ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
КОМИТЕТ ПО АРХИТЕКТУРЕ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ
ГОРОДА МОСКВЫ

ГАУ «НИ и ПИ ГРАДПЛАН ГОРОДА МОСКВЫ»

ГРАДПЛАН МОСКВЫ

МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ЭФФЕКТИВНОСТИ МЕРОПРИЯТИЙ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ

ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ГОРОДА МОСКВЫ «НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ И ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ ГОРОДА МОСКВЫ»

gost.e-ecolog.ru

УДК 332.12(083)
ББК 65.04
К38

**Кикава Н.П., Лазарев А.С., Анциферов В.В.,
Менделенко О.А., Валиуллина А.Н.**

Методические рекомендации по оценке экономической эффективности мероприятий комплексного развития территорий /Кикава Н.П., Лазарев А.С., Анциферов В.В., Менделенко О.А., Валиуллина А.Н. — М.: Государственное автономное учреждение города Москвы «Научно-исследовательский и проектный институт Градостроительного планирования города Москвы», 2017. — 92 с.

ISBN 978-5-4472-6839-8

Методические рекомендации по оценке экономической эффективности мероприятий комплексного развития территорий призваны содействовать разработчикам градостроительной документации в выполнении основополагающих требований законодательства о градостроительной деятельности, а также в осуществлении полноценного финансово-экономического прогнозирования при реализации инвестиционных проектов в области комплексного освоения и развития территорий.

УДК 332.12(083)
ББК 65.04
К38

РЕЦЕНЗЕНТЫ:
ГБУ «Городское агентство управления инвестициями» (Департамент экономической политики и развития города Москвы); ГБУ «Агентство промышленного развития» (Департамент науки, промышленной политики и предпринимательства города Москвы); ГКУ «Развитие Московского региона» (Департамент развития новых территорий города Москвы); ГБУ «Главное архитектурно-планировочное управление Москомархитектуры» (Комитет по архитектуре и градостроительству города Москвы).

Отпечатано: ИП Борзунов С.В.
105082, г. Москва, Спартаковская площадь, д. 14, стр. 3., 2017
Заказ № 60164; тираж 8000 экз. 92 с., 2017

© Государственное автономное учреждение города Москвы
«Научно-исследовательский и проектный институт
Градостроительного планирования города Москвы», 2017

При использовании и перепечатке материалов Методических рекомендаций по оценке экономической эффективности мероприятий комплексного развития территорий ссылка на ГАУ «НИ и ПИ Градплан города Москвы» обязательна.



Юлиана Княжевская
Председатель Комитета
по архитектуре
и градостроительству
города Москвы

Комитет по архитектуре и градостроительству города Москвы является органом исполнительной власти города Москвы. Одна из важнейших функций Москомархитектуры – государственное регулирование градостроительной и архитектурной деятельности на территории города.

Достижение ключевых целей и приоритетов государственной политики в области градостроительного развития обеспечивается за счет разработки и совершенствования законодательной, нормативно-правовой и методической базы в области градостроительства.

При разработке градостроительной документации необходимо учитывать все требования градостроительного законодательства. Особенно в части учета экономических факторов при осуществлении работ по территориальному проектированию. В этом вопросе разработчикам градостроительной документации помогут Методические рекомендации по оценке экономической эффективности мероприятий комплексного развития территорий, разработанные ГАУ «НИ и ПИ Градплан города Москвы».

Внедрение в практику градостроительного проектирования указанных методических рекомендаций обеспечит Комплекс градостроительной политики и строительства города Москвы эффективным инструментом. Он позволит спрогнозировать финансово-экономические последствия от реализации мероприятий градостроительного развития территорий в бюджетной и инвестиционной сферах. В том числе окажет содействие в создании благоприятных градостроительных условий для устойчивого экономического развития города Москвы в целом.



Дина Саттарова
директор ГАУ «Научно-исследовательский и проектный институт Градостроительного планирования города Москвы»



Николай Кикава
научный руководитель авторского коллектива, начальник Управления научно-экономических исследований ГАУ «Научно-исследовательский и проектный институт Градостроительного планирования города Москвы»

ГАУ «НИ и ПИ Градплан города Москвы» ведет активную научно-исследовательскую деятельность с целью повышения эффективности градостроительных решений. Так, в 2017 году по поручению Москомархитектуры наш институт разработал Методические рекомендации по оценке экономической эффективности мероприятий комплексного развития территорий. Они призваны содействовать разработчикам градостроительной документации в соблюдении основополагающих требований законодательства о градостроительной деятельности по учету экономических факторов при осуществлении работ по территориальному планированию и планировке территорий.

