

Особенности финансово-технического аудита Инвесторов

Юминов

Сергей Николаевич

Старший директор,

Руководитель направления капитального строительства и технического аудита

CMWP

ФТА

Стандартизированный или кастомизированный?

По тех.заданию банка

- Отчет стандартизирован под задачи банка
- Тех.задание не меняется от проекта к проекту
- Инициаторами инвестпроектов рассматривается как формальность

По тех.заданию инвестора

- Отчет настроен под инвестора
- Тех.задание сформировано под конкретный проект
- Аудит отвечает на вопросы, беспокоящие инвестора

Причины аудита

Пример ФТА для инвестора

100%

Бюджет от плана

2018

4 кв. '18

Начало реализации проекта

Увеличение сроков

2024

3 кв. '24

Первоначальный плановый срок завершения

2025

3 кв. '27

Текущий плановый срок завершения

328%

Запрос инвестора

Затраты



- Оценка понесенных затрат
- Анализ затрат для завершения проекта

Сроки



- Оценка изменения сроков реализации
- Оценка сроков завершения

Ответы

на поставленные гипотезы



Программа аудита

Основа аудита — обработка гипотез Заказчика

Проработано более 100 гипотез

«Условия заключенных договоров могли негативно повлиять на график и бюджет Проекта»

«Принятые/не принятые решения сотрудников проектного офиса негативно повлияли на бюджет и график Проекта»

*«Командой Проекта упущены и/или упускаются технические возможности и варианты оптимизации графика Проекта»**

* примеры рассмотренных гипотез

Максимальное внимание

- График проекта и причины его изменения
- Бюджет проекта и причины его изменения
- Проектное управление

Стандартные задачи

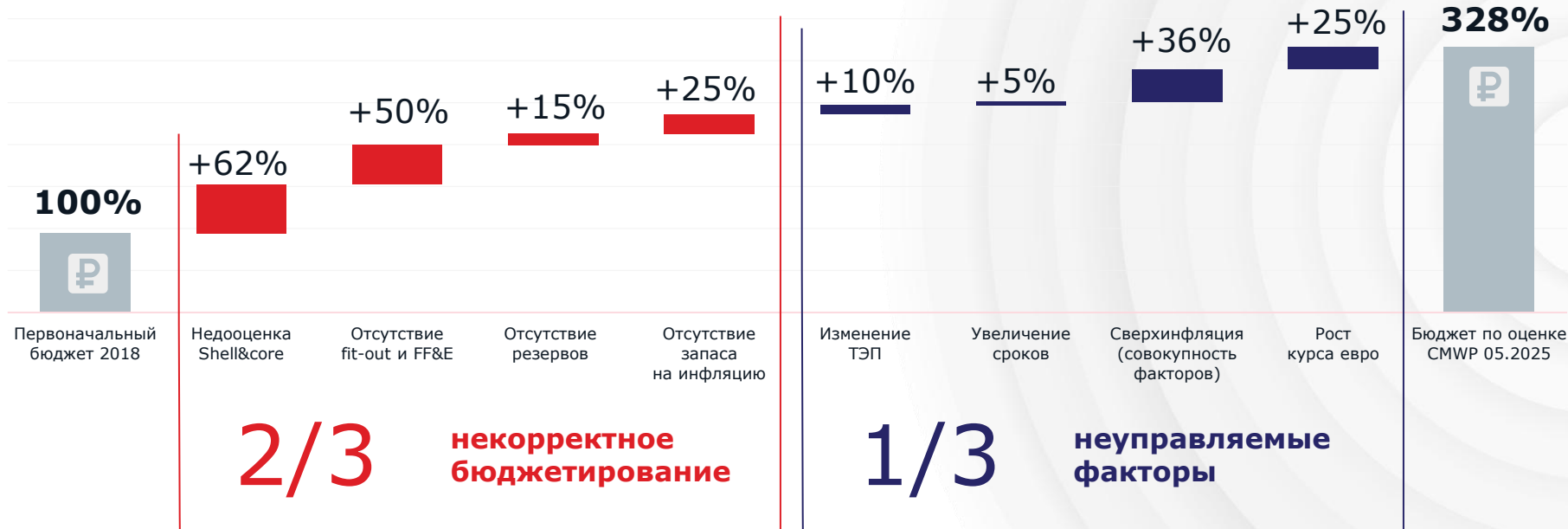
- Проверка ИРД
- Проверка ПД и РД
- Фактический статус строительных работ
- Проверка тендерных процедур и ключевых договоров

За рамками Аудита

- ⊕ Экологическая составляющая
- ⊕ Корпоративные процедуры

Анализ роста бюджета

Причины роста, %



Анализ фактических затрат

₽ Текущая сумма договоров генерального подряда по общестроительным работам

100 усл.ед.

