



ВСЕМИРНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ  
ЖЕНЕВА

## КОМИТЕТ ПО ПРОГРАММЕ И БЮДЖЕТУ

### Восьмая сессия Женева, 27 – 29 апреля 2005 г.

#### ВАРИАНТЫ, КАСАЮЩИЕСЯ СТРОИТЕЛЬСТВА НОВОГО ЗДАНИЯ

*Документ подготовлен Секретариатом*

#### I. ВВЕДЕНИЕ

1. Данный документ является обновленным и пересмотренным вариантом документа, озаглавленного «Варианты, касающиеся строительства нового здания», который был подготовлен Секретариатом для неофициальной сессии Комитета по программе и бюджету в феврале 2005 г. (документ WO/PBC/IM/05/3). Он включает информацию, запрошенную государствами-членами на этой неофициальной сессии относительно: (i) возможного финансирования строительства нового здания *Фондом недвижимости для международных организаций (FIPOI)* (пункты 14 – 19), (ii) экономического обоснования предлагаемого возобновления проекта строительства нового здания с 2006 г. с учетом планируемого роста эффективности и других соответствующих соображений (пункты 32 – 39) и (iii) сравнения чистой текущей стоимости (NPV) расходов по соответствующим финансовым вариантам, предлагаемым в документе (пункты 27 – 30). Данный документ предназначен для использования государствами-членами в качестве справочной информации при рассмотрении предложений Секретариата относительно строительства нового здания, содержащихся в Предлагаемой программе и бюджете на 2006-2007 гг. (документ WO/PBC/8/3, программа 31).

2. В сентябре 2002 г. Ассамблея ВОИС одобрила проект строительства нового административного здания и конференц-зала общей стоимостью 190,5 млн. шв. франков (далее упоминается как «Первоначальный проект») (документы A/37/2, A/37/9, A/37/10 и A/37/14, пункты 240 – 262).

3. В августе 2003 г. после проведения международных торгов жюри, состоящее из представителей государств-членов ВОИС, выбрало генерального подрядчика: этим генеральным подрядчиком был консорциум в составе двух сторон. Организация была вынуждена прекратить действие своего контракта с консорциумом 12 января 2004 г. из-за

спора, возникшего между двумя сторонами и помешавшего им выполнить свои контрактные обязательства перед ВОИС.

4. Тем временем стал очевидным дефицит поступлений в размере более 80 млн. шв. франков в двухлетний период 2004-2005 гг. С учетом такого положения и после прекращения действия контракта с консорциумом Секретариат считал разумным приостановить осуществление проекта и изучить альтернативные технические варианты сокращения его стоимости. Было также признано, что менее рискованным вариантом для Организации было бы сохранение ее резервных фондов и изучение возможности финансирования строительства нового здания за счет внешних средств.

5. В данном документе описываются альтернативные технические варианты (Глава II) и возможные альтернативные источники финансирования (Глава III). В нем также дается информация о торгах и работе жюри (Глава IV) и об экономическом обосновании решения возобновить осуществление проекта строительства нового здания (Глава V). В нем также рассматриваются преимущества и недостатки варианта строительства нового здания по сравнению с вариантом аренды (Глава VI). Выводы приводятся в Главе VII.

6. Когда государства-члены одобрили первоначальный проект в 2002 г., они сделали это после тщательного анализа, включающего отчет о независимой оценке, проведенной Федеральной службой аудита Швейцарии (т.е. внешним аудитором) (документ А/37/10). В принятом в это время решении отражались экономические выгоды владения новым зданием по сравнению с вариантом аренды служебных помещений. Экономические доводы в поддержку этого решения сохраняются такими же, какими они были в момент принятия первоначального проекта. Главы V и VI вновь излагают эти доводы с учетом нынешних (март 2005 г.) финансовых обстоятельств.

## II. ТЕХНИЧЕСКИЕ ВАРИАНТЫ

7. После решения отложить осуществление проекта Секретариат обратился к архитектору, ответственному за первоначальный проект, с просьбой изучить возможные пути сокращения стоимости административного здания, которая была одобрена государствами-членами в рамках первоначального проекта. Результатом этого исследования стал альтернативный вариант первоначального проекта со схожими функциональными показателями (т.е. без сокращения числа рабочих мест и мест для стоянки), но при более низких затратах. Этот альтернативный проект (далее упоминаемый как «пересмотренный проект») предусматривает пять этажей вместо шести, а также служебные помещения с таким же числом рабочих мест (560) и мест для стоянки автомобилей (280), что и в первоначальном проекте. Основные технические данные пересмотренного проекта приводятся ниже.

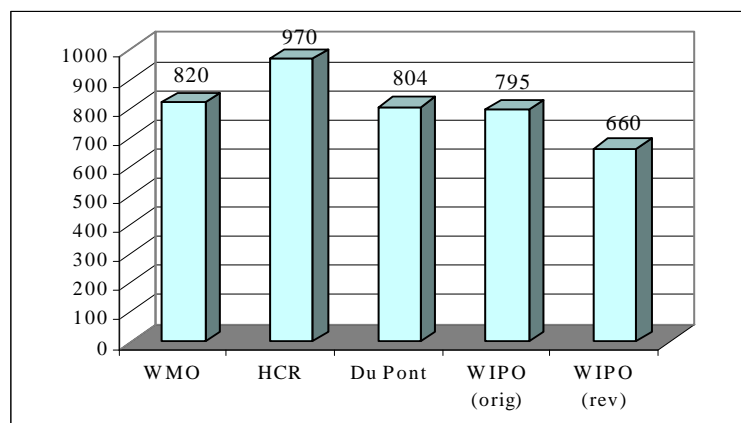
Число рабочих мест	560 мест
Вместимость кафетерия	320 мест
Подземная стоянка для автомашин	280 мест

Общая площадь	
Служебные помещения (с 1 по 5 этаж)	13 364 м <sup>2</sup>
Общие площади (цокольный этаж, 1 этаж)	4 251 м <sup>2</sup>
Технические помещения (-1 этаж)	5 255 м <sup>2</sup>
Места для стоянки (-2 этаж и -3 этаж)	10 286 м <sup>2</sup>
Складские помещения (-4 этаж)	5 143 м <sup>2</sup>

8. Как показано на графике ниже, стоимость в расчете на м<sup>3</sup> пересмотренного проекта (660 шв. франков за м<sup>3</sup>), ниже чем стоимость в зданиях других компаний и учреждений ООН в

Женева, а также чем первоначальный проект (данные приводятся из отчета внешнего аудитора, таблица 8, стр. 17 документа A/37/10).