В методах и подходах экономической оценки, предложенных в рекомендациях, были учтены передовой отечественный и зарубежный опыт решения финансово-экономических задач в области девелопмента городских территорий и многолетняя профессиональная практика специалистов института.

Благодаря участию и поддержке авторитетных рецензентов от Департамента экономической политики и развития города Москвы, Департамента науки, промышленной политики и предпринимательства города Москвы, Департамента развития новых территорий города Москвы, Комитета по архитектуре и градостроительству города Москвы качество научно-исследовательской работы института удалось поднять на еще более высокий уровень.

Полагаем, что разработанные нашим институтом методические рекомендации будут востребованы широким кругом специалистов и окажут ощутимую поддержку при решении задач градостроительного проектирования и экономической оценки мероприятий комплексного развития территорий.

ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
КОМИТЕТ ПО АРХИТЕКТУРЕ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ ГОРОДА МОСКВЫ
(МОСКОМАРХИТЕКТУРА)

ПРИКАЗ

06.12.2017г. № 1151

Об утверждении Методических рекомендаций по оценке экономической эффективности мероприятий комплексного развития территорий

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом города Москвы, постановлением Правительства Москвы от 6 апреля 2010 г. № 270-ПП «Об утверждении положения о составе, порядке подготовки, согласования и представления на утверждение проектов планировки территорий в городе Москве» и в целях установления единых методологических подходов для оценки экономической эффективности градостроительных решений путем прогнозирования финансово-экономических последствий от реализации мероприятий комплексного развития территорий в бюджетной и инвестиционной сферах **приказываю:**

1. Утвердить Методические рекомендации по оценке экономической эффективности мероприятий комплексного развития территорий (далее - Методические рекомендации) согласно приложению к настоящему приказу.

2. **Государственным бюджетным и автономным учреждениям, подведомственным Москомархитектуре, структурным подразделениям Москомархитектуры** в рамках компетенции, применять основные положения Методических рекомендаций при подготовке следующих работ:

2.1. Экономико-финансовое обоснование мероприятий по развитию территории, разрабатываемое в рамках подготовки территориальных схем.

2.2. Разработка планов реализации проектов планировки территории.

2.3. Подготовка вариантов градостроительного развития территорий с учетом экономической составляющей в рамках выполнения работ по предварительной оценке градостроительного потенциала территорий.

3. Контроль за выполнением настоящего приказа возложить на заместителя председателя **Ильина А.Ю.** и заместителя председателя Москомархитектуры – руководителя контрактной службы **Белову Л.Н.**

Председатель **Ю.В. Княжевская**

НЕОБХОДИМОСТЬ РАЗРАБОТКИ НАСТОЯЩИХ МЕТОДИЧЕСКИХ РЕКОМЕНДАЦИЙ ОБУСЛОВЛЕНА СЛЕДУЮЩИМИ ТРЕБОВАНИЯМИ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА О ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И НОРМАТИВНО-ПРАВОВОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ:

ГрК РФ, статья 2

- Законодательство о градостроительной деятельности и изданные в соответствии с ним нормативные правовые акты основываются на следующих принципах:
- обеспечение комплексного и устойчивого развития территории на основе территориального планирования, градостроительного зонирования и планировки территории (п. 1 в ред. Федерального закона от 03.07.2016 № 373-ФЗ)
- обеспечение сбалансированного учета экологических, экономических, социальных и иных факторов при осуществлении градостроительной деятельности

ГрК города Москвы, статья 2

- Градостроительная деятельность в городе Москве должна обеспечивать формирование благоприятной для жизнедеятельности человека среды в соответствии с требованиями федерального законодательства,а также обеспечивать:
- создание градостроительных условий, благоприятных для устойчивого экономического и социального развития города Москвы, роста благосостояния, экономической самостоятельности, эффективной занятости и социальной защищенности населения города Москвы, повышения конкурентоспособности экономики города Москвы, привлечения инвестиций, эффективного использования внутренних ресурсов развития экономики города Москвы

ППМ от 06.04.2010 № 270-ПП

Раздел 3, п. 3, пп. 9

«Проект планировки включает в себя раздел «План реализации проектов планировки территорий», уточняющий укрупненный расчет затрат, источники финансирования, мероприятия проекта планировки территории, очередность их реализации»

Пункт 3 Типовой формы плана реализации – предложения по реализации проекта планировки территории (свод):

- Пояснительная записка, включающая анализ социальной и экономической эффективности проектных предложений для определения целесообразности принятия градостроительных решений

Приложение 3

Предварительная оценка градостроительного потенциала

Пункт 8, подпункт 2. Результаты территориального анализа:

