ускоренную амортизацию активов.

Клиент: Крупные российские банки.

Задача: Мониторинг финансируемых банком инвестиционных проектов: строительство, реконструкция и модернизация торгово-развлекательных комплексов в Москве и регионах России, жилья эконом- и бизнес-класса, промышленных предприятий, складских комплексов, объектов животноводства. Мониторинг проводился на ежемесячной и ежеквартальной основе.

Результат проекта: Банк всегда располагал актуальной информацией о ходе реализации проектов и имел возможность принимать оперативные решения.

RWAY: Каковы выгоды сотрудничества с техническим аудитором?

– Главный экономический эффект приглашения технических консультантов – недопущение перерасхода средств и усиление контроля за реализацией проекта. Мы контролируем целевое использование средств и саму систему организации работ. Это не позволяет подрядчикам и поставщикам необоснованно завышать цены, отклоняться от календарного и финансового плана проекта. Участие консультанта позволяет предупредить риски, которые могут помешать успешному и своевременному завершению проекта.

Выполнение задач технического консультанта требует широкого спектра знаний.

В первую очередь финансов, бухгалтерского учета, строительства, сметного дела, специфики производства, если это производственное предприятие, тем более действующее.

RWAY: Есть ли у технических консультантов какая-либо технологическая специализация?

– У нас нет жесткой специализации, также, как и в сфере оценки нет специализации. Консультанты производят оценку любых объектов на основе выработанных подходов, также и технические консультанты проводят аудит на любых объектах промышленного и гражданского строительства или специально-го строительства.

Таким образом, привлечение технического консультанта в текущую деятельность предприятия и внедрение инструментов технического аудита позволяет дополнительно ввести еще одну ступень контроля на производстве, учете активов, расходах на их обслуживание, а также является эффективным инструментом контроля за инвестициями.



www.coinvest.ru

КО-ИНВЕСТ®

ОЦЕНКА ВСЕХ ВИДОВ АКТИВОВ

КОНСАЛТИНГ: Инвестиционное проектирование, исследования рынков, составление бизнес-планов

ИНЖИНИРИНГ: Экспертиза проектно-сметной документации, составление смет, строительный аудит, экспертиза качества выполненных строительных работ, технический надзор и финансовый контроль на всех этапах строительства

СПРАВОЧНЫЕ ИЗДАНИЯ

для ОЦЕНЩИКОВ, КОНСУЛЬТАНТОВ и СТРОИТЕЛЕЙ

ежеквартальный информационно-аналитический бюллетень «ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ»

ежегодная серия укрупненных показателей стоимости строительства «Справочник Оценщика» для условия строительства в России (в рублях) и Республике Казахстан (в тенге)

«Промышленные здания» и «Складские здания и сооружения» - Газовая, Легкая, Лесная, деревообрабатывающая, целлюлозно-бумажная промышленность, Машиностроение, Медицинская и микробиологическая, Мукомольно-крупяная и комбикормовая, Нефтедобывающая, Нефтеперерабатывающая, химическая и нефтехимическая, Пищевая, Полиграфическая, Приборостроение, радио и электронная промышленность, Промышленность строительных материалов, деталей и конструкций, Угольная, сланцевая, торфяная, горнорудная и горнодобывающая промышленность, Цветная и Черная металлургия, Электротехническая промышленность, Электроэнергетика, Ювелирная промышленность

«Жилые дома» - Более чем 2000 новых домов, в том числе: ТАУНХАУСЫ, МНОГОКВАРТИРНЫЕ ДОМА, ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ ДОМА В РЯДУ ГОРОДСКОЙ ЗАСТРОЙКИ, а также ЭЛЕМЕНТЫ ЗДАНИЙ И ПРИУСАДЕБНОГО БЛАГОУСТРОЙСТВА

«Общественные здания» - Офисы, БАНКИ, МАГАЗИНЫ, ВОКЗАЛЫ, ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ, КЛУБЫ, РЕСТОРАНЫ, ОТЕЛИ, БАССЕЙНЫ, КИНОТЕАТРЫ, АВТОСТАНЦИИ и АВТОСАЛОНЫ, ПАРКИНГИ, РЫНКИ, САНАТОРИИ, ФАСТ-ФУД, и пр.

«Сооружения городской инфраструктуры» - АВТОДОРОГИ, МОСТЫ, БЕРЕГОВЫЕ СООРУЖЕНИЯ, СЕТИ СВЯЗИ, ГАЗОВОЕ ХОЗЯЙСТВО, СЕТИ ВОДОПРОВОДА и КАНАЛИЗАЦИИ, ЭЛЕКТРОТРАНСПОРТ, ЭЛЕКТРИЧЕСКИЕ ГОРОДСКИЕ СЕТИ, и пр.

«Магистральные сети и транспорт» - ДОРОЖНОЕ ХОЗЯЙСТВО, ДОБЫЧА ГАЗА, ТРАНСПОРТ и ПОДЗЕМНОЕ ХРАНЕНИЕ ПРИРОДНОГО ГАЗА, ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНЫЙ ТРАНСПОРТ, ЭЛЕКТРИЧЕСКИЕ СЕТИ, КОНТАКТНАЯ СЕТЬ ЭЛЕКТРИФИЦИРОВАННЫХ ЖЕЛЕЗНЫХ ДОРОГ, ГРАЖДАНСКАЯ АВИАЦИЯ, ВНЕШНЕЕ ВОДОСНАБЖЕНИЕ и КАНАЛИЗАЦИЯ

«Объекты архитектурного наследия» Укрупненные показатели стоимости реставрационно/ восстановительных работ.

Готовятся к печати новые справочники: «ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ АГРОПРОМЫШЛЕННОГО КОМПЛЕКСА», «ПРОМЫШЛЕННЫЕ СООРУЖЕНИЯ»

Разрабатываются методические рекомендации и специализированные справочники по заданиям государственных организаций и корпоративных структур, а также расчеты индексов цен по различным видам работ при строительстве в России и СНГ



119571, г.Москва, пр. Вернадского, 92, корп.1, офис XVI
т/ф (495) 988-20-83 <http://www.coinvest.ru>
E-Mail: info@coinvest.ru