

ВИДЫ ИНВЕСТИЦИОННЫХ РИСКОВ В НЕДВИЖИМОСТИ

Этапы инвестирования		Виды инвестиционных рисков										
код		код	технический	норматив при отсутствии данных	код	предпринимательский	норматив при отсутствии данных	код	кредитный	норматив при отсутствии данных	код	Единый
			technical			business			credit			integrated
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
D	Проект (design)	Td			Bd			Cd			ld	
		Td1	изменение технических параметров проекта в связи с некорректностью входных данных	0	Bd1	Неэффективный менеджмент	0,05	Cd1	изменение структуры инвестированного капитала и его стоимости в сравнение с инвест.проектов;	0	ld1	
		Td2	изменение технических параметров проекта по желанию инвестора	0,02	Bd2	Криминогенные факторы	0,01	Cd2	Возникновение дополнительных страховых взносов	0	ld2	
		Td3	Внесение изменений в градостроительное обоснование размещения после оплаты ИРД и проектно-изыскательских работ	0	Bd3	замена подрядных (генподрядных) организаций	0,01	Cd3	ограниченность (отсутствие альтернативы в выборе) инвесторов	0	ld3	
		Td4	Проблемы с отводом земельного участка под строительство (в т.ч. общественные протесты)	0,01	Bd4	Срыв покупки опциона на приобретение права заключения инвестиционного контракта на строительство (участка, здания)-расходы на решение проблемы	0	Cd4	неожиданное повышение цен на проектные работы	0,01	ld4	
		Td5	Скрытые недостатки земельного участка	0,02	Bd5	проблемы с покупкой права аренде (права собственности) земельного участка под строительство	0	Cd5	Возникновение дополнительных страховых взносов	0	ld5	
		Td6			Bd6	стремление к минимизации риска путем требования предоплаты	0	Cd6	неблагоприятные впечатления зарубежных инвесторов и кредиторов относительно перспектив и возможностей инвестиционного проекта	0	ld6	
		Td7			Bd7	неожиданная утечка негативной информации	0,01	Cd7	решение поставщика о временном или окончательном присвоении полученных в качестве предоплаты	0,01	ld7	
		Td8			Bd8	активные действия недобросовестных конкурентов	0,01	Cd8			ld8	
		Td9			Bd9	Несоблюдение графика выполнения работ	0,01	Cd9			ld9	
		Td10			Bd10			Cd10			ld10	
		Td11			Bd11			Cd11			ld11	
	<i>Корректировка на общие риски</i>											
Dr	Страновой (региональный) (regional)	Tdr		0,01	Bdr		0,01	Cdr.		0,01	ldr.	0,01
Dc	Валютный (currency)	Tdc		0,02	Bdc		0,02	Cdc		0,02	ldc	0,02
Du	Непредвиденный (unforeseen)	Tdu		0,02	Bdu		0,02	Cdu.		0,02	ldu.	0,02
Dt	Суммарный (Total)	Tdt	total design technical rate		Bdt	total design business rate		Cdt	total design credit rate		ldt	total design rate