- показатели градостроительного потенциала территории для осуществления инвестиционной деятельности
- сведения о требуемых капитальных затратах города Москвы на реализацию возможных сценариев градостроительного развития территории
- показатели доходов и расходов бюджета города Москвы, объем безвозмездных перечислений из бюджетов других уровней

Пункт 8, подпункт 3. Разработка параметров градостроительного развития:

- варианты градостроительного развития территории с учетом экономической составляющей

СОДЕРЖАНИЕ

I. Общие положения 6

II. Используемые определения 7

III. Оценка эффективности использования городских территорий 8

IV. Оценка экономической эффективности мероприятий комплексного развития территорий 32

IV.I Основные показатели оценки экономической эффективности 33

IV.II Оценка денежных потоков частных инвесторов 35

IV.III Оценка денежных потоков в бюджетной системе города Москвы 46

V. Подготовка заключения об уровне экономической эффективности мероприятий комплексного развития территорий 52

Библиография 55

Приложения 56

I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Методические рекомендации по оценке экономической эффективности мероприятий комплексного развития территорий разработаны авторским коллективом ГАУ «НИ и ПИ Градплан города Москвы» (руководитель темы – кандидат экономических наук Н.П. Кикава; А.С. Лазарев; В.В. Анциферов; О.А. Менделенко; А.Н. Валиуллина) в соответствии с приказом Комитета по архитектуре и градостроительству города Москвы от 15.12.2016 № 4519 «Об утверждении государственного задания ГАУ «НИ и ПИ Градплан города Москвы» на 2017 год и плановый период 2018 и 2019 годов».

2. Целью внедрения настоящих методических рекомендаций является обеспечение участников градостроительного процесса единым, структурированным и научно обоснованным математическим аппаратом учета экономических факторов при планировании мероприятий комплексного развития территорий в рамках выполнения работ по территориальному планированию, разработке территориальных схем и планировке территорий.

3. Методические рекомендации устанавливают порядок оценки эффективности использования городских территорий и финансово-экономического обоснования архитектурно-планировочных и градостроительных решений, разрабатываемых в рамках выполнения работ по территориальному планированию, разработке территориальных схем и планировке территорий.

4. Оценка текущей эффективности использования городских территорий осуществляется методами интегральной балльной оценки в целях определения градостроительного потенциала территории для осуществления инвестиционной деятельности и подготовки рекомендаций по направлениям дальнейшего развития существующего земельно-имущественного комплекса.

5. Оценка экономической эффективности реализации мероприятий комплексного развития территорий осуществляется путем построения экономико-математических моделей, обеспечивающих прогнозирование положительных и отрицательных денежных потоков в бюджетной и инвестиционной сферах с последующей оценкой показателей коммерческой и бюджетной эффективности.

6. Методические рекомендации имеют рекомендательный характер.

II. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ

7. В настоящей методике используются следующие определения:

- **Городская среда** – пространственно-материальный базис жизнедеятельности человека, образуемый совокупностью объектов капитального строительства (жилых, общественных зданий и сооружений, объектов коммерческого и производственного назначения, объектов транспортной и коммунальной инфраструктуры) и адаптированных природных элементов территорий, функционирующих во взаимосвязи как единая градостроительная система.

- **Интегральная балльная оценка земельного участка** – оценка текущей эффективности использования городской среды с помощью системы качественных и количественных показателей, характеризующих социально-экономическую, градостроительную и хозяйственную среду территорий, интегрированных в единую математическую модель балльной оценки.

- **Инвестиционный проект** – планирование и (или) осуществление инвестиций в строительство, реконструкцию, проектно-изыскательские работы, снос или техническое перевооружение объектов капитального строительства.

- **Объект** – здание или сооружение (их часть или группа), предполагаемое к строительству, реконструкции и (или) техническому перевооружению в рамках реализации инвестиционного проекта.

- **Бюджетная эффективность** – отражает эффективность участия государства в проектах комплексного развития территорий с точки зрения расходов и доходов бюджетов всех уровней. Учитывает отрицательные бюджетные потоки, а также налоговые и неналоговые поступления при реализации проектов комплексного развития территорий.

- **Коммерческая эффективность** – отражает финансовые последствия участия частных инвесторов в реализации мероприятий комплексного развития территорий.

III. ОЦЕНКА ЭФФЕКТИВНОСТИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ГОРОДСКИХ ТЕРРИТОРИЙ

8. Оценка эффективности использования городской среды осуществляется методами интегральной балльной оценки имущественного комплекса правообладателей земельных участков, расположенных на территории проектирования.