Сравнение стоимости в расчете на единицу объема в различных зданиях



(шв. фр./м<sup>3</sup>)

9. Техническое финансовое сравнение между первоначальным проектом и пересмотренным проектом дается в Приложении I.

10. Общие предполагаемые расходы по пересмотренному проекту составляют 125,4 млн. шв. франков по сравнению с 190,5 млн. шв. франков по первоначальному проекту. Разбивка общих предполагаемых расходов на пересмотренный проект приводится в Приложении II. Как свидетельствует это приложение, осуществление пересмотренного проекта обеспечит сокращение расходов приблизительно на 65 млн. шв. франков за счет отказа от строительства нового конференц-зала, отказа от шестого этажа и размещения максимального числа рабочих мест в остающихся помещениях, отказа от перехода, связывающего со зданием Арпада Богша (AB), и пересмотра некоторых технических концепций (обогрев, кондиционирование воздуха и вентиляция), как это было рекомендовано внешним аудитором.

11. Пересмотренный проект включает дополнительные подземные помещения для хранения и/или стоянки автомобилей в месте, прилегающем к зданию AB. Эти площади обеспечат дополнительные места для стоянки максимум на 260 автомобилей, которыми смогут также воспользоваться делегаты и посетители. Это означает, что общее число имеющихся мест для стоянки автомобилей может составлять, при необходимости, 540<sup>1</sup> мест. Разрешение на использование этих дополнительных площадей в качестве мест для стоянки было выдано властями Женевы в 2003 г.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Дополнительные подземные площади (6 100 м<sup>2</sup> - стоянка + 2 250 м<sup>2</sup> - соединительные коридоры = 8 350 м<sup>2</sup>) не включены в бюджет первоначального проекта в сумме 190,5 млн. шв. франков. Поэтому необходимо будет разработать дополнительные технические требования.

Предполагаемые расходы в сумме 8,9 млн. шв. франков основаны на сумме расходов, указанной генеральным подрядчиком в предложениях на торгах 2003 г., и они не учитывают возможные скидки, если будет достигнуто соглашение о выплате единовременной суммы.

<sup>2</sup> В сентябре 2002 г. государства-члены обратились к Секретариату с просьбой изучить вопрос и установить контакт с властями Женевы с целью обеспечения наличия этих дополнительных мест для стоянки автомобилей (см. документ A/37/14, пункт 262).

12. Включая стоимость покупки земли (13,6 млн. шв. франков), общие предполагаемые расходы по пересмотренному проекту будут составлять 139,1 млн. шв. франков<sup>3</sup>, из которых 25,5 млн. шв. франков или 18,3% уже были оплачены (или обещаны) ВОИС. Другими словами общая сумма остальных расходов для ВОИС составит 113,6 млн. шв. франков, что показано ниже.

Описание	Затрачено	Ассигновано	Не ассигновано	ИТОГО
Служебное здание	-	1,2	87,1	88,3
Дополнительные подземные помещения	-	-	8,9	8,9
Гонорары	5,8	3,5	11,4	20,7
Другие расходы	1,1	0,3	6,2	7,6
Покупка земли	13,6	-	-	13,6
ИТОГО	20,5	5	113,6	139,1

25,5 млн. = 18,3% общих расходов

### III. ФИНАНСОВЫЕ ВАРИАНТЫ

13. При условии, что описываемый выше пересмотренный проект будет согласован, имеется три потенциальных варианта внешнего финансирования строительства: (i) финансирование *Фондом недвижимости для международных организаций (FIPOI)*; (ii) заём, полученный от коммерческого банка<sup>4</sup>; и (iii) соглашение о лизинге с инвестором-разработчиком. Ниже обсуждаются все три варианта. Сравнение чистой текущей стоимости (NPV) будущих расходов для ВОИС в случае банковского займа (ii) и вариантов инвестора-разработчика (iii) показаны в Приложении VI, вместе с NPV расходов на продолжение аренды некоторых помещений. По причинам, объясняемым в пунктах 14 – 19 ниже, по-видимому нет пользы сравнивать эти данные по NPV с данными варианта *FIPOI*.

#### Вариант (i): Финансирование *Фондом недвижимости для международных организаций (FIPOI)*

14. Первый вариант предусматривает финансирование строительства пересмотренного проекта за счет займа из *FIPOI*. Устав *FIPOI* предусматривает возможность предоставления займов на здание бесплатно международным организациям, находящихся в Женеве. *FIPOI* всегда являлся ценным партнером для ВОИС. Он в частности финансировал на очень благоприятных условиях строительство зданий Арпада Богша и Боденхаузена I.