C	Строительство \ организация (construction development)	Tc			Vc			Cc			Ic	
		Tc1	введение в действие природоохранных , историко-культурных, наследственных ограничений после начала строительства	0,01	Vc1	Неэффективный менеджмент	0,02	Cc1	изменение структуры инвестированного капитала и его стоимости в сравнение с инвест.проектов;	0,01	Ic1	
		Tc2	некачественное ведение строительно-монтажных работ, ведущие к переделкам переделкам	0,01	Vc2	Криминальные факторы (воровство)	0,01	Cc2	Возникновение дополнительных страховых взносов	0	Ic2	
		Tc3	проблемы с пусконаладочными работами	0	Vc3	изменение подрядных (генподрядных) организаций	0	Cc3	неверное прогнозирование инвестиционно-строительной ситуации	0,01	Ic3	
		Tc4	Некачественное проведение авторского надзора	0	Vc4	несвоевременное и неполноценная сдача объекта в эксплуатацию (сдача в 2 этапа- строительная готовность+полная готовность объекта) - объект сдается в строительной готовности	0,01	Cc4	Расходы на налоговую защиту-риск релевантности отчетных показателей(отражает сложность и фискальный характер налоговой системы)	0,02	Ic4	
		Tc5	Внесение изменений в проект в связи с развитием близости от данного объекта несовместимой с ним системы землепользования	0	Vc5	переход традиционных поставщиков на выпуск другой в рыночных условиях продукции	0	Cc5	решение поставщика о временном или окончательном присвоении полученных в качестве предоплаты сумм	0,01	Ic5	
		Tc6	техническая невозможность производства необходимой продукции	0	Vc6	невозможность закупки технологического оборудования на мировом рынке из-за сложностей таможенного законодательства	0	Cc6	принятие решения инвестором (заказчиком) об использовании предназначенных для оплаты денежных средств на другие цели	0,01	Ic6	
		Tc7	аварийность на транспорте	0	Vc7	ухудшение двух- и многосторонних международных отношений и т.д.	0	Cc7	Повышение цен на материалы, электроэнергию, воду выше уровня, запланированного в инвестиционном проекте	0,02	Ic7	
		Tc8	влияние неблагоприятных погодноклиматических условий для ведения строительства (ремонта)	0,01	Vc8	чрезмерная концентрация входимых потоков материально-технических ресурсов на ограниченном количестве поставщиков	0	Cc8	Необходимость проведения дополнительного к запланированному в инвест.проекте объема работ	0,01	Ic8	
		Tc9	технические аварии	0	Vc9	недиверсифицированность поставок	0	Cc9	Риск финансового прогнозирования	0,01	Ic9	
		Tc10	Возможные претензии подрядчика к качеству проектной документации	0,01	Vc10	стремление к минимизации риска путем требования предоплаты	0,01	Cc10	Риск финансового регулирования	0,01	Ic10	
		Tc11			Vc11	принятие поставщиком решения об изменении условий договора – сроков, цен, объемов, требований к качеству поставляемой продукции	0,02	Cc11	Риск финансового анализа	0,01	Ic11	
		Tc12			Vc12	забастовки	0	Cc12			Ic12	
		Tc13			Vc13	неожиданная утечка негативной информации	0,01	Cc13			Ic13	
		Tc14			Vc14	активные действия недобросовестных конкурентов	0	Cc14				
		Tc15			Vc15	Несоблюдение графика выполнения работ	0,01	Cc15				
		Tc16			Vc16	Риск неполной загрузки проектных мощностей в случае наступления неблагоприятных событий	0,02	Cc16				
	<i>Корректировка на общие риски</i>											
Cr	Страновой (региональный) (regional)	Tcr		0,01	Vcr		0,01	Ccr.		0,01	Icr.	0,01
Cc	Валютный (currency)	Tcc		0,02	Vcc		0,02	Ccc		0,02	Icc	0,02
Cu	Непредвиденный (unforeseen)	Tcu		0,02	Vcu		0,02	Ccu.		0,02	Icu.	0,02
Ct	Суммарный (Total)	Tct	total design technical rate		Vct	total design business rate		Cct	total design credit rate		Ict	total design rate

