

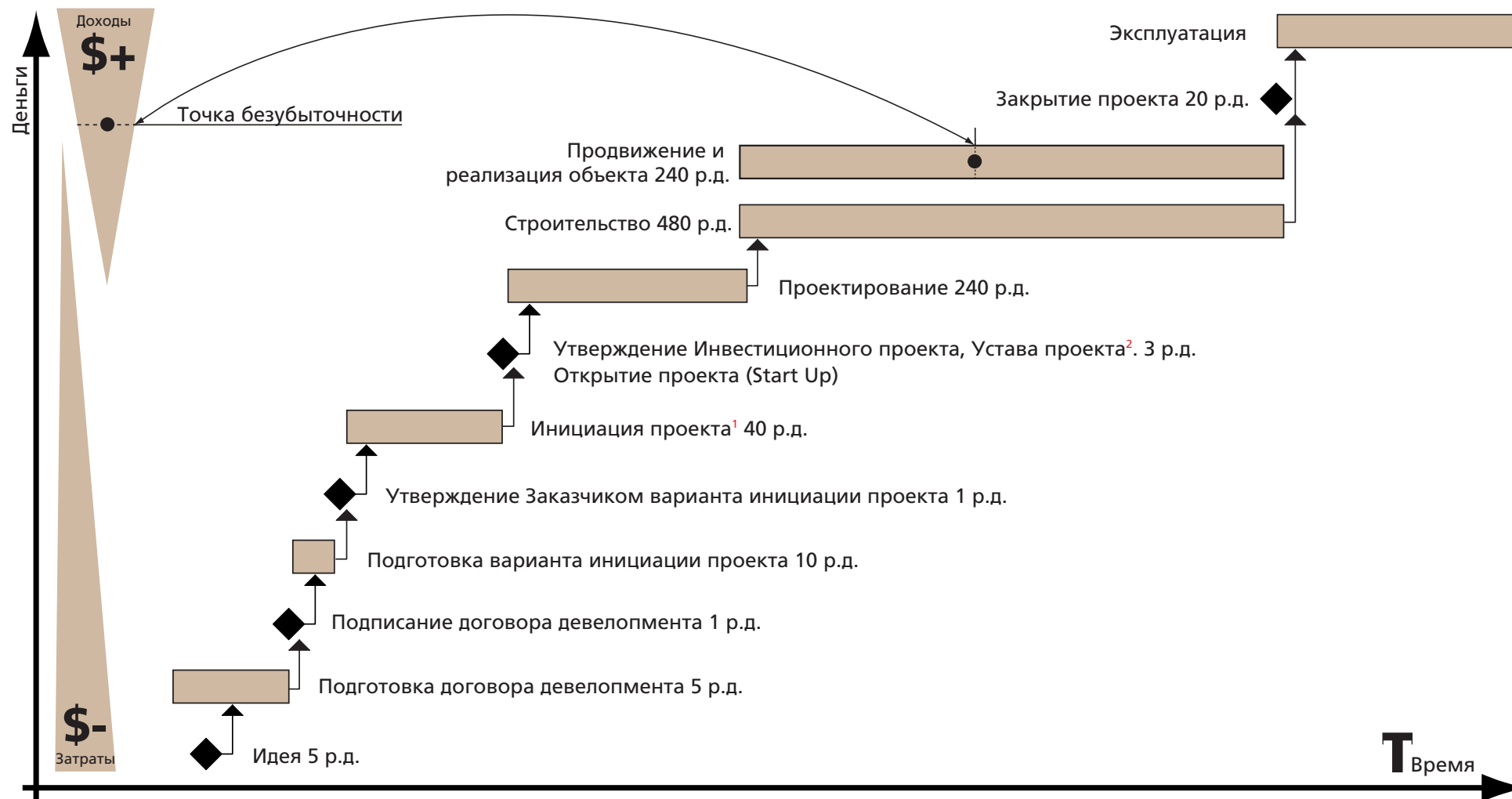
ПРЕЗЕНТАЦИЯ УСЛУГИ ДЕВЕЛОПМЕНТА ПРОЕКТА (development fee)

Девелопмент (развитие)¹ – деятельность по эффективной организации и управлению инвестиционно-строительным проектом для создания объекта, который востребован рынком.