15. Как только стало ясно, что финансирование проекта строительства нового здания ВОИС невозможно ни за счет резервных средств Организации, ни с помощью ее оперативного бюджета, ВОИС установила с *FIPOI* контакты. Однако, после предварительного обсуждения и несмотря на бесспорные архитектурные качества проекта ВОИС, на этой стадии представлялось невозможным определить по перечисленным ниже причинам, сможет ли *FIPOI* взять на себя твердые обязательства о финансировании проекта ВОИС и, если да, то когда. Кроме того, даже если *FIPOI* мог взять на себя обязательства по проекту, возможные расходы

<sup>3</sup> Эта цифра не включает расходы на покупку земли (190,5 + 13,6 = 204,1 млн. шв. франков).

<sup>4</sup> Будут иметься различные варианты (с фиксированной или колеблющейся ставкой процента или их сочетанием).

для ВОИС, включая неизбежную экономию на аренде, могли бы существенно превысить нынешние оценки расходов по проекту.

16. Первая причина состоит в том, что как указано в письменном сообщении *FIPOI* от 6 января 2005 г., на начало 2005 г. Швейцарская Конфедерация распределила все имеющиеся средства для финансирования проектов подобного рода вплоть до 2007 г. Поэтому просьба ВОИС может быть рассмотрена лишь в 2008 г. Но даже в этом случае масштаб проекта ВОИС не способствует благоприятному решению в момент, когда Конфедерация сокращает свои расходы. Действительно, сумма, которую могла бы запросить ВОИС, соответствует в среднем в год всему финансовому бюджету *FIPOI* на четыре – пять лет.

17. Вторая причина состоит в том, что также подчеркнуто *FIPOI*, необходимо обеспечить, чтобы проект ВОИС отвечал техническим и финансовым критериям, применимым к финансовым планам *FIPOI*. Для этой цели просьба должна быть представлена главе службы *FIPOI*, который рассмотрит ее с технической и финансовой точек зрения. После завершения этой финансовой и технической экспертизы (от трех до шести месяцев) просьба должна быть представлена главой Федерального департамента иностранных дел Федеральному совету и затем передана в палаты Федерального парламента для одобрения. По оценкам такой процесс может занять от года до восемнадцати месяцев. Учитывая продвинутую стадию проекта ВОИС и исходя из предположения о том, что должен быть представлен официальный запрос о финансировании, *FIPOI* мог бы либо согласиться принять проект в его нынешнем виде, либо просить о его пересмотре или отклонить его. В том случае, если бы было сочтено, что проект ВОИС не отвечает стандартам Конфедерации, ВОИС понесла бы существенные дополнительные расходы и задержки.

18. Третья причина заключается в том, что проекту ВОИС не может быть отдано предпочтение, если его сравнивать с проектами из других учреждений. Как упоминала швейцарская делегация на неофициальной сессии КПБ в феврале 2005 г., приоритетными задачами швейцарского правительства в настоящее время являются проекты в области безопасности, а также гуманитарных вопросов. Кроме того, в отличие от других организаций – конкурентов, ВОИС является организацией, получающей доходы.

19. Учитывая вышеуказанные причины, Секретариат считает, что в данный момент времени возможность финансирования *FIPOI* является нереальной. Кроме того, потенциальная потеря времени и риск утраты капиталовложений, которые уже были сделаны в этот проект, сделали бы его в конечном счете слишком дорогостоящим. Кроме того, издержки в связи с задержкой в осуществлении проекта могли бы быть особенно значительными с учетом крупных арендных расходов, которых в ином случае можно было бы избежать (25,8 млн. за три года и 43,0 млн. за пять лет).

#### Вариант (ii): Заем от коммерческого банка

20. Второй вариант предусматривает финансирование строительства пересмотренного проекта с помощью займа, полученного от коммерческого банка. Прецедент подобного рода уже существует, поскольку здание Мадридского союза Организации финансировалось за счет ипотеки, полученной от Банковского союза Швейцарии (UBS) в 1975 г. С точки зрения устава Конвенция ВОИС не исключает для ВОИС возможность получения такого займа. Секретариат провел неофициальные дискуссии с рядом местных и иностранных коммерческих банков для изучения возможности финансирования строительства за счет коммерческого займа. Предварительные кредитные предложения были сделаны двумя швейцарскими банками.

21. На основе этих предварительных предложений, ВОИС может получить заем, покрывающий всю сумму денег, которую еще необходимо затратить на строительство административного здания на основе пересмотренного проекта (113,6 млн. шв. франков). Это

будет означать, что капиталовложения, уже сделанные Организацией в этот проект (стоимость покупки земли и расходы на архитектурное исследование и его изменения), будут рассматриваться кредитным учреждением в качестве достаточного взноса наличными со стороны Организации и никаких других наличных взносов не потребуется.

Предположительные годовые расходы на такой заем будут составлять 6 315 млн. шв. франков (включая проценты и амортизацию основного капитала), если исходить из процентной ставки 3,56% в год.<sup>5</sup> Контрактное соглашение между ВОИС и выбранным банком будет заключено на 30 лет и его действие может быть продлено в случае просьбы со стороны Организации.

22. В рамках такой схемы от Организации не будет требоваться отказываться от своего иммунитета от юрисдикции и судебных приказов, за исключением случая должным образом установленного неисполнения обязательств.<sup>6</sup> На протяжении всего кредитного периода банк-кредитор воздержится от требования о распространении ипотеки на всю землю и административное здание, при условии, что ВОИС выполнит некоторые условия. Как подчеркнул Секретариат на неофициальной сессии Комитета по программе и бюджету в феврале 2005 г. первоначальная схема выплат может быть ускорена, если об этом попросит ВОИС.

23. Вышеупомянутый финансовый вариант показан в Приложении III. Амортизационный период начнется лишь по завершении строительства, что означает, что во время фазы строительства (предполагаемая продолжительность 26 месяцев) ВОИС не будет нести расходы на амортизационные отчисления. Это означает, что в течение фазы строительства ежегодные расходы Организации составят 1 846 млн. шв. франков (при средней процентной ставке в 1,5%).