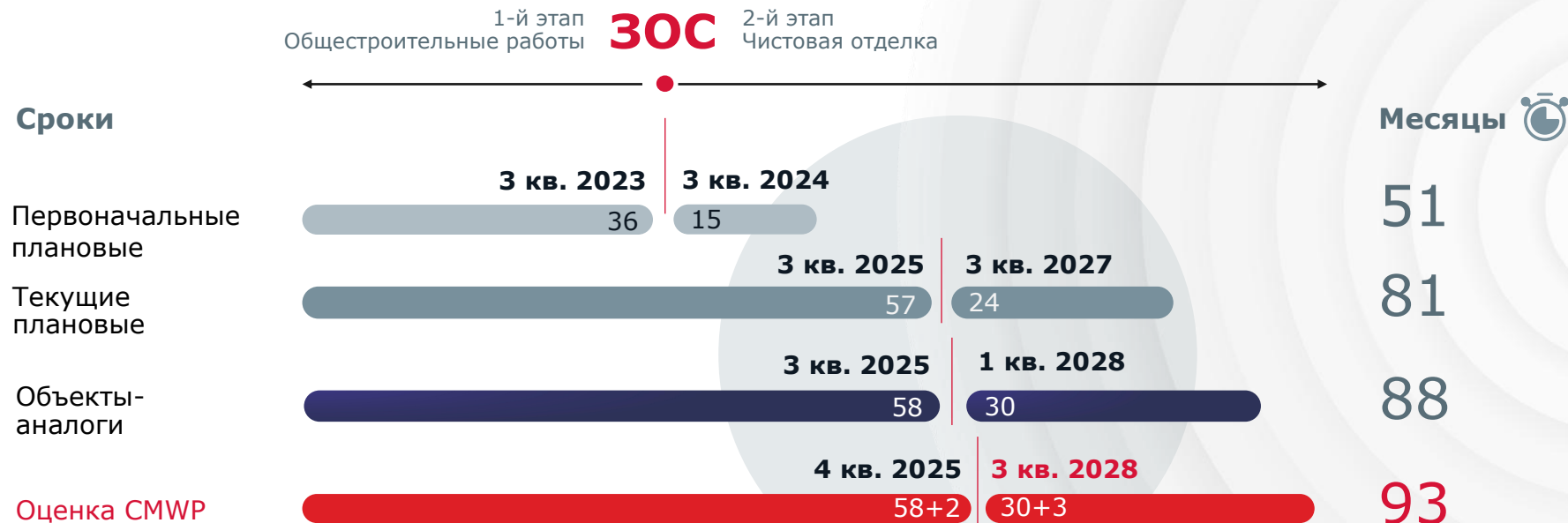
₽ Оценка СМРР стоимости общестроительных работ на основании альтернативных тендерных предложений в уровне цен (май '25 г.) и статистики по аналогам

103 усл.ед.

₽ Структура контрактации



Анализ сроков проекта



Почему проектное управление важно?

- Текущий профиль СУП
- Прогнозный профиль СУП
- Средний уровень девелоперских компаний

Создание модели оценки зрелости СУП

Определение уровня зрелости СУП

Выявление потребностей в развитии



Проектное управление

Сложная структура управления и разрыв в коммуникациях с центральным офисом Заказчика приводили к срыву сроков и увеличению бюджета



Выводы аудита

Внешние факторы влияли на проект, но не были ключевой причиной проблем проекта.

Некорректное бюджетирование



является ключевым фактором, определяющим существенное отклонение актуального бюджета проекта от первоначального прогноза. Неуправляемые факторы также оказали влияние на бюджет проекта.

Недооценка сложности



проекта привела к существенному отклонению первоначальных сроков реализации от фактических.

Проекту необходим независимый внешний механизм контроля для мониторинга соблюдения бюджета и сроков проекта. Текущая команда проекта недостаточна и требуется ее усиление.



По результатам аудита инвестор уточнил бюджет и график, усилил проектную команду и предложил нам сотрудничество на новом проекте, чтобы избежать подобных ошибок в будущем.

ЮМИНОВ Сергей Николаевич

Старший директор,
Руководитель направления
капитального строительства
и технического аудита
СМРР

sergey.uminov@cmwp.ru
+7 (917) 403 7019



Создать контакт:





НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ
ТЕХНИЧЕСКИХ ЗАКАЗЧИКОВ