Цель Девелопмента – увеличение прибыли за счет оптимизации процессов осуществления проекта, в том числе строительства востребованного объекта с максимальной ценой реализации.

¹ - в контексте инвестиционно-строительного рынка.

ЭТАПЫ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ПРОЕКТА



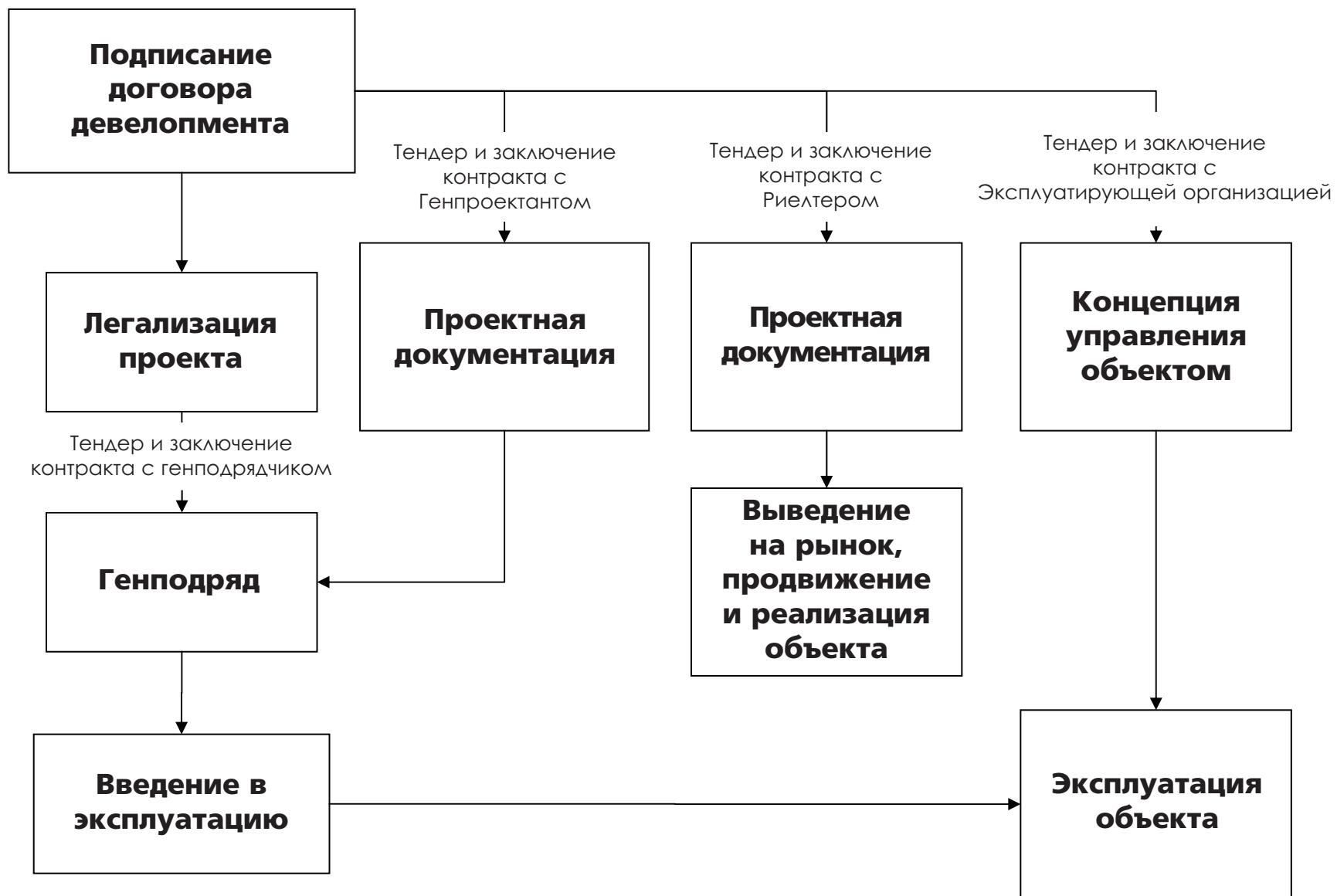
¹ - **Инициация** - процесс формального признания необходимости выполнения проекта.