#### Вариант (iii): Лизинговое соглашение с инвестором-разработчиком

24. Третий вариант предусматривает лизинговое соглашение с инвестором-разработчиком. Инвестор-разработчик, выявленный с помощью процедуры торгов, будет финансировать строительство в рамках пересмотренного проекта и сдаст его ВОИС в долгосрочную аренду. Первоначальный минимальный период аренды обычно составляет 10 лет. После этого первоначального периода лизинга ВОИС будет иметь возможность либо освободить здание, полностью или частично, либо купить здание по первоначальной цене проекта строительства, и в этом случае ВОИС понадобится выявить средства для финансирования покупки.

25. Предполагаемые расходы по этому варианту показаны в Приложении IV. Если, в качестве части этого соглашения, инвестор-разработчик согласится купить у ВОИС землю и возместить ВОИС расходы на архитектурный проект, определенная сумма наличными вернется в ВОИС (Альтернатива А). Если инвестор-разработчик не согласится выкупить землю и оплатить ВОИС эти расходы, Организация тем не менее получит от инвестора-разработчика годовую ренту за эту землю и приток наличности за архитектурный проект (Альтернатива В).

26. Преимущество такого варианта состояло бы в том, что ответственность за контроль и управление процессом строительства перейдет от ВОИС к инвестору-разработчику. Единственная ответственность ВОИС будет состоять в том, чтобы обеспечить проведение строительства в соответствии с общей сметой.

---

<sup>5</sup> Такие как невыплата процентов и/или основного взноса в течение 60 дней после указанного срока, не соблюдение так называемой оговорки *pari passu*.

<sup>6</sup> Эта же процедура применяется и в случае варианта инвестор-разработчик.

### Сравнение вариантов с учетом соответствующей чистой текущей стоимости (NPV)

27. Сравнение относительной рентабельности различных вариантов дается в Приложении VI. Дисконтные потоки наличности и чистая текущая стоимость (NPV) показаны в варианте банковского займа, вариантах инвестор-разработчик (Альтернативы А и В) и в варианте продолжения аренды служебных помещений вместо строительства здания («Вариант аренды»). Как объясняется выше, вариант FPOI не включен в сравнение.

28. Информация в Приложении VI приводится в разбивке по годам, начиная с 0 (текущий год) до 52 в колонке С (последнее амортизационное отчисление при варианте банковского займа). При этом напоминает, что в случае варианта банковского займа погашение займа начнется лишь после завершения строительства (2008 г. или год 3 в Приложении). Кроме того, в Приложении VI дается описание видов движения денежной наличности в связи с каждым представленным вариантом, т.е. уплата процентов, выплаты в счет погашения займа, покупная цена или арендные платежи. NPV всех будущих платежей наличными и поступлений в рамках представленных вариантов приводятся в колонке А. Эти NPV считаются хорошими показателями рентабельности различных вариантов, влекущих за собой различные потоки наличности и неравные временные сроки. И наконец, относительная рентабельность представленных вариантов приводится в колонке В, где в процентах указана разница между наиболее дешевым вариантом и другими вариантами.

29. Как показано в Приложении VI, вариант банковского займа с финансовой точки зрения является более выгодным, чем варианты инвестор-разработчик. Действительно, чистая текущая стоимость варианта банковского займа составляет 119,5 млн. шв. франков по сравнению со 154,4 млн. шв. франков в случае варианта инвестор-разработчик (Альтернатива В) и 158,9 млн. шв. франков в случае варианта инвестор-разработчик (Альтернатива А). Другими словами вариант банковского займа на 29% дешевле, чем Альтернатива В и на 33% дешевле, чем Альтернатива А варианта инвестор-разработчик.

30. Для сравнения с вариантом аренды, см. Часть VI, ниже.

#### IV. ПРОЦЕСС ТОРГОВ И ЖЮРИ

31. Если все необходимые условия для строительства административного здания (с помощью займа коммерческого банка) были выполнены, Секретариат объявляет новые международные торги для выбора генерального подрядчика. Окончательный выбор генерального подрядчика будет сделан специальным жюри в составе, как и в случае торгов 2003 г. представителей государств-членов.<sup>1</sup> Время проведения новых торгов должно в идеальном случае быть таковым, чтобы позволить возобновить строительство в январе 2006 г. и завершить в феврале 2008 г.

#### V. ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ ВОЗОБНОВЛЕНИЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ПРОЕКТА СТРОИТЕЛЬСТВА НОВОГО ЗДАНИЯ

32. В 2002 г., когда государства-члены одобрили проект строительства нового здания, преобладало мнение о том, что такой подход является наиболее экономичным видом использования ресурсов Организации в отличие от аренды помещения. Секретариат считает, что такое мнение по-прежнему сохраняет свою силу, исходя из требований к рабочим местам, местам для стоянки автомобилей и хранения, которые описаны ниже.

### Требования к рабочим местам

33. В Приложении VII показаны данные на конец года о требованиях к рабочим местам и их наличие по отдельным зданиям в ВОИС в период с 2005 г. по 2009 г. С одной стороны, в колонке А указано общее число рабочих мест, имеющих в каждом данном месте в определенное время в помещениях, принадлежащих ВОИС (подколонка А.1), и в помещениях, арендуемых ВОИС (подколонка А.2). Как показано в колонке А, после строительства нового здания общее число имеющихся рабочих мест возрастет с 1 431 на конец 2005 г. до 1 495 рабочих мест по завершении строительства нового здания (2008 г.). С другой стороны, в колонке В показано общее число рабочих мест, которые, как предполагается, потребуются в этот же период.

