ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 8 сентября 2009 г. N 978-ПП
О ПОРЯДКЕ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ЭФФЕКТИВНОСТИ ПРЕДЛАГАЕМЫХ ПРОЕКТОВ СТРОИТЕЛЬСТВА В ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЕ И ПОДГОТОВКЕ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ДЛЯ ПРИНЯТИЯ РЕШЕНИЙ О ЦЕЛЕСООБРАЗНОСТИ ИХ ИСПОЛНЕНИЯ ЗА СЧЕТ СРЕДСТВ БЮДЖЕТА ГОРОДА МОСКВЫ

В целях обеспечения эффективного использования средств бюджета города Москвы и принятия экономически обоснованных решений для достижения максимального результата при формировании и выполнении городских инвестиционных социальных жилищных программ, во исполнение постановления Правительства Москвы от 27 ноября 2007 г. N 1026-ПП "Об оценке эффективности жилищных проектов, предлагаемых для бюджетного финансирования в городе Москве" Правительство Москвы постановляет:

1. Утвердить Временную методику оценки экономической эффективности предлагаемых проектов *строительства* в жилищной сфере для обоснования принятия решений о целесообразности их исполнения за счет средств бюджета города Москвы (далее - Временная методика) (приложение).

2. Установить, что:

2.1. Временная методика (п. 1) используется при выполнении расчетов экономической эффективности реализации предлагаемых проектов **строительства** в жилищной сфере с размещением объектов жилого и смешанного назначения, не отнесенных ранее к проектам, реализуемым в составе городских социальных программ, в том числе комплексная жилая застройка на свободных территориях (земельных участках), развитие застроенной территории, комплексная жилая застройка на территориях (земельных участках), освобождаемых от использования в производственных целях, в целях принятия решений об их финансировании за счет средств бюджета города Москвы.

2.2. Базовым критерием для принятия решения о финансировании проектов строительства в жилищной сфере за счет средств бюджета города Москвы является соотношение затрат, предполагаемых по проекту, приведенных к 1 кв. м построенной жилой площади, направляемой на выполнение социальных жилищных программ, к нормативу предельных расчетных суммарных затрат на строительство 1 кв. м жилой площади для реализации социальных жилищных программ, утверждаемому Правительством Москвы в порядке, определенном в пункте 3 настоящего постановления.

2.3. При соответствии результата экономической оценки проекта строительства в жилищной сфере критериям, установленным Временной методикой, решение о его бюджетном финансировании является приоритетным.

3. Департаменту экономической политики и развития города Москвы ежегодно предусматривать в проекте программы Правительства Москвы на планируемый год норматив предельных расчетных суммарных затрат на строительство 1 кв. м жилой площади для реализации социальных жилищных программ, используемый при подготовке и принятии решений о реализации тех или иных проектов строительства в жилищной сфере за счет средств бюджета города Москвы в

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотревших на сайте дома из клееного бруса.

планируемом году.

4. Установить, что ежегодно утверждаемый норматив предельных расчетных суммарных затрат на строительство 1 кв. м жилой площади для реализации социальных жилищных программ может уточняться по итогам выполнения программы Правительства Москвы за первое полугодие.

5. Установить на 2009 год норматив предельных расчетных суммарных затрат на строительство 1 кв. м жилой площади для реализации социальных жилищных программ, используемый при подготовке и принятии решений по реализации тех или иных проектов строительства в жилищной сфере за счет средств бюджета города Москвы, в размере 80% от средневзвешенной цены продажи 1 кв. м общей жилой площади аналогичного жилья в конкретном районе.

6. Возложить на Департамент экономической политики и развития города Москвы функции государственного заказчика по выполнению работ (п. 10.2), необходимых для осуществления расчетов экономической эффективности реализации проектов строительства в жилищной сфере (п. 2.1) с использованием Временной методики.

7. Установить, что расчеты экономической эффективности реализации проектов строительства в жилищной сфере (п. 2.1) для принятия решения о финансировании их за счет средств бюджета города Москвы выполняются на основании обосновывающих материалов проекта планировки территории (раздел "Комплексная оценка градостроительных предпосылок"), разработанных Москомархитектурой по адресным перечням в сфере капитального строительства с размещением объектов жилого и смешанного назначения, утвержденным для размещения градостроительных объектов, с учетом ресурсов и затрат, необходимых для снятия обременений (вывод пользователей жилых и нежилых помещений), а также выполнения условий присоединения к инженерным сетям и строительства объектов социальной и транспортной инфраструктуры.

8. В качестве эксперимента в 2009-2010 гг. применить Временную методику для выполнения расчетов экономической эффективности реализации проектов строительства в жилищной сфере с размещением объектов жилого и смешанного назначения, включенных в адресные перечни проектов, финансируемых за счет средств бюджета города Москвы, на основании проектно-сметной документации проекта застройки территории с объектами строительства, представленной Департаментом городского строительства города Москвы, после получения заключений Москомэкспертизы (3-4 объекта).

9. Москомархитектуре:

9.1. При формировании и утверждении графиков предварительной предпроектной проработки по территориям и земельным участкам (п. 2.1) в рамках соответствующих программ устанавливать по каждому объекту сроки представления разработанных материалов в Департамент экономической политики и развития города Москвы.

9.2. В соответствии с утвержденными графиками (п. 9.1) направлять в Департамент экономической политики и развития города Москвы градостроительную документацию (п. 7) для выполнения расчета экономической эффективности реализации проектов строительства в жилищной сфере с применением Временной методики.

10. Установить, что Департамент экономической политики и развития города Москвы:

10.1. На основании разработанных обосновывающих материалов проекта планировки территории (раздел "Комплексная оценка градостроительных предпосылок") и дополнительных материалов, необходимых для выполнения работ (раздел "Исходные данные для оценки экономической эффективности" Временной методики), обеспечивает выполнение расчетов

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотревших на сайте дома из клееного бруса.

экономической эффективности реализации проектов строительства в жилищной сфере (п. 2.1).

10.2. В порядке, установленном законодательством о размещении государственных заказов, привлекает специализированные организации для выполнения работ по определению объемов дополнительных обременений рассматриваемой территории при наличии правообладателей (собственников/арендаторов объектов недвижимости и земельных участков) и особых условий по подготовке территории, обеспечивающих формирование максимально полного комплекта материалов исходных данных.

10.3. По результатам выполнения анализа экономической эффективности реализации проектов строительства в жилищной сфере (п. 10.1) направляет в Департамент жилищной политики и жилищного фонда города Москвы и префектуру соответствующего административного округа города Москвы предложения по застройке территорий (п. 2.1) за счет средств бюджета города Москвы.