M	Эксплуатация (maintenance)	Tm			Bm			Cm			Im	
		Tm1	выявление тех.проблем , допущенных в период проекта и строительства	0,05	Bm 1	Неэффективный менеджмент	0,01	Cm1	изменение структуры инвестированного капитала и его стоимости в сравнение с инвест.проектов;	0,02	Im1	
		Tm2	развитие близости от данного объекта несовместимой с ним системы землепользования	0	Bm 2	Криминогенные факторы	0	Cm2	Возникновение дополнительных страховых взносов	0,01	Im2	
		Tm3	Ускоренный износ здания	0	Bm 3	замена подрядных (обслуживающих) организаций	0,01	Cm3	установление ограничений на уровень арендной платы.	0	Im3	
		Tm4	увеличение расходной составляющей в связи с изменением целевого назначения объекта в процессе эксплуатации	0	Bm 4	несвоевременное и неполноценная сдача объекта в эксплуатацию (сдача в 2 этапа- строительная готовность+полная готовность объекта)- доставка объекта по полной готовности	0,02	Cm4	неуплата арендных платежей выше заложенных в инвестпроекте	0,01	Im4	
		Tm5	технические аварии	0	Bm 5	риск перенасыщения рынка аналогичных услуг в расчетном периоде инвест.проекта	0	Cm5	уровень инфляции выше заложенного в инвестпроекте	0,01	Im5	
		Tm6	Выявление дефектов проектных и строительных работ, в частности, скрытые	0,02	Bm 6	публикация порочащих проект сведений и данных	0	Cm6	Ухудшение общей экономической ситуации	0	Im6	
		Tm7			Bm 7	неожиданная утечка негативной информации	0	Cm7	Расходы на налоговую защиту-риск релевантности отчетных показателей(отражает сложность и фискальный характер налоговой системы)	0,2	Im7	
		Tm8			Bm 8	чрезмерная концентрация входимых потоков материально-технических ресурсов на ограниченном количестве поставщиков	0	Cm8	решение поставщика о временном или окончательном присвоении полученных в качестве предоплаты сумм	0,01	Im8	
		Tm9			Bm 9	недиверсифицированность поставок	0	Cm9	принятие решения инвестором (заказчиком) об использовании предназначенных для оплаты денежных средств на другие цели	0,01	Im9	
		Tm10			Bm 10	принятие поставщиком решения об изменении условий договора – сроков, цен, объемов, требований к качеству поставляемой продукции	0	Cm10	Повышение цен на материалы, электроэнергию, воду выше уровня, запланированного в инвестиционном проекте	0,02	Im10	
					Bm 11	активные действия недобросовестных конкурентов	0	Cm11	Риск финансового прогнозирования	0,01	Im11	
					Bm 12			Cm12	Риск финансового регулирования	0,01	Im12	
					Bm 13			Cm13	Риск финансового анализа	0,01	Im13	
	<i>Корректировка на общие риски</i>											
Mr	Страновой (региональный) (regional)	Tmr		0,01	Bmr		0,01	Cmr.		0,01	Imr.	0,01
Mс	Валютный (currency)	Tmc		0,02	Bmc		0,02	Cmc		0,02	Imc	0,02
Mu	Непредвиденный (unforeseen)	Tmu		0,02	Bmu		0,02	Cmu.		0,02	Imu.	0,02
Mt	Суммарный (Total)	Tmt	total design technical rate		Bmt	total design business rate		Cmt	total design credit rate		Imt	total design rate
I	Единый показатель риска integrated rate	Ti	technical integrated rate		Bi	business integrated rate		Ci	credit integrated rate		li	total integrated rate

Основные допущения

1	Задачей расчета является определение риск премии для коррекции показателей инвестиционного проекта с учетом возможных рисков на каждом этапе инвестиционного проекта
2	Целью расчета является определение суммы высоколиквидных средств, необходимых для покрытия возможных потерь (резерв), на каждом этапе реализации инвестиционного проекта
3	Ни один из факторов риска не является критическим и не приводит к отказу от реализации проекта
4	При невозможности определить уровень фактора риска , в расчет принимается либо нормативный показатель либо =0
5	Факторы риска считаются независимыми и вероятность одновременного проявления более чем 3-х факторов =0
6	ПОКАЗАТЕЛИ РИСКОВ ПРИМЕНЯЮТСЯ К ПОКАЗАТЕЛЯМ СТОИМОСТИ КАПИТАЛА

АКЦЕНТИРУЮЩИЕ ФАКТОРЫ ПРИ УЧЕТЕ РИСКА