² - **Устав проекта** - это комплексный документ, который фиксирует этапы проекта и устанавливает необходимые организационные рамки для ведения проекта.

СХЕМА ДОГОВОРА ДЕВЕЛОПМЕНТА



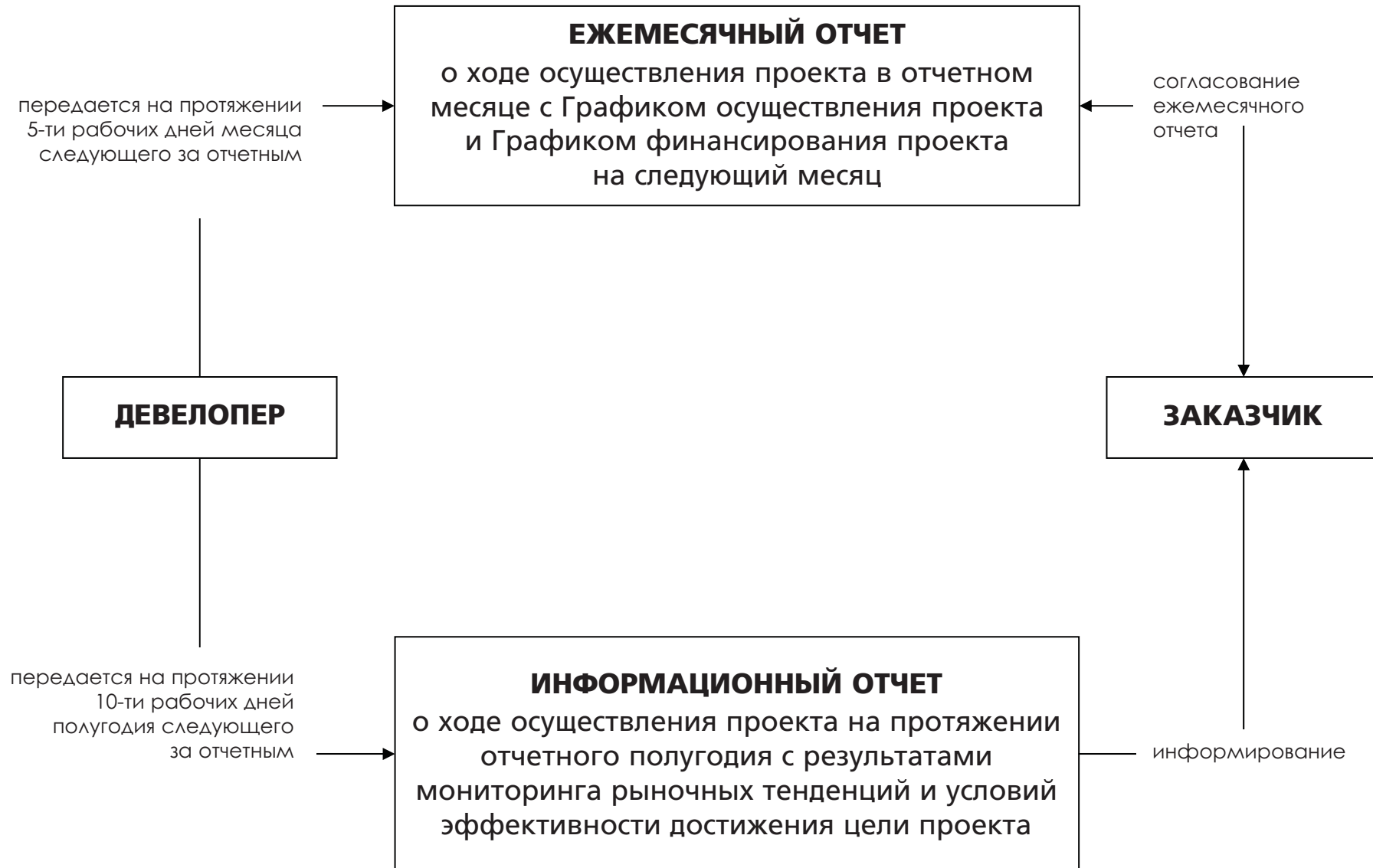
ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ПРОЕКТА