10.4. С учетом заключений Департамента жилищной политики и жилищного фонда города Москвы и префектуры соответствующего административного округа города Москвы направляет первому заместителю Мэра Москвы в Правительстве Москвы, возглавляющему Комплекс градостроительной политики и строительства города Москвы, предложения о застройке территорий (п. 10.3) за счет средств бюджета города Москвы, которые являются основанием для формирования адресных перечней строительства объектов жилого назначения на последующие годы и подготовки распорядительных документов Правительства Москвы.

11. Руководителям органов исполнительной власти города Москвы и подведомственным им государственным учреждениям и унитарным предприятиям в соответствии с функциональными обязанностями обеспечить представление в Департамент экономической политики и развития города Москвы по его запросу исходных данных, необходимых для выполнения расчета экономической эффективности реализации проектов строительства в жилищной сфере (п. 2.1), предлагаемых к исполнению за счет средств бюджета города Москвы.

12. Департаменту экономической политики и развития города Москвы подготовить и представить на рассмотрение Правительства Москвы в IV квартале 2010 г. проект правового акта, предусматривающий утверждение методики оценки проектов строительства в жилищной сфере для обоснования принятия решений о финансировании их за счет средств бюджета города Москвы, доработанной по результатам использования Временной методики (п. 1), включающей:

12.1. Порядок обоснования социальной значимости проектов, предлагаемых к строительству для государственных нужд.

12.2. Критерии экологической, технической, эксплуатационной эффективности и теплоэффективности проектов.

12.3. Систему ранжирования показателей, на основании которых принимается решение о строительстве за счет средств бюджета города Москвы жилья для государственных нужд.

13. Москомархитектуре, Департаментам природопользования и охраны окружающей среды города Москвы, городского строительства города Москвы, жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства города Москвы, топливно-энергетического хозяйства города Москвы, жилищной политики и жилищного фонда города Москвы представить до 1 января 2010 г. в Департамент экономической политики и развития города Москвы предложения для учета при разработке методики (п. 12).

14. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на первых заместителей Мэра Москвы в Правительстве Москвы Росляка Ю.В. и Ресина В.И. по принадлежности.

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотревших на сайте дома из клееного бруса.

О ходе выполнения постановления доложить Мэру Москвы в декабре 2009 г.

Мэр Москвы

Ю.М. Лужков

Приложение

к постановлению Правительства

Москвы

от 8 сентября 2009 г. N 978-ПП

ВРЕМЕННАЯ МЕТОДИКА ОЦЕНКИ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ЭФФЕКТИВНОСТИ ПРЕДЛАГАЕМЫХ ПРОЕКТОВ СТРОИТЕЛЬСТВА В ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЕ ДЛЯ ОБОСНОВАНИЯ ПРИНЯТИЯ РЕШЕНИЙ О ЦЕЛЕСООБРАЗНОСТИ ИХ ИСПОЛНЕНИЯ ЗА СЧЕТ СРЕДСТВ БЮДЖЕТА ГОРОДА МОСКВЫ

Временная методика оценки экономической эффективности предлагаемых проектов строительства в жилищной сфере для обоснования принятия решений о целесообразности их исполнения за счет средств бюджета города Москвы (далее - Временная методика) разработана в целях совершенствования системы рекомендательных и нормативно-методических документов по формированию системы отношений в *проектировании* и строительстве на территории города Москвы. Выполнение оценки экономической эффективности возможно на любой стадии предпроектных и проектных работ. Соответственно степень точности оценки экономической эффективности будет находиться в зависимости от полноты исходных данных.

Высокая инвестиционная активность в сфере строительства в Москве, позитивная динамика экономического климата и быстрое изменение рыночных тенденций, усложнение и новая регламентация отношений участников инвестиционных процессов в строительстве - все это требует разработки методических рекомендаций, на основании которых должно приниматься решение о возможности реализации строительного проекта в жилищной сфере за счет средств бюджета города Москвы. При этом производится формирование состава и содержания основных документов и материалов по обоснованию и формированию системы отношений участников процесса.

Разработка Временной методики обусловлена необходимостью оперативного принятия решений по оптимизации управления ресурсами при осуществлении строительства объектов за счет средств бюджета города Москвы.

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотревших на сайте дома из клееного бруса.

Основанием для подготовки Временной методики является постановление Правительства Москвы от 27 ноября 2007 г. N 1026-ПП "Об оценке эффективности жилищных проектов, предлагаемых для бюджетного финансирования в городе Москве".

Временная методика составлена в соответствии с гл. II и гл. III (п. 13) Правил проведения проверки инвестиционных проектов на предмет эффективности использования средств федерального бюджета, направляемых на капитальные вложения, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 12 августа 2008 г. N 590 "О порядке проведения проверки инвестиционных проектов на предмет эффективности использования средств федерального бюджета, направляемых на капитальные вложения".

Главной целью разработки Временной методики является создание нормативной базы, обеспечивающей принятие экономически обоснованных решений по бюджетному финансированию строительства жилья для выполнения городских социальных жилищных программ.

В современных условиях не обоснованный соответствующей методологией подход к принятию административных решений по бюджетному финансированию градостроительной деятельности, особенно на ранних стадиях - на этапе предпроектной подготовки строительства, приводит к неоправданным потерям средств и времени, к конфликтам и снижению эффективности использования городских ресурсов.

Выполнение оценки экономической эффективности целесообразно осуществлять после выполнения этапа по разработке обосновывающих материалов проекта планировки "Комплексная оценка градостроительных предпосылок". Кроме того, настоящая Временная методика может быть также использована на стадии разработки и согласования проектно-сметной документации при принятии управленческих решений.

Настоящая Временная методика предназначена для органов исполнительной власти города Москвы, которые на основании результатов оценки экономической эффективности вносят в Правительство Москвы предложения по застройке (реконструкции, реновации) земельных участков за счет средств бюджета города Москвы.

Результаты, получаемые с использованием настоящей Временной методики, могут быть использованы также при подготовке предложений по подготовке стартовых условий для проведения аукционов на право заключения договоров по развитию застроенных территорий в соответствии с действующим порядком.

1. Цели и задачи оценки экономической эффективности

1.1. Оценка экономической эффективности предлагаемых проектов строительства в жилищной сфере для обоснования принятия решений о целесообразности их исполнения за счет средств бюджета города Москвы (далее - оценка экономической эффективности) является основой для принятия решения о возможности и целесообразности реализации предлагаемого строительного проекта в жилищной сфере городом с учетом экономических, социальных и градостроительных задач.