34. Эти требования были рассчитаны на основе числа сотрудников ВОИС, плюс сотрудники УПОВ (размещаемые ВОИС в соответствии с соглашением между ВОИС и УПОВ) и дополнительные 14 лиц, работающие на подрядчиков ВОИС в помещениях ВОИС (безопасность, питание, туристическое агентство, служба уборки и т.д.). Как показано в колонке В, текущие прогнозы Секретариата (основанные на предположении о сдержанном росте систем регистрации в среднесрочном плане, а также одобренном росте эффективности вследствие автоматизации РСТ) предусматривают потребность в 1 500 рабочих местах к 2009 г., включая резерв объемом в 100 рабочих мест. Этот прогноз основан на фундаментальном предположении о том, что число лиц, нанятых ВОИС в Женеве<sup>7</sup>, останется в целом стабильным в период с 2005 г. по 2009 г. (допускается средний ежегодный рост в 0,7% или 10 новых сотрудников для компенсации весьма консервативным образом ожидаемого роста спроса на услуги РСТ и Мадридской системы в этот период, при этом понимается, что ожидаемый рост эффективности вследствие автоматизации РСТ будет сдерживать в возможной степени число сотрудников РСТ, несмотря на устойчивый рост спроса на РСТ. В случае строительства нового здания это требование к помещениям будет полностью удовлетворено за счет нового административного здания и существующих зданий ВОИС без необходимости аренды какого-либо другого служебного помещения. Это будет представлять собой существенную экономию (более подробную информацию см. в Главе VI).

### Требования к местам для стоянки автомобилей

35. В Приложении VIII показаны данные на конец года о требованиях к местам для стоянки автомобилей и их наличие по отдельным зданиям ВОИС в период с 2005 г. по 2009 г. С одной стороны, в колонке А указано общее число мест для стоянки автомобилей, имеющих в каждый данный момент времени в зданиях, принадлежащих ВОИС (подколонка А.1), и в зданиях, арендуемых ВОИС (подколонка А.2). С другой стороны, в колонке В показано общее число мест для стоянки автомобилей, которые, как предполагается, могут потребоваться в тот же период. Эти требования рассчитывались на основе тех же предположений, которые применялись в случае требований к рабочим местам.

36. Как показано в Приложении VIII, после завершения в начале 2008 г. строительства нового здания по пересмотренному проекту ВОИС будет иметь в целом 901 место для стоянки автомобилей в своих собственных зданиях, при предполагаемых потребностях – 1 100 мест стоянки.

37. Это позволит Организации прекратить аренду практически всех внешних мест для стоянки, за исключением определенного числа мест, которые могут сохраниться в здании *Nations*.

---

<sup>7</sup> Представительство в Брюсселе, Нью-Йорке, Сингапуре и Вашингтоне исключены.

### Требования к складским помещениям

38. В Приложении IX показаны данные на конец года о требованиях к складским помещениям и их наличие по отдельным зданиям в ВОИС в период с 2005 г. по 2009 г. С одной стороны, в колонке А показана общая площадь складских помещений, имеющихся в каждый данный момент времени в зданиях, принадлежащих ВОИС (подколонка А.1), и в зданиях, арендуемых ВОИС (подколонка А.2). Как показано в подколонке А.2 ВОИС в настоящее время арендует складские помещения в нескольких местах в Женеве общей площадью 5 781 м<sup>2</sup>. С другой стороны, в колонке В показана общая площадь складских помещений, которые могут потребоваться в этот же период. Меньшие потребности, указанные в колонке В на период с 2008 г., главным образом объясняются планируемым внедрением съемных полок в новом здании, что позволит в максимальной степени использовать помещения и поэтому для того же объема объектов хранения потребуется меньшая площадь.

39. После завершения строительства нового здания в 2008 г. Организация будет иметь складские помещения общей площадью 5 143 м<sup>2</sup>. Это может позволить ВОИС прекратить аренду складских помещений. Следует отметить, что складские помещения в новом здании будут занимать один подземный этаж на уровне этажа –4, который не подходит для использования в качестве служебных помещений. К преимуществам такого варианта относятся экономия расходов на аренду и перевозку (0,5 млн. шв. франков в год), улучшенная безопасность и соответствующее сокращение рисков для секретных файлов, хранимых Организацией от имени пользователей систем регистрации ВОИС.

### VI. СТРОИТЕЛЬСТВО ЗДАНИЯ В СРАВНЕНИИ С АРЕНДОЙ: ФИНАНСОВЫЙ АНАЛИЗ

40. В представленной в данном документе информации указаны четкие преимущества варианта строительства здания в отличие от аренды. Как показано в Приложении VI, расходы при варианте банковского займа для пересмотренного проекта по оценкам на 75% меньше, чем расходы на аренду зданий Проктер и Гэмбл, КАМ и Nations. Экономия, которую получит ВОИС в случае выезда из этих арендуемых зданий, оценивается в 90,1 млн. шв. франков (разница между NPV варианта аренды и варианта банковского займа). Кроме того, годовые расходы на аренду этих трех зданий (которые оцениваются в 8,7 млн. шв. франков) существенно выше, чем максимальные годовые расходы на обслуживание банковского займа, составляющие 6,3 млн. шв. франков. Следует также отметить, что годовые расходы на погашение займа будут сокращаться каждый год по мере сокращения основной суммы долга.

41. И наконец, подчеркивается, что согласно недавнему обзору рынка в Женеве, представляется невозможным найти служебные помещения, отвечающие требованиям ВОИС (число рабочих мест, удобное местонахождение и рентабельность), которые были более привлекательными, чем здания, арендуемые ВОИС в настоящее время.

### VII. ВЫВОДЫ

42. На основе вышеизложенного Секретариат считает, что в наилучших финансовых интересах Организации следовало бы вложить средства в строительство своего собственного административного здания на основе пересмотренного проекта, нежели продолжать аренду служебных помещений. Секретариат также считает, что из имеющихся вариантов, наиболее разумным и финансово выгодным является вариант финансирования этого проекта за счет займа, полученного от коммерческого банка.