ПОРЯДОК ФИНАНСИРОВАНИЯ



ПОРЯДОК ОТЧЕТНОСТИ



РИСКИ



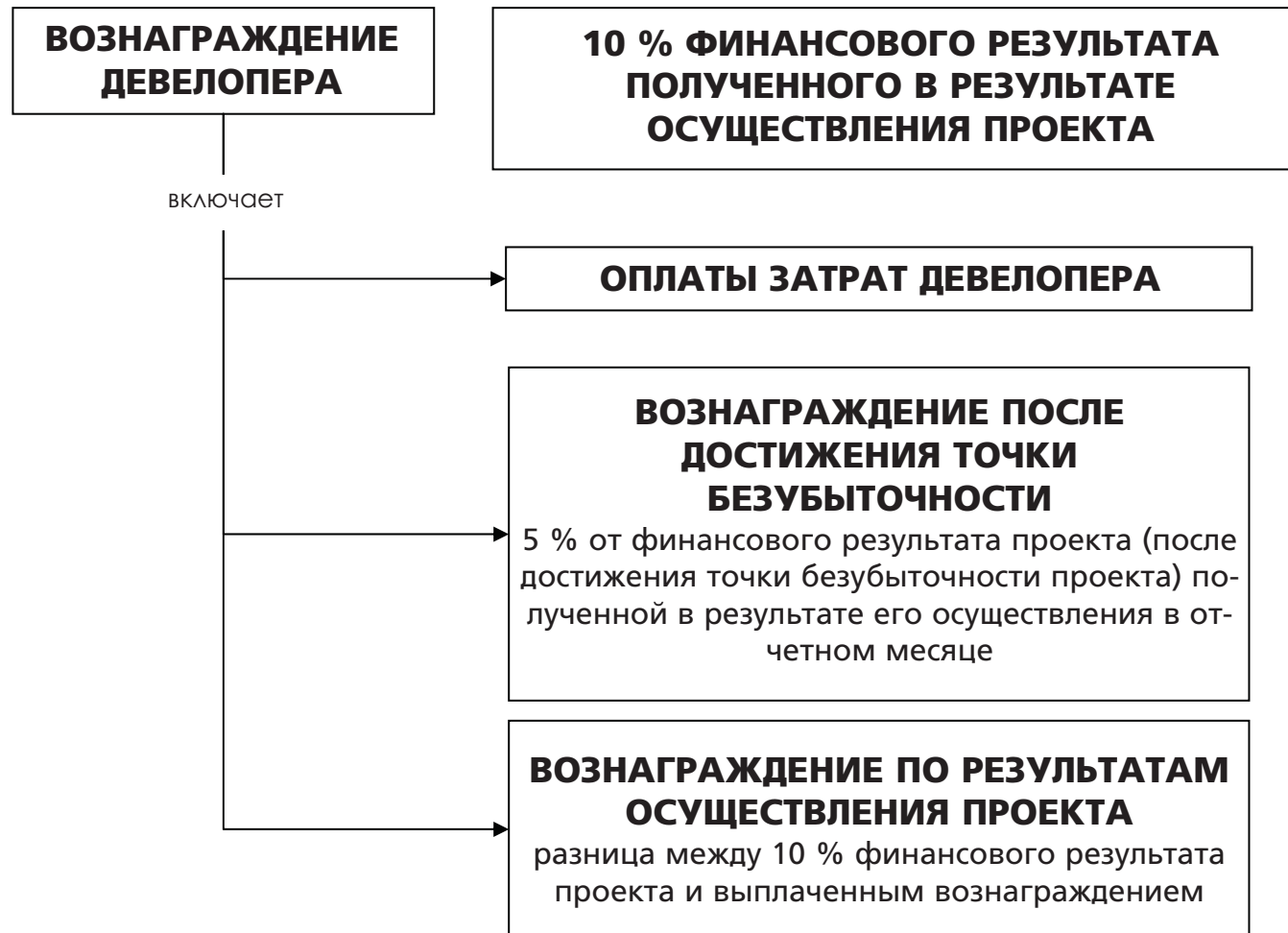
Пример классификации Внутренних рисков

Классификация	Характеристика рисков	Примеры рисков
Организационные	Риски возникновения ошибки планирования, неэффективной координации работ и т. п.	При формировании команды проекта не был назначен ответственный за контроль сроков, этапов и качества работ. В результате проект выполнен с большими претензиями со стороны Заказчика.
Технологические	Риски применения непроверенных технологий и методик, несоблюдения установленных норм и правил.	В результате того, что методология выполнения проекта не предусматривала подготовку и утверждение документа "Устав проекта", возникли разногласия в ходе согласования промежуточного результата проекта.
Финансовые	Риски перерасхода бюджета проекта из-за неправильных оценок, срывов сроков выполнения работ, ошибок Девелопера и т. п.	При оценке бюджета проекта не было четко определено распределение обязанностей Заказчика и Девелопера. В результате проект выполнен с превышением бюджета в несколько раз.
Проектные	Риски возникновения ошибок в проектных разработках, проектной документации.	В проектную документацию закралась ошибка, которая выявилась только на поздней стадии проекта. Результат - перерасход средств и увеличение сроков выполнения проекта.