1.2. Оценка экономической эффективности является инструментом, обосновывающим целесообразность и эффективность использования ресурсов (в том числе правовых, финансовых и земельных) в рассматриваемом проекте строительства в жилищной сфере. Она разрабатывается с

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотревших на сайте дома из клееного бруса.

целью представления объективной аналитической информации о правовых, технических, организационных, производственных, экономических аспектах реализации проекта, включая данные о прогнозах затрат и доходов, их распределения по времени.

1.3. Оценка экономической эффективности разрабатывается после того, как проведены исследования, предшествующие принятию инвестиционного решения (выбор участка или объекта, произведены различные необходимые обследования, разработаны градостроительные решения и прочее).

1.4. Оценка экономической эффективности является итоговым документом для принятия обоснованного решения, позволяющим определить условия реализации проектных решений городом.

1.5. Оценка экономической эффективности разрабатывается с использованием действующего законодательства в области градостроительного и земельного регулирования и методик, предназначенных для определения экономических показателей при моделировании процесса реализации проекта за счет средств бюджета города Москвы. В оценке экономической эффективности осуществляется глубокий и детальный анализ, который позволяет рассматривать комплексные проекты, состоящие из нескольких подпроектов (объектов, комплексов), разнесенных во времени.

1.6. Задачи оценки экономической эффективности:

- определить оптимальную инвестиционную концепцию (план) реализации проекта;

- дать оперативную оценку эффективности проекта строительства в жилищной сфере при реализации за счет средств бюджета города Москвы на основе вариантных разработок инвестиционных решений;

- оценить возможные обременения проекта строительства в жилищной сфере;

- обосновать оптимальные объемы, динамику затрат и доходов с распределением их по видам строительства (реконструкции) и срокам;

- оценить инвестиционную привлекательность строительного проекта в жилищной сфере на основе построенных прогнозов и моделей.

1.7. Состав и детализация оценки экономической эффективности зависят от поставленной задачи, решаемой в ходе ее разработки, от характера рассматриваемого проекта строительства в жилищной сфере, а также функционального назначения объектов и от перспектив развития территории (района).

1.8. Моделирование инвестиционных процессов и проведение расчетов в оценке экономической эффективности могут осуществляться разработчиками как собственными средствами, так и с применением стандартных методик и программных продуктов. При этом необходимо, чтобы получаемые результаты, параметры и обоснования были понятны, "прозрачны" и в случае необходимости проверяемы.

1.9. Определение объема затрат, требующихся для выполнения проекта строительства в жилищной сфере, и определение размера компенсации части затрат за счет коммерческой реализации вновь возводимых в составе данного проекта нежилых помещений (встроенно-пристроенные, отдельно стоящие нежилые *здания,* гаражи и т.д.). При этом вновь возводимые жилые объекты используются только в целях реализации городских социальных программ. К доходам по проекту относится созданная стоимость нежилых помещений, оставшихся после компенсации собственникам, включая город, эквивалентных площадей снесенных нежилых помещений.

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотревших на сайте дома из клееного бруса.

1.10. Основной целью оценки экономической эффективности проектов строительства в жилищной сфере для финансирования за счет средств бюджета города Москвы является подготовка предложений по минимизации бюджетных затрат на реализацию проекта, обеспечивающих получение максимального социального и экономического эффекта, сопоставление затрат по данному конкретному проекту, отнесенных к единице вводимой жилой площади для социальных целей с нормативно установленными. А в случае отсутствия таковых - отнесенных к показателям, полученным в результате моделирования с использованием методов интерполяции.

1.11. Результаты оценки экономической эффективности могут быть использованы также при подготовке предложений по подготовке стартовых условий для проведения аукционов на право заключения договоров по развитию застроенных территорий.

2. Требования по составу исходных данных для оценки экономической эффективности

Выполнение оценки экономической эффективности возможно на любой стадии предпроектных и проектных работ. Соответственно степень точности оценки экономической эффективности будет находиться в зависимости от полноты исходных данных.

2.1. Исходные данные для проведения оценки экономической эффективности должны содержать: технико-экономические показатели проекта, номенклатуру, показатели и характеристики будущего объекта (территории и проч.), основные технологические и организационные решения, обеспеченность ресурсами, место размещения объекта, основные строительные решения, ограничения и требования разрешительно-согласующих организаций; правовую базу.

2.2. Исходные данные включают в себя две основные части: существующее положение и проектные предложения. Кроме того, в описании исходных данных отражаются дополнительные предположения и допущения, явно или неявно используемые при проведении оценки экономической эффективности и построении модели проекта строительства в жилищной сфере, в частности положения и показатели энергоэффективности и энергосбережения, расчет стоимости земельного участка до и после реализации проекта.

2.3. От качества исходных материалов по существующему положению зависит достоверность получаемых результатов. При рассмотрении существующего использования территории (земельного участка, объекта) определяются:

- основные параметры (расположение, границы, площадь, объем существующих объектов) - по проектным (предпроектным) материалам;

- кадастровая стоимость земельного участка;

- существующее состояние территории и объектов с учетом инженерного обеспечения, энерго- и теплоэффективности и экологической обстановки - по проектным (предпроектным) материалам и заключениям экологических обследований;

- существующее состояние окружающей среды, ее компонентов, источников неблагоприятных воздействий на состояние окружающей среды; состояние транспортной инфраструктуры - по проектным (предпроектным) материалам;

- существующее использование территории и объектов в соответствии с градостроительными

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотревших на сайте дома из клееного бруса.

показателями - по проектным (предпроектным) материалам;

- наличие пользователей с определением статуса имущественных отношений (наниматели жилых помещений жилищного фонда города Москвы, собственники жилья, собственники нежилых помещений, арендаторы, пользователи, имеющие право на улучшение жилищных условий: очередники, льготники и др., и иные пользователи), - по заключениям Департаментов: имущества, земельных ресурсов, жилищной политики и жилищного фонда, науки и промышленной политики города Москвы, "НП "Мосжилрегистрация", Управления Федеральной регистрационной службы по Москве, префектуры соответствующего административного округа, наличие которых необходимо в проектных (градостроительных) материалах;

- наличие материалов по порядку предоставления компенсаций пользователям помещений, объектов, участков, чьи интересы и права затрагиваются при реализации проекта: согласованные с пользователями независимые оценки, протоколы и акты о порядке и размере предоставления компенсаций, выписки из реестров лиц, имеющих право на улучшение жилищных условий, и т.п.;

- наличие жилых *домов* несносимых серий (согласно п. 1.5 постановления Правительства Москвы от 6 июля 1999 г. N 608 "О задачах комплексной реконструкции районов пятиэтажной застройки первого периода индустриального **домостроения** до 2010 года"), попадающих в пятно застройки, их состояние (был проведен капитальный ремонт или нет) по данным префектуры и управы соответствующего административного округа и (или) района города Москвы;

- наличие дополнительных обременений и обязательств, влияющих на сроки реализации проекта и на его финансовые показатели;

- наличие действующих распорядительных документов.