43. Такое решение имеет целый ряд финансовых преимуществ:

(a) ВОИС станет собственником актива, финансовая ценность которого, по всей очевидности, с годами увеличится и который в случае необходимости может быть сдан в аренду или продан;

(b) ВОИС может превратить в капитал инвестиции, которые уже вложены в проект (25,5 + 1,5 = 27 млн. шв. франков), включая международный архитектурный конкурс, гонорар архитектора и земляные работы;

(c) ВОИС могла бы воспользоваться благоприятными процентными ставками, которые в настоящее время действуют на рынке капиталов и расходы на которые в значительной степени могли бы быть компенсированы за счет процентов, получаемых Организацией от своих денежных вложений, а также за счет отказа от расходов на аренду; и

(d) компактное размещение в штаб-квартире позволит более эффективно управлять и эксплуатировать здание ВОИС, обеспечивать там меры безопасности, а также лучшую связь между различными службами ВОИС. Экономия будет также обеспечена в расходах на безопасность, управление, внутреннюю связь и перевозки.

44. Секретариат обратится с предложением о проведении торгов к заинтересованным банкам с целью подписания с избранным банком соглашения о займе до конца 2005 г. Комитет ВОИС по строительству и обзору контрактов сделает свой выбор. ВОИС прибегнет к услугам независимого эксперта для обеспечения консультаций Комитету относительно лучших вариантов с точки зрения процентной ставки и других технических условий соглашения о займе. После принятия решения относительно займа и последующего завершения процесса новых торгов для выбора генерального подрядчика, строительные работы могут возобновиться 1 января 2006 г. Расходы, являющиеся результатом вышеуказанного варианта банковского займа, включены в предлагаемую программу и бюджет на двухлетний период 2006-2007 гг., которые выносятся на одобрение государств-членов на данной (апрель) сессии Комитета по программе и бюджету.

[Приложения следуют]

---

<sup>i</sup> Такой же процесс будет применяться и в случае варианта инвестор-разработчик.

## ПРИЛОЖЕНИЕ I

## Техническое и финансовое сравнение первоначального проекта и пересмотренного проекта

Компоненты здания		Бюджет, одобренный государствами- членами	Пересмотрен- ный проект	Примечания
				(Сокращение расходов = СР, Рост расходов = РР)
Административное здание	Подготовительные работы Основные строительные работы Специальное оборудование/услуги Внешние работы			СР : Отказ от 6-го этажа Отказ от <i>перехода</i> в здание Арпада Богша (АВ)  Отказ от внешних жалюзи, открывающихся окон и каменного фасада Пересмотренные системы обогрева и кондиционирования воздуха в помещениях Отказ от бойлерных и топливных резервуаров (поставки будут из бойлерной комнаты здания АВ) Отказ от гимнастического зала и медицинского центра Отказ от оборудования на 4-м подземном уровне
<b>ИТОГО АДМИНИСТРАТИВНОЕ ЗДАНИЕ</b>		<b>116 277 206</b>	<b>88 307 709</b>	
Конференц зал	Подготовительные работы Основные строительные работы Специальное оборудование/услуги Внешние работы			СР: Отказ от конференц зала Отказ от работ по переоборудованию в здании АВ
<b>ИТОГО КОНФЕРЕНЦ ЗАЛ</b>		<b>30 899 904</b>	<b>0</b>	
Дополнительные подземные площади	Подготовительные работы Основные строительные работы Специальное оборудование/услуги Другие расходы			РР Создание пяти дополнительных подземных уровней (стоянки для автомобилей и соединительные проходы)
<b>ИТОГО ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ПОДЗЕМНЫЕ ПЛОЩАДИ</b>		<b>0</b>	<b>8 959 600</b>	
<b>ИТОГО ЗДАНИЯ</b>		<b>147 177 110</b>	<b>97 267 309</b>	
<i>Расходы по проекту для владельца</i>	Подготовительные работы  Основные строительные работы Специальное оборудование  Внешние работы Специальные услуги  Мебель			СР: Сокращенный бюджет для улучшенного доступа к существующим зданиям в течение периода строительства  СР: Меньший бюджет для вывешивания сигналов и флагов  СР: Меньший бюджет для гонораров архитекторов и инженеров СР: Меньший бюджет для мебели (для служебных помещений, конференц-зала, гимнастического зала, медицинского центра, библиотеки и т.д.)
<b>ИТОГО РАСХОДЫ ДЛЯ ВЛАДЕЛЬЦА ПРОЕКТА</b>		<b>43 321 736</b>	<b>28 230 165</b>	
<b>ИТОГО РАСХОДЫ НА ЗДАНИЕ И ДЛЯ ВЛАДЕЛЬЦА ПРОЕКТА</b>		<b>190 498 846</b>	<b>125 497 474</b>	

[Приложение II следует]

ПРИЛОЖЕНИЕ II

Предполагаемые расходы по пересмотренному проекту

	<u>Шв. франки</u>
Служебное здание (не включая мебель)	88 307 709
Дополнительные подземные площади	8 959 600
Гонорары инженеров и архитекторов*	20 696 367
Другие расходы, относимые к пересмотренному проекту	7 533 798
Покупка земли	<u>13 554 124</u>
<b>ИТОГО</b>	<b>139 051 598</b>

[Приложение III следует]

---

\* Относимые к пересмотренному проекту: эта сумма не покрывает гонорары инженеров и архитекторов по первоначальному проекту.