Технические	Риски неправильных технических решений и неправильного использования технических устройств.	Приобретенное по лизингу оборудование оказалось ненадежным и постоянно отказывает в работе. Результат - простои в работе, увеличение сроков проекта, затраты на ремонт оборудования.

Пример классификации Внешних рисков

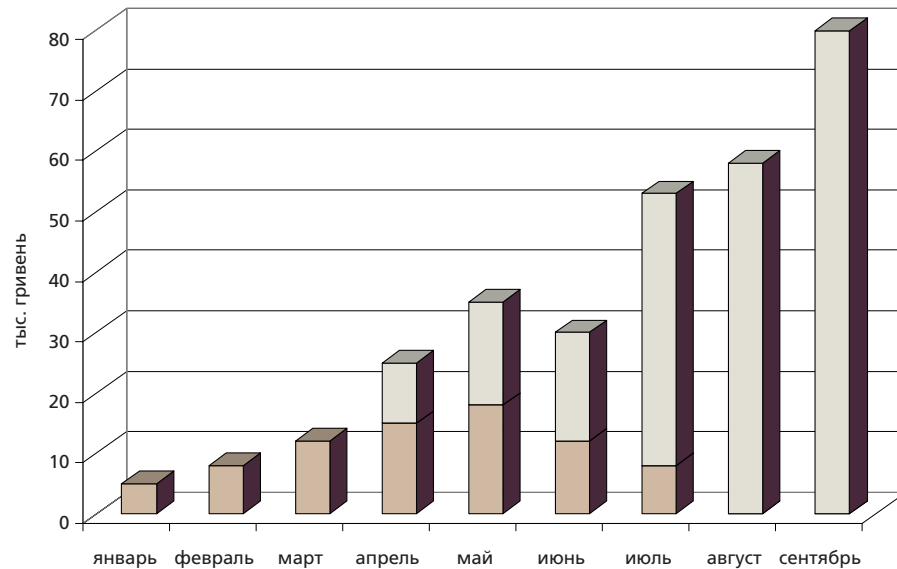
Классификация	Характеристика рисков	Примеры рисков
Политические	Риски, связанные с нестабильностью деятельности органов власти.	Неожиданные государственные меры регулирования в сферах ценообразования, налогообложения, проектных нормативов и т. п.
Экономические	Риски, связанные с экономической политикой государства; финансовые риски, связанные с кризисом денежно-кредитной системы, инфляцией; валютные риски, связанные с изменением курсов валют.	В результате дефолта 1998 г. в России многие проекты были закрыты или приостановлены.
Социальные	Риски, связанные с разделением интересов разных социальных групп и ростом социальной активности населения (форс-мажор).	Вандализм, саботаж, забастовки и пр.
Природные	Риски возникновения ошибок в проектных разработках, проектной документации.	В проектную документацию закралась ошибка, которая выявилась только на поздней стадии проекта. Результат - перерасход средств и увеличение сроков выполнения проекта.