2.4. Основными показателями, описывающими существующее положение, являются:

- площадь рассматриваемого земельного участка, его расположение, адрес, кадастровая стоимость;

- наличие действующих договоров аренды земельных участков или иных прав пользования;

- наличие земель с особым статусом использования;

- площади существующих объектов с определением существующего использования, собственников, арендаторов и иных пользователей, с указанием занимаемых ими площадей и объектов, включая незаконные постройки (что отражается отдельно);

- использование существующих объектов при реализации проекта (снос, реконструкция, сохранение, капитальный ремонт);

- количество жителей, подлежащих переселению из сносимых и реконструируемых домов, с указанием площадей, находящихся в собственности, и площадей, предоставленных в поднаем;

- количество жителей, перед которыми город несет обязательства по улучшению их жилищных условий (очередники, льготники и т.д.);

- наличие производственных объектов, подлежащих выводу, перебазированию, ликвидации, реформированию;

- дополнительные имущественно-правовые и финансовые обязательства и обременения, связанные с использованием данной территории, объектов;

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотревших на сайте дома из клееного бруса.

- сведения об энерго-, теплопотреблении;

- необходимые для дальнейшего использования территории экологические и природоохранные мероприятия (рекультивация земель и т.п.) и их стоимостная оценка;

- состояние окружающей среды, ее компонентов, источников неблагоприятных воздействий на состояние окружающей среды;

- состояние транспортной, инженерной и социальной инфраструктур.

2.5. Анализ полученных исходных материалов по существующему положению при необходимости может сопровождаться натурным обследованием (с выездом на рассматриваемый участок, объект) и сравнением данных, указанных в документах, с фактическим состоянием. В случае выявления отличий эти проблемы должны быть урегулированы до начала моделирования.

2.6. Объем и содержание проектных предложений зависят от функциональных, территориальных, градостроительных и иных особенностей проекта. Эта часть оценки экономической эффективности формируется на основании представленных проектных (градостроительных) материалов и заключений согласующих организаций.

2.7. В проектных предложениях необходимо кратко, но достаточно детально представить то, что будет создано в результате реализации проекта. В качестве основных показателей необходимо указать:

- состав проектируемых объектов с указанием их функционального назначения, общей площади (с разделением на подземную и надземную часть), этажности (с выделением подземных уровней), строительных, конструктивных и технологических особенностей, показателей энерго-, теплоэффективности, иных объемно-планировочных и технико-экономических показателей;

- расчетную кадастровую стоимость земельного участка исходя из нового функционального назначения;

- для жилых домов - общую площадь квартир, наличие и площадь встроенных и пристроенных нежилых помещений, пригодных для коммерческого использования (с указанием их функционального назначения), количество машиномест во встроенном (пристроенном) гараже-стоянке;

- для нежилых объектов - предполагаемое функциональное назначение или структуру размещения помещений различного функционального назначения с указанием их площадей, количество машиномест во встроенном (пристроенном) гараже-стоянке;

- по реконструируемым объектам дополнительно приводится информация о прежнем использовании, содержании и объемах реконструктивных мероприятий, детально - о сносимом, реконструируемом, достраиваемом объемах;

- наличие, вместимость и площадь проектируемых защитных *сооружений* ГО, их размещение с указанием случаев их использования в двойном назначении;

- необходимые инженерные сети **сооружения** (затраты на их строительство);

- необходимые мероприятия по улучшению транспортного обслуживания территории (затраты на их реализацию);

- необходимые мероприятия по благоустройству, озеленению, экологии и т.п. (затраты на их

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотревших на сайте дома из клееного бруса.

реализацию);

- для развиваемых, реконструируемых и осваиваемых территорий дополнительно указываются: сравнительный баланс территории, динамика жилого и нежилого фонда, структура проектируемой застройки;

- сроки реализации инвестиционного проекта с выделением этапов и очередей ввода.

2.8. При построении модели инвестиционного проекта может потребоваться принятие дополнительных предположений и допущений, касающихся недостающих исходных данных, а также касающихся экономических и финансовых расчетов, вытекающих из макроэкономического анализа. В данном случае эти аспекты должны быть отражены в составе исходных данных, а при необходимости и в соответствующих разделах оценки экономической эффективности.

2.9. Детализированные исходные данные представляются в табличном и графическом виде. В основной текст входят только обобщенные показатели (с допустимой степенью детализации), а остальные размещаются в приложениях с соответствующими ссылками по тексту.

3. Требования по содержанию оценки экономической эффективности

3.1. В оценке экономической эффективности рассматриваются различные стороны и аспекты реализации предлагаемого проекта строительства в жилищной сфере:

- организация разработки проекта строительства в жилищной сфере с учетом окружения проекта, при этом изучаются технологические и технико-экономические параметры, местоположение, размер (масштаб, объем) проекта, сроки реализации проекта в целом и его фаз, доступность и достаточность ресурсов, емкость рынка для продукции проекта и состояние этого рынка, затраты на проект с учетом непредвиденных факторов, график реализации проекта;

- оценка проекта с точки зрения конечных потребителей. Решаемые при этом задачи можно свести к трем: маркетинговые исследования, источники и условия получения ресурсов, условия строительства и реализации;

- организационный анализ - оценка организационной, правовой и административной обстановки, в рамках которой проект должен реализовываться, а также учет этих факторов при разработке менеджмента, организационной структуры, планирования, комплектования и строительства (реконструкции), финансовой деятельности, координации деятельности, общей политики;

- оценка жизнеспособности проекта, включая оценку возможности обеспечения требуемой динамики инвестиций со стороны города и способности проекта генерировать потоки доходов, используемые для компенсации вложенных ресурсов;

- измерение (критерии оценки) результатов проекта или его ценности. При этом сравнительно оценивать необходимо ситуацию при условии реализации проекта с ситуацией без его реализации;

- определение показателей бюджетной эффективности, показателей экономической эффективности, учитывающих затраты и оценивающих результаты и последствия, связанные с реализацией проекта, для города;

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотревших на сайте дома из клееного бруса.