ПРИЛОЖЕНИЕ III

Предполагаемые расходы в связи с займом из коммерческого банка

Сумма займа =	113 581 988 шв. франков	округленная до 113 580 000
(Взнос Организации:	25 469 610 шв. франков)	
1,5% в течение периода строительства (26 месяцев) со средней суммы $113\,580\,000/2 =$		1 845 675 шв. франков в год
Процентная ставка: 3,56% =		4 043 448 шв. франков
Погашение: 2% =		<u>2 271 600</u> шв. франков
		6 315 048 шв. франков в год

[Приложение IV следует]

## ПРИЛОЖЕНИЕ IV

Предполагаемые расходы при соглашении о лизинге с инвестором-разработчиком

Альтернатива А: Финансирование инвестором-разработчиком (расходы на покупку земли и другие расходы разработчика)

Сумма, возвращенная ВОИС =	25 469 610	франков
Расходы по проекту до НДС =	139 051 598	франков
Расходы по проекту после НДС =	149 600 000	франков
Проценты в период работ = 5% (26 месяцев) <u>149 600 000</u>	7 480 000	франков
Непредвиденные =	<u>5 000 000</u>	франков
ИТОГО по проекту =	162 080 000	франков
Доход 5.5% =	8 914 400	франков
Резерв на случай инфляции =	800 000	франков
Издержки владельца =	<u>1 500 000</u>	франков
ИТОГО в год =	11 214 400	франков
Доход с возвращенной суммой 3% =	<u>764 089</u>	франков
ИТОГО / нетто в год =	<u>10 450 311</u>	франков

Альтернатива В: Финансирование инвестором-разработчиком (земля приобретена на основании лизинга здания)

Сумма, возвращенная ВОИС =	11 915 486	франков
Расходы по проекту до НДС =	125 497 474	франков
Расходы по проекту после НДС =	135 000 000	франков
Проценты в период работы = 5% (26 месяцев) =	6 500 000	франков
Непредвиденные =	<u>5 000 000</u>	франков
ИТОГО по проекту после НДС =	146 500 000	франков
Доходы 5.5% =	8 057 500	франков
Резерв на случай инфляции =	700 000	франков
Издержки владельца =	<u>1 500 000</u>	франков
ИТОГО брутто в год =	10 257 500	франков /год
Доход с возвращенной суммой 3% =	357 465	франков
Лизинг на землю 3% =	<u>406 624</u>	франков
ИТОГО =	764 089	франков
ИТОГО/ нетто в год (10 257 500 – 764 089 =)	<u>9 493 411</u>	франков

[Приложение V следует]

## ПРИЛОЖЕНИЕ V

Сравнение между вариантами аренды и вариантами финансирования строительных расходов

		Проект 2004 г. Административное здание + Дополнительные подземные площади			Арендуемые здания
		Финансовые варианты			П и Г САМ Nations
		<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>
<b>ВМЕСТИМОСТЬ ЗДАНИЯ</b>					
Административное здание (рабочих мест)		560	560	560	560
Вместимость кафетерия (мест)		320	320	320	350
Число подземных мест для стоянки автомобилей		540	540	540	405
<b>В ЦЕЛОМ ПЛОЩАДЬ</b>					
Служебные помещения	м <sup>2</sup>	13 364	13 364	13 364	1 354
Общие площади	м <sup>2</sup>	4 251	4 251	4 251	1 642
Технические площади	м <sup>2</sup>	5 255	5 255	5 255	0
Хранение	м <sup>2</sup>	5 143	5 143	5 143	1 609
<b>РАСХОДЫ В ГОД</b>		<b>6 315 048</b>	<b>9 493 411</b>	<b>10 450 311</b>	<b>8 659 374</b>

- A = вариант банковского займа  
 B = вариант инвестора-разработчика (Альтернатива B)  
 C = вариант инвестора-разработчика (Альтернатива A)  
 D = расходы на аренду

[Приложение VI следует]

WO/PBC/8/INF/1

ПРИЛОЖЕНИЕ VI  
Анализ рентабельности на основе чистой текущей стоимости (NPV)

	TOTAL NPV	Percentage Difference from Least Expensive Option	Year (C)													
			0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
	A	B														
<b>Bank Loan Option</b>																
Interest during construction				-1,846	-1,846											
Interest after construction						-4,043	-3,963	-3,882	-3,801	-3,720	-3,639	-3,558	-3,477	-3,396	-3,316	-3,235
Loan amortization						-2,272	-2,272	-2,272	-2,272	-2,272	-2,272	-2,272	-2,272	-2,272	-2,272	-2,272
Cash flow			-	-1,846	-1,846	-6,315	-6,234	-6,153	-6,072	-5,992	-5,911	-5,830	-5,749	-5,668	-5,587	-5,506
Net present cost at 2.875%	<b>-119,517</b>	-	-	-1,744	-1,696	-5,638	-5,410	-5,191	-4,980	-4,776	-4,580	-4,391	-4,209	-4,034	-3,865	-3,703
<b>Investor-Developer (Alternative A) Option</b>																
Amount repaid to WIPO				25,470												
Rent						-10,450	-10,450	-10,450	-10,450	-10,450	-10,450	-10,450	-10,450	-10,450	-10,450	-10,450
Purchase																-149,600
Cash flow			-	25,470	-	-10,450	-10,450	-10,450	-10,450	-10,450	-10,450	-10,450	-10,450	-10,450	-10,450	-149,600
Net present cost at 2.875%	<b>-158,932</b>	33%	-	24,066	-	-9,330	-9,069	-8,816	-8,569	-8,330	-8,097	-7,871	-7,651	-7,437	-7,229	-100,599
<b>Investor-Developer (Alternative B) Option</b>																
Amount repaid to WIPO				11,915												
Rent						-9,493	-9,493	-9,493	-9,493	-9,493	-9,493	-9,493	-9,493	-9,493	-9,493	-9,493
Purchase																-135,000
Cash flow			-	11,915	-	-9,493	-9,493	-9,493	-9,493	-9,493	-9,493	-9,493	-9,493	-9,493	-9,493	-135,000
Net present cost at 2.875%	<b>-154,376</b>	29%	-	11,258	-	-8,475	-8,239	-8,008	-7,785	-7,567	-7,356	-7,150	-6,950	-6,756	-6,567	-90,781
<b>Rental Option</b>																
						-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659
Cash flow			-	-	-	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659
Net Present Cost at 2.875%	<b>-209,579</b>	75%	-	-	-	-7,731	-7,515	-7,305	-7,101	-6,902	-6,709	-6,522	-6,340	-6,162	-5,990	-5,823