ВОЗНАГРАЖДЕНИЕ ДЕВЕЛОПЕРА




ПОРЯДОК ВЫПЛАТЫ ВОЗНАГРАЖДЕНИЯ ДЕВЕЛОПЕРА

ВОЗНАГРАЖДЕНИЕ ДЕВЕЛОПЕРА НА ПРОТЯЖЕНИИ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ПРОЕКТА



 ОПЛАТЫ ЗАТРАТ ДЕВЕЛОПЕРА

 ВОЗНАГРАЖДЕНИЕ ПОСЛЕ ДОСТИЖЕНИЯ
ТОЧКИ БЕЗУБЫТОЧНОСТИ
(5 % от финансового результата проекта
полученного по осуществлению проекта
в отчетном месяце)

ВОЗНАГРАЖДЕНИЕ ДЕВЕЛОПЕРА


=

**10 % ФИНАНСОВОГО
РЕЗУЛЬТАТА ПРОЕКТА**

=

 ОПЛАТЫ ЗАТРАТ ДЕВЕЛОПЕРА

+

 ВОЗНАГРАЖДЕНИЕ ПОСЛЕ
ДОСТИЖЕНИЯ ТОЧКИ
БЕЗУБЫТОЧНОСТИ

+

ВОЗНАГРАЖДЕНИЕ ДЕВЕЛОПЕРА ПО
РЕЗУЛЬТАТАМ **ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ**
ПРОЕКТА

Функции Девелопера по договору девелопмента:

- Разработка инвестиционного проекта.
- Разработка и согласование с Заказчиком плана управления рисками по проекту и распределение ответственности за управление рисками между участниками проекта.
- Применение и/или организация применения превентивных мер и мер реагирования на риски проекта, ответственность за которые возложена на Девелопера.
- Планирование и координация взаимодействия всех участников Проекта с целью достижения максимального финансового результата от реализации Проекта.
- Организация разработки проектной документации, её согласование и утверждение.
- Легализация проекта (проведение согласований, получение разрешений).
- Проведение тендеров на привлечение Генпроектировщика Генподрядчика, Риелтера, Эксплуатирующей организации. Заключение контрактов с победителями тендеров.
- Организация строительства Объекта.
- Организация распоряжения Объектом, включая организацию разработки концепции выведения и продвижения Объекта на рынок.
- Организация разработки концепции управления Объектом.
- Составление, корректировка и согласование с Заказчиком Графиков осуществления Проекта и Графиков финансирования Проекта, контроль за их выполнением.
- Надзор за соблюдением качества и сроков выполнения всеми участниками Проекта работ по Договору в соответствии с Графиком осуществления Проекта.

- Проведение текущих мониторингов: маркетинговых, изменения законодательства и мониторингов финансового рынка.
- Предоставление отчетов о ходе осуществления Проекта (текущие, заключительный отчет и внеплановые отчеты).

Функции Заказчика по договору девелопмента:

- Осуществление финансирования официальных платежей, необходимых для осуществления Проекта (платежи органам государственной исполнительной власти и органам местного самоуправления).
- Осуществление финансирования работ/услуг подрядных/субподрядных организаций, привлеченных Девелопером для осуществления Проекта.
- Осуществление финансирования внедоговорных работ/услуг третьих лиц, необходимых для осуществления Проекта.
- Осуществление выплаты вознаграждения Девелопера, включающего затраты Девелопера на выполнение функций.
- Применение и/или организация применения превентивных мер и мер реагирования на риски проекта, ответственность за которые возложена на Заказчика, в том числе создание Резервного фонда.
- Выполнение обязательств, в т.ч. денежных, по договорам, заключенным Заказчиком самостоятельно в рамках реализации Проекта.

Вознаграждение девелопера:

Вознаграждение девелопера составляет 10% процентов от Финансового результата¹ полученного в результате осуществления проекта.

В случае, если фактический Финансовый результат проекта определяется ниже запланированного Финансового результата проекта, при расчете вознаграждения Девелопера применяется понижающий регрессивный процент вознаграждения Девелопера.

В случае, если фактический Финансовый результат проекта превышает запланированный Финансовый результат проекта, при расчете вознаграждения Девелопера применяется повышающий прогрессивный процент вознаграждения Девелопера.

В случае, если Девелопер привлекает в проект банковское проектное финансирование, его доля в финансовом результате может быть увеличена до 15 - 20%.

¹ - Финансовый результат – разница между валовыми доходами и валовыми затратами по проекту