- исследование затрат и результатов применительно к отдельным составляющим проекта в соответствии с поставленными целями и задачами, а также в соответствии с нормативно-правовыми требованиями;

- изучение результатов проекта в целом с учетом общеэкономических, экологических, социальных, градостроительных и иных факторов.

3.2. Структура оценки экономической эффективности может уточняться в соответствии с заданием, особенностями проекта и объекта, детальностью и пр. Она призвана обеспечить краткое, обоснованное и всестороннее описание проекта и результатов его реализации. Типовая структура оценки экономической эффективности такова:

- введение;

- резюме;

- исходные данные;

- маркетинг проекта;

- характеристика инвестиционных решений (при необходимости в сжатом виде);

- оценка эффективности;

- сопоставление бюджетных затрат с аналогичными по другим проектам (на единицу вводимой жилой площади). В случае отсутствия аналогов параметры моделируются с помощью методов экстраполяции с применением коэффициентов по качеству, расположению и прочим показателям;

- приложения.

3.3. Введение - раздел, включающий информацию о заказчике и разработчике, название рассматриваемого проекта (с указанием адреса), его суть и цель, ссылки на нормативные и методические документы и т.п.

3.4. Резюме - краткое, сжатое изложение основных положений оценки экономической эффективности.

В резюме излагаются:

- краткое описание сути проекта и предпосылок его реализации;

- краткое описание существующего положения и проектных предложений;

- краткое описание рынка и принимаемых ценовых показателей;

- основные финансовые показатели проекта: срок реализации, рентабельность, срок окупаемости, чистая текущая стоимость, объем затрат, удельная себестоимость вводимого квадратного метра. При необходимости некоторые другие параметры, критичные для принятия решений;

- потребность в ресурсах, в первую очередь финансовых, с указанием источников финансирования;

- оценка результатов;

- выводы и предложения.

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотревших на сайте дома из клееного бруса.

3.5. Исходные данные - раздел, включающий в себя основные предпосылки для проведения оценки экономической эффективности. Данный раздел разбивается на три основные составляющие:

- описание существующего положения и характеристика территории, объекта;

- сущность предлагаемого проекта (проектные предложения), его характеристики и особенности;

- дополнительные предположения, допущения и требования заказчика.

3.6. Маркетинг проекта - раздел, в котором проводится маркетинговый анализ проекта. Цель данного раздела - дать объективный прогноз объемов и цен продаж, возможного получения доходов от аренды и эксплуатации создаваемых объектов (если такое предусмотрено в рамках проекта). Такой анализ позволяет также подготовить данные для учета "косвенного" влияния проекта на доходы бюджета в виде изменения налоговых поступлений в рамках рассматриваемого проекта.

В данном разделе описываются потенциальные потребители продукции, потенциальные подрядчики, размер рынка и его рост, а также анализ положения дел в смежных отраслях (инвестиции и финансы, проч.), цены, ценовая политика, каналы сбыта и формы продаж, реклама, прогнозы. После анализа продукта и рыночного сегмента определяется и обосновывается общая стратегия маркетинговой политики (ценовая конкуренция, конкуренция качеством и проч.), на основании чего прогнозируются ценовые показатели, темпы, графики и объемы продаж, объемы аренды и эксплуатации (если такое предусмотрено проектом).

3.7. Характеристика инвестиционных решений - раздел, который включает в себя производственный план реализации проекта (производственный процесс; план проектирования, подготовки, строительства и ввода; работа с обременениями; работа с подрядчиками и поставщиками), структуру формирования затрат и доходов, формирование альтернативных вариантов.

3.8. Оценка эффективности - раздел, который включает в себя финансовый план, построение и анализ финансовой модели, определение показателей проекта строительства в жилищной сфере на основе плана доходов и расходов, плана денежных поступлений и выплат, потоков средств. Кроме того, по заявке заказчика может быть проведен анализ устойчивости.

Оценка эффективности производится для проекта строительства в жилищной сфере в целом, а также при необходимости для отдельных подпроектов, если такое допускают постановка задачи и имеющиеся исходные данные.

Оценка эффективности производится по трем направлениям:

- экономическая эффективность - производится с целью обоснования социально-экономических и градостроительных решений, а также принимаемых инвестиционных решений, обусловленных интересами городского (муниципального) хозяйства, отраслей;

- бюджетная эффективность - отражает влияние результатов осуществления проекта на доходы и расходы бюджета. В соответствии со статьей 34 Бюджетного кодекса Российской Федерации "участники бюджетного процесса в рамках установленных им бюджетных полномочий должны исходить из необходимости достижения заданных результатов с использованием наименьшего объема средств или достижения наилучшего результата с использованием определенного бюджетом объема средств";

- социальная эффективность - изменения социальной среды в результате реализации проекта. В качестве социальных результатов могут указываться:

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотревших на сайте дома из клееного бруса.

- улучшение жилищных и культурно-бытовых условий; увеличение количества рабочих мест;

- улучшение снабжения населения, проживающего на территории, отдельными видами ресурсов (а также услуг, товаров), в том числе топливом, энергией, продовольствием и т.д.;

- улучшение обеспечения различными видами обслуживания (транспортное, коммуникационное и проч.).

В ряде случаев оценка социальной эффективности поддается стоимостному измерению и обычно включается в состав общих результатов расчета в рамках определения его экономической эффективности. При определении же экономической и бюджетной эффективности инвестиций социальные результаты проекта в стоимостном эквиваленте не учитываются. При оценке социальных результатов проекта следует исходить из соблюдения социальных норм и стандартов.

Наибольшее внимание в данном разделе уделяется оценке экономической эффективности, которая осуществляется с целью обоснования и оценки соотношения финансовых затрат и результатов, обеспечивающих требуемую норму доходности. Оценка экономической эффективности осуществляется на основании представляемого финансового плана, базируется на концепции временной стоимости денег и основана на следующих принципах:

- на основании прогнозируемых показателей объемов, структуры и графиков затрат и доходов формируется денежный поток в прогнозных ценах в рублях;

- оценка эффективности использования инвестируемых средств производится путем сопоставления денежного потока, который формируется в процессе реализации проекта строительства в жилищной сфере, и исходных инвестируемых средств;

- инвестируемый капитал, равно как и денежный поток, приводится к настоящему времени или к определенному расчетному периоду (который, как правило, предшествует началу реализации проекта) путем дисконтирования. Процесс дисконтирования капитальных вложений и денежных потоков производится по ставке рефинансирования ЦБ;

- денежные потоки определяются для каждого из рассматриваемых вариантов инвестиционных решений, затем на их основе определяются основные интегральные показатели строительного проекта в жилищной сфере.