WO/PBC/8/INF/1

Приложение VI, стр. 2

Анализ рентабельности на основе чистой текущей стоимости (NPV)

	TOTAL NPV	Percentage Difference from Least Expensive Option	Year (C)													
			14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27
A	B															
<b>Bank Loan Option</b>																
Interest during construction																
Interest after construction			-3,154	-3,073	-2,992	-2,911	-2,830	-2,750	-2,669	-2,588	-2,507	-2,426	-2,345	-2,264	-2,183	-2,103
Loan amortization			-2,272	-2,272	-2,272	-2,272	-2,272	-2,272	-2,272	-2,272	-2,272	-2,272	-2,272	-2,272	-2,272	-2,272
Cash flow			-5,425	-5,345	-5,264	-5,183	-5,102	-5,021	-4,940	-4,859	-4,779	-4,698	-4,617	-4,536	-4,455	-4,374
Net present cost at 2.875%	<b>-119,517</b>	-	-3,546	-3,396	-3,251	-3,112	-2,978	-2,848	-2,724	-2,605	-2,490	-2,379	-2,273	-2,171	-2,072	-1,978
<b>Investor-Developer (Alternative A) Option</b>																
Amount repaid to WIPO																
Rent																
Purchase																
Cash flow			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Net present cost at 2.875%	<b>-158,932</b>	33%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Investor-Developer (Alternative B) Option</b>																
Amount repaid to WIPO																
Rent																
Purchase																
Cash flow			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Net present cost at 2.875%	<b>-154,376</b>	29%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Rental Option</b>																
Cash flow			-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659
Net present cost at 2.875%	<b>-209,579</b>	75%	-5,660	-5,502	-5,348	-5,199	-5,053	-4,912	-4,775	-4,641	-4,512	-4,386	-4,263	-4,144	-4,028	-3,916

WO/PBC/8/INF/1

Приложение VI, стр.3

Анализ рентабельности на основе чистой текущей стоимости (NPV)

	TOTAL NPV	Percentage Difference from Least Expensive Option	Year (C)													
			28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41
A	B															
<b>Bank Loan Option</b>																
Interest during construction																
Interest after construction			-2,022	-1,941	-1,860	-1,779	-1,698	-1,617	-1,537	-1,456	-1,375	-1,294	-1,213	-1,132	-1,051	-970
Loan amortization			-2,272	-2,272	-2,272	-2,272	-2,272	-2,272	-2,272	-2,272	-2,272	-2,272	-2,272	-2,272	-2,272	-2,272
Cash flow			-4,293	-4,212	-4,132	-4,051	-3,970	-3,889	-3,808	-3,727	-3,646	-3,566	-3,485	-3,404	-3,323	-3,242
Net present cost at 2.875%	<b>-119,517</b>	-	-1,887	-1,800	-1,716	-1,635	-1,558	-1,484	-1,412	-1,343	-1,278	-1,214	-1,154	-1,095	-1,039	-986
<b>Investor-Developer (Alternative A) Option</b>																
Amount repaid to WIPO																
Rent																
Purchase																
Cash flow			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Net present cost at 2.875%	<b>-158,932</b>	33%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Investor-Developer (Alternative B) Option</b>																
Amount repaid to WIPO																
Rent																
Purchase																
Cash flow			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Net present cost at 2.875%	<b>-154,376</b>	29%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Rental Option</b>																
Cash flow			-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659
Net present cost at 2.875%	<b>-209,579</b>	75%	-3,806	-3,700	-3,596	-3,496	-3,398	-3,303	-3,211	-3,121	-3,034	-2,949	-2,867	-2,787	-2,709	-2,633

WO/PBC/8/INF/1

Приложение VI, стр.4

Анализ рентабельности на основе чистой текущей стоимости (NPV)

	TOTAL NPV	Percentage Difference from Least Expensive Option B	Year (C)										
			42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52
<b>Bank Loan Option</b>													
Interest during construction													
Interest after construction			-890	-809	-728	-647	-566	-485	-404	-323	-243	-162	-81
Loan amortization			-2,272	-2,272	-2,272	-2,272	-2,272	-2,272	-2,272	-2,272	-2,272	-2,272	-2,272
Cash flow			-3,161	-3,080	-2,999	-2,919	-2,838	-2,757	-2,676	-2,595	-2,514	-2,433	-2,352
Net present cost at 2.875%	<b>-119,517</b>	-	-934	-885	-838	-792	-749	-707	-667	-629	-592	-557	-524
<b>Investor-Developer (Alternative A) Option</b>													
Amount repaid to WIPO													
Rent													
Purchase													
Cash flow			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Net present cost at 2.875%	<b>-158,932</b>	33%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Investor-Developer (Alternative B) Option</b>													
Amount repaid to WIPO													
Rent													
Purchase													
Cash flow			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Net present cost at 2.875%	<b>-154,376</b>	29%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Rental Option</b>			-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659
Cash flow			-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659
Net present cost at 2.875%	<b>-209,579</b>	75%	-2,559	-2,488	-2,418	-2,351	-2,285	-2,221	-2,159	-2,099	-2,040	-1,983	-1,928

[Приложение VII следует]