3.9. Приложения (копии проектных материалов, заключений, требований; лицензии и т.д., копии документов, из которых взяты исходные данные, нормативные и распорядительные документы, прочие графические и табличные материалы).

4. Критерии оценки, включающие статические и динамические показатели

4.1. В соответствии с Методическими рекомендациями по оценке эффективности инвестиционных проектов, утвержденными Министерством экономики РФ, Министерством финансов РФ, Государственным комитетом РФ по строительной, архитектурной и жилищной политике 21 июня 1999 г. (N ВК 477), в качестве основных показателей для расчета оценки эффективности, а также сравнения различных инвестиционных проектов (или вариантов проекта) и выбора лучшего среди них необходимо использовать следующие статические и динамические показатели экономической эффективности:

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотревших на сайте дома из клееного бруса.

4.2. Статические (простые) показатели:

- общий объем затрат (отток денежных средств) SUM Out ;

i

- общий объем доходов (валовая выручка, приток денежных средств)

SUM In ;

i

- денежный поток (SUM CF) и чистый денежный поток (очищенный от

i

налогов) (SUM CF*);

i

- потребность в капитале (потребность в инвестициях) SUM I ;

&n bsp; i

- прибыль от реализации EBIT (SUM In - SUM Out) и чистая прибыль

i i

NE (EBIT* (1 - H)), где H - ставка налогообложения;

- срок окупаемости PP (SUM I / SUM CF*) - минимальный временной

i i

интервал (от начала осуществления проекта), за пределами которого

интегральный эффект становится в дальнейшем неотрицательным;

- рентабельность (норма прибыли) ROI (NE / SUM I) - удельная прибыль

i

на каждый вложенный в проект рубль;

- запас финансовой прочности (EBIT / SUM In) или иные показатели

i

устойчивости и надежности;

- отношение рыночной цены на продукты (результаты) проекта к их приведенной себестоимости, так, например, оценивается отношение рыночной стоимости соответствующего жилья к приведенной себестоимости жилья, или к удельным затратам на отселение жителей в рамках проекта.

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотревших на сайте дома из клееного бруса.

4.3. Динамические показатели:

Ввиду того что деньги имеют временную ценность (стоимость определенной суммы денег в настоящий момент не эквивалентна стоимости этой же суммы в течение реализации проекта), для полноты оценки необходимо соотнести разнесенные во времени денежные потоки к единому моменту времени. Для соотнесения (приведения к соизмеримым величинам) денежных величин (потоков), определяемых в разные временные интервалы, как было указано выше, используется процедура дисконтирования. Если принять ставку дисконтирования "гамма" в процентах годовых и если шаг расчетов по времени составляет b дней, то дисконтирующий множитель будет:

$$\text{"альфа"} = \frac{1}{(1 + (\text{"гамма"} / 100))^{r}},$$

где r = b / 365,

тогда для периода времени i дисконтированный денежный поток будет:

$$\text{"альфа"}^{i} \times CF^{*}_{i}.$$

Основные динамические (то есть с учетом изменения денежных потоков во времени путем дисконтирования) показатели эффективности инвестиционного проекта следующие:

- чистая текущая стоимость NPV ($\text{SUM}(\text{"альфа"}^{i} \times CF^{*})$) - сумма текущих эффектов за рассматриваемый расчетный период, приведенная к начальному шагу, или превышение интегральных результатов над интегральными затратами;

- индекс доходности PI = $\text{SUM}(\text{"альфа"}^{i} \times CF^{*}_{+}) / (\text{SUM}(\text{"альфа"}^{i} \times$

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотревших на сайте дома из клееного бруса.

CF)

i i

- отношение суммы положительных приведенных денежных потоков к сумме

отрицательных приведенных денежных потоков, где:

+

CF* - положительная часть денежного потока в i-м периоде, очищенная

i

от налогов;

-

CF - отрицательная часть денежного потока в i-м периоде;

i

i

"альфа" - коэффициент дисконтирования в i-й период;

- внутренняя норма прибыли (внутренняя рентабельность) IRR - норма дисконта, при которой величина приведенных эффектов равна приведенным капиталовложениям (чистая текущая стоимость равна 0);

- матрица устойчивости внутренней нормы рентабельности или иные показатели устойчивости и надежности (рассчитываются в случае необходимости).

5. Порядок расчетов показателей проекта и использование их результатов

5.1. Для целей моделирования и осуществления экономической оценки

проекта необходимо определить шаг рассмотрения денежных потоков во времени,

что соответствует степени детализации рассмотрения проекта. В соответствии

с этим шагом для каждого временного интервала i представляются притоки

(In) и оттоки (Out) по данному строительному проекту в жилищной

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотревших на сайте дома из клееного бруса.

сфере.

i i

Тогда денежный поток будет:

$$CF_i = In_i - Out_i .$$

На этом этапе важно наиболее полно и достоверно учесть затраты и доходы как по объемам, так и их распределение во времени.

5.2. В состав затрат включаются:

- затраты на подготовку документации и отвод земельного участка;

- проектно-изыскательские работы;

- подготовительные работы. В этом разделе отражаются затраты по отводу участка для строительства, подготовке участка к началу строительства, геодезические и прочие работы, а также компенсации и иные обременения по территории и объектам. Кроме того, в раздел включаются затраты по перекладке наружных сетей и коммуникаций, пересадке и вырубке деревьев;

- затраты на создание и развитие городских инженерных сетей и сооружений;

- затраты на строительство (реконструкцию) объектов социальной сферы;

- обязательные отчисления в соответствии с действующими нормативными актами (включая платеж за технологическое присоединение к электрическим сетям);

- основные объекты строительства. Раздел содержит стоимость одного или нескольких основных объектов строительства. В стоимость объектов включается стоимость полного комплекса строительно-монтажных работ с лимитированными затратами, прочие затраты. В зависимости от постановки задачи, технических требований и сложившейся практики в затратах могут быть учтены оборудование и оснащение, отделка и иные статьи;

- временные объекты и сооружения;

- инженерные сети и сооружения. В раздел включаются затраты на вспомогательные объекты, прокладку санитарно-технических и электротехнических сетей, строительство ТП, ЦТП, котельных, дорог и других подземных и надземных инженерных сооружений, включая временные;

- благоустройство и озеленение. В раздел включаются затраты по вертикальной планировке, озеленению, компенсационному озеленению, строительству дорожек и площадок, малых форм сооружений, наружного освещения территории и другие элементы внешнего благоустройства территории;

- оплата аренды земли и эксплуатационные затраты как в период строительства, так и в последующее время в случае рассмотрения сдачи объектов (помещений) в аренду или при их эксплуатации;

- затраты на завершение строительства, сдачу-приемку и ввод объекта;

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотревших на сайте дома из клееного бруса.

- затраты на работу с жителями, правообладателями и т.п. на рассматриваемой территории, PR-кампанию и маркетинг, рекламу, подготовку эксплуатации (услуги сторонних организаций - юридических, конкурсных и т.п.);

- затраты на управление проектом, включая оплату услуг заказчика, технического и авторского надзора;

- дополнительно исчисляются непредвиденные расходы в соответствии с нормативными требованиями;

- в случае проведения реконструкции добавляются затраты на специфические мероприятия (историко-архивное и архитектурное обследование, техническое и конструктивное обследование, разработка задания и проекта реконструкции и т.п.).

5.3. В составе доходов учитываются:

- доходы от нежилых помещений (стоимость созданного имущества: продажа, сдача в аренду, эксплуатация - в соответствии с постановкой задач в проекте);

- доходы от гаражей (стоимость созданного имущества: продажа, сдача в аренду, эксплуатация - в соответствии с постановкой задач в проекте).

Кроме этого, при формировании доходной части проекта следует учитывать следующие показатели:

- экономию ресурсов ввиду отказа от капитального ремонта жилых домов несносимых серий, которые сносятся в соответствии с данным градостроительным решением;

- экономию средств ввиду отказа от реконструкции/капитального ремонта существующих социальных объектов в пользу их реновации;

- экономию ресурсов ввиду отказа от плановых затрат на ремонт и модернизацию инфраструктуры, в том числе инженерных сетей и коммуникаций, ремонт дорог;

- экономию ресурсов на энерго-, теплоснабжении вследствие применения соответствующих конструкций, решений, технологий и т.п.;

- экономию ресурсов ввиду досрочного погашения обязательств города перед лицами, имеющими право на улучшение жилищных условий (очередники, льготники и т.д.);

- возможное изменение кадастровой стоимости земельного участка.

5.4. После учета и исчисления налогов получается чистый денежный поток

CF*, который и является основой для большей части дальнейшего анализа

i

параметров проекта строительства в жилищной сфере.

5.5. Анализ данного потока с применением статических показателей эффективности дает представление о динамике необходимых инвестиций в данный проект, а также о динамике возврата этих средств и получения результата.

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотревших на сайте дома из клееного бруса.

5.6. Ввиду того что деньги имеют временную ценность, кроме статических при проведении оценки экономической эффективности используются динамические показатели, которые позволяют сравнивать рассматриваемый проект с альтернативными проектами по эффективности инвестиционных вложений.

5.7. На основании проведенного анализа делаются выводы об эффективности проекта строительства в жилищной сфере, осуществляется вариантное моделирование, обеспечивающее максимальное удовлетворение интересов города.

5.8. Результаты проведенного анализа и полученные результаты вычислений необходимо представлять в виде таблицы с краткими комментариями.

6. Рекомендации по принятию инвестиционных решений на основе оценки экономической эффективности

6.1. Результаты проведенного анализа позволяют выработать рекомендации для принятия решения о ходе дальнейшей реализации рассматриваемого проекта строительства в жилищной сфере. Возможные варианты рекомендаций:

- реализация проекта осуществляется городом за счет средств бюджета;

- с целью привлечения внебюджетных инвестиций город финансирует часть затрат по проекту (освобождение территории от собственников и пользователей с учетом компенсационных мероприятий, инженерная инфраструктура, благоустройство), что повышает экономическую эффективность проекта для привлеченных инвесторов.

6.2. Ключевым параметром для принятия решения в случае финансирования и реализации проекта городом являются удельные затраты на квадратный метр жилой площади, которая может быть направлена на выполнение социальных программ, с учетом всех обременений, в том числе компенсация отселяемым жителям, компенсация собственникам помещений, инженерия, социальные объекты, технологическое подключение к электросетям, дооборудование объектов гражданской обороны. При расчете удельной себестоимости следует учитывать, что компенсация помещений может осуществляться как в денежной форме, что увеличивает затраты, так и в натуральном виде, путем предоставления альтернативных площадей, что уменьшает выход площадей.

6.3. Удельные затраты на квадратный метр жилой площади, которая может быть направлена на выполнение социальных программ, сравниваются с ежегодно утверждаемым нормативом предельных расчетных суммарных затрат на строительство 1 кв. м жилой площади для реализации социальных жилищных программ (п. 3 постановления).

6.4. Если затраты на построенный квадратный метр жилой площади, которая может быть направлена на выполнение социальных программ, ниже утвержденного норматива (п. 3 постановления), то рекомендуемое решение - рассматриваемый проект строительства в жилищной сфере может реализовываться за счет бюджетного финансирования. При этом следует также учитывать и иные параметры, указанные в разделе 4 настоящей Методики.

6.5. Если затраты на квадратный метр жилой площади, которая может быть направлена на выполнение социальных программ, выше утвержденного норматива (п. 3 постановления), то городу целесообразно отказаться от самостоятельной реализации рассматриваемого проекта строительства в

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотревших на сайте дома из клееного бруса.

жилищной сфере с экономической точки зрения. Однако при подготовке рекомендаций для принятия решения следует руководствоваться также и иными критериями, изложенными в настоящей Методике, а именно: чистая текущая стоимость (NPV), внутренняя норма рентабельности (IRR), индекс доходности и другие.

6.6. Удобным и широко распространенным критерием оценки эффективности инвестиций является такой параметр, как чистая текущая стоимость (NPV). Данный критерий обладает достаточной устойчивостью при различных комбинациях исходных условий, позволяя во всех случаях оценить, в какой мере возрастает ценность проекта из расчета на 1 рубль инвестиций относительно альтернативных инвестиционных вложений.

Если NPV >= 0, проект является эффективным.

Если NPV < 0, проект является неэффективным.

6.7. Также удобным и распространенным критерием оценки эффективности проекта строительства в жилищной сфере является внутренняя норма прибыли (внутренняя рентабельность) проекта IRR. Экономический смысл показателя IRR заключается в следующем: строительный проект в жилищной сфере является эффективным, если уровень его рентабельности не ниже рентабельности по альтернативным вложениям.

ПРИМЕР ТАБЛИЦЫ ИСХОДНЫХ ДАННЫХ ПО ЖИЛОМУ ОБЪЕКТУ

Участок под застройку (га)
Площадь застройки (кв. м)
Этажность
Функциональное назначение объекта
Типовой/индивидуальный/элитный
Общая площадь объекта в габаритах наружных стен (кв. м)
Общая площадь квартир (кв. м)
Встроенно-пристроенные нежилые помещения (кв. м)
Подземная автостоянка в машиноместах
Площадь благоустройства (га)
Дополнительные обременения, имеющие место на данном объекте
Перечень объектов, предполагаемых к сносу, с указанием их функционального назначения и принадлежности
Общая площадь сносимого объекта (кв. м)
Наличие собственников или арендаторов в сносимом объекте и площадь помещений, занимаемых каждым из них
Количество отселяемых жителей при сносе жилых домов (чел.)
Из них:
проживающих в собственных квартирах, с указанием

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотревших на сайте дома из клееного бруса.

занимаемой ими площади (кв. м) (по данным Департамента жилищной политики и жилищного фонда города Москвы и Управления Федеральной регистрационной службы по Москве)
имеющих права на льготное получение жилья, с указанием необходимой предоставляемой площади (кв. м)
При требовании размещения объекта гражданской обороны - расчетная площадь (кв. м)
Оценочная стоимость компенсации при выводе (сносе) нежилого объекта (руб.)
Заключения согласующих организаций (приложить к данному листу)
Заключения Роспотребнадзора (замечания, условия)
Заключение Главного управления МЧС России по г. Москве (треб./не треб. строительство защитного сооружения гражданской обороны)
Заключение Департамента имущества города Москвы
Заключение Департамента земельных ресурсов города Москвы
Заключение Департамента природопользования и охраны окружающей среды города Москвы
Заключение по инженерному обеспечению объекта

ПРИМЕР ТАБЛИЦЫ ИСХОДНЫХ ДАННЫХ ПО НЕЖИЛОМУ ЗДАНИЮ

Выделяемый участок (га)
Площадь застройки (кв. м)
Этажность
Функциональное назначение объекта
Проект (типовой/индивидуальный)
Общая площадь объекта в габаритах наружных стен (кв. м)
Полезная площадь (кв. м)
Подземная автостоянка (машино-мест)
Площадь благоустройства (га)
Дополнительные обременения, имеющие место на данном участке
Перечень объектов, предполагаемых к сносу, с указанием их функционального назначения и принадлежности
Общая площадь сносимых объектов (кв. м)
Наличие собственников или арендаторов в сносимом объекте и объем помещений, занимаемый каждым их них

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотревших на сайте дома из клееного бруса.

Количество отселяемых жителей при сносе жилых домов (чел.)
Из них:
проживающих в собственных квартирах с указанием занимаемой ими площади (по данным Департамента жилищной политики и жилищного фонда города Москвы и Управления Федеральной регистрационной службы по Москве)
имеющих права на льготное получение жилья, с указанием необходимой предоставляемой площади (кв. м)
Оценочная стоимость компенсации при выводе (сносе) нежилого объекта (руб.)
Имеются ли заключения согласующих организаций (приложить к данному листу)
Заключения Роспотребнадзора (замечания, условия)
Заключение Главного управления МЧС России по г. Москве (треб./не треб. строительство защитного сооружения гражданской обороны)
Заключение Департамента имущества города Москвы
Заключение Департамента земельных ресурсов города Москвы
Заключение Департамента природопользования и охраны окружающей среды города Москвы
Заключение по инженерному обеспечению объекта

Примеры представления структуры и динамики затрат

ПРИМЕР ТАБЛИЧНОГО ВИДА ПРЕДСТАВЛЕНИЯ СТРУКТУРЫ ЗАТРАТ

Затраты (руб.)/период (год)	Итого	1	2	3	4	5	6
Проектирование							
Подготовка территории							
Снос							
Компенсации							
Строительство							
Инфраструктура							
Благоустройство							
Иные затраты							
Всего затрат							

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотревших на сайте дома из клееного бруса.

Диаграммы и графики - см. подлинник.

Пример структуры инвестиционных затрат

Рисунок не приводится.

Пример графического вида представления динамики затрат - диаграмма "Гистограмма"

Рисунок не приводится.

Примеры представления структуры и динамики доходов

ПРИМЕР ТАБЛИЧНОГО ВИДА ПРЕДСТАВЛЕНИЯ СТРУКТУРЫ РЕАЛИЗАЦИИ ВВОДИМЫХ ПЛОЩАДЕЙ

Целевое использование	Объем реализации, кв. м/м-места	Потенциальный доход, руб. (справочно, по коммерческим ценам)
Жилье, всего		
В том числе:		
используемое для компенсации		
направляемое на выполнение социальных программ		
возможна коммерческая реализация		
Встроенно-пристроенные помещения, всего		
В том числе:		
используемые для компенсации		
направляемые на выполнение социальных программ		
возможна коммерческая реализация		
Нежилые отдельно стоящие помещения, всего		
В том числе:		
используемые для компенсации		

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотревших на сайте дома из клееного бруса.

направляемые на выполнение социальных программ
коммерческая реализация
Гаражи, всего
В том числе:
используемые для компенсации
направляемые на выполнение социальных программ
под размещение объектов гражданской обороны
коммерческая реализация
Потенциальный доход, всего

ПРИМЕР ТАБЛИЧНОГО ВИДА ПРЕДСТАВЛЕНИЯ СТРУКТУРЫ ДОХОДОВ ОТ ВЫХОДА ПЛОЩАДЕЙ

Доход (руб.)/период	1	2	3	4	5	6
Доходы от возможной реализации жилья, вкл. встроенно-пристроенные помещения и подземные гаражи, руб.						
Доходы от реализации нежилых отдельно стоящих помещений, вкл. подземные гаражи, руб.						
Доходы от реализации отдельно стоящих гаражей, руб.						
Всего доход (руб.)						

Пример графического вида представления динамики доходов - диаграмма "Гистограмма"

Рисунок не приводится.

Примеры графического представления потоков, ЧТС (NPV)
Пример графического вида представления потоков
Рисунок не приводится.

Пример ЧТС (NPV) по подпроектам

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотревших на сайте дома из клееного бруса.

Рисунок не приводится.

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотревших на сайте дома из клееного бруса.