9. Оценка производится в отношении правообладателей земельных участков, являющихся физическими лицами, а также коммерческими и некоммерческими организациями и предприятиями различных организационно-правовых форм хозяйствования.

10. Оценка не производится в отношении следующих правообладателей земельных участков:

а) организаций, образующих систему коммунальной инфраструктуры города Москвы и эксплуатирующих комплекс технологически связанных между собой объектов и инженерных сооружений, предназначенных для осуществления поставок товаров и оказания услуг в сферах электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения до точек подключения (технологического присоединения) к инженерным системам электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения объектов капитального строительства, а также объектов, используемых для обработки, утилизации, обезвреживания, захоронения твердых коммунальных отходов;

б) организаций, образующих систему социальной инфраструктуры города Москвы и обеспечивающих функционирование объектов образования, здравоохранения, социального обеспечения, культурно-досугового, спортивного назначения, а также объектов отдыха и туризма;

в) организаций сетевого типа, осуществляющих градообслуживающую деятельность в сфере потребительского рынка (торговля, общественное питание, бытовое обслуживание населения);

г) предприятий и организаций, включенных в перечень стратегических предприятий и стратегических акционерных обществ [1];

д) социально значимых организаций, осуществляющих деятельность в сферах, которые закреплены законодательно как приоритетные направления развития национальной экономики, или имеют отношение к созданию стратегически важных для страны технологий и производств, или предусматривают производство продукции, не имеющей зарубежных аналогов.

11. Оценка эффективности осуществляется на основе групп критериев, характеризующих:

а) имущественно-правовую устойчивость правообладателей земельных участков;

б) градостроительную эффективность использования имущественного комплекса правообладателей земельных участков;

в) эффективность финансово-хозяйственной деятельности правообладателей земельных участков.

12. Интегральная балльная оценка эффективности использования городских территорий осуществляется по следующей формуле:

$$Б = \sum_{i=1}^{I} Б_i \times K_i \qquad (1),$$

$$Б_i = const$$

где: **i** – критерий оценки;
I – число критериев оценки, характерное для рассматриваемого правообладателя земельного участка;
$Б_i$ – максимальный балл оценки критерия i;
K_i – весовой коэффициент расчетного показателя по критерию i.

13. Перечень критериев оценки эффективности использования городских территорий правообладателями земельных участков с соответствующими значениями максимальных баллов приведен в **таблице 1.**

13.1. В случае если правообладатель земельного участка осуществляет хозяйственную деятельность в целях получения прибыли, то балльная оценка эффективности использования им городских территорий осуществляется по номенклатуре критериев, представленных в графе 4 **таблицы 1.**

13.2. В случае если хозяйственная деятельность правообладателя земельного участка не направлена на получение прибыли или данные, описанные в Приложении 6, для рассматриваемого правообладателя собрать не представляется возможным, то балльная оценка эффективности использования им городских территорий осуществляется по номенклатуре критериев, представленных в графе 5 **таблицы 1.**

13.3. Сумма максимальных баллов по всем критериям составляет 100.

Таблица 1. КРИТЕРИИ ОЦЕНКИ ЭФФЕКТИВНОСТИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ГОРОДСКИХ ТЕРРИТОРИЙ ПРАВООБЛАДАТЕЛЯМИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

№ п/п	Группа критериев	Критерии (i)	Максимальный балл критерия ($Б_i$)	
			Для условий, описанных в п. 13.1	Для условий, описанных в п. 13.2
1	2	3	4	5
1	Имущественно-правовая устойчивость правообладателей земельных участков	Соответствие видов разрешенного использования объектов недвижимости параметрам ПЗЗ	12,5	25
2		Форма собственности на объекты недвижимости	10	20
3		Наличие планов развития имущественного комплекса	2,5	5
4	Градостроительная эффективность использования имущественного комплекса правообладателей земельных участков	Плотность застройки территории	5	10
5		Уровень износа объектов капитального строительства	10	20
6		Наличие отклонений от предельных параметров ПЗЗ	2,5	20
7		Выручка на 1 га территории	5	–
8		Фондоотдача основных средств	2,5	–
9	Эффективность финансово-хозяйственной деятельности правообладателей земельных участков	Финансовая устойчивость	12,5	–
10		Ликвидность	7,5	–
11		Платежеспособность	7,5	–
12		Деловая активность	10	–
13		Рентабельность	12,5	–

14. Балльная оценка каждого правообладателя земельного участка осуществляется путем корректировки максимального балла каждого критерия с помощью весовых коэффициентов, установленных на базе расчетных показателей, обеспечивающих количественную оценку свойств критерия. Требования к порядку оценки расчетных показателей критериев и выбора соответствующих им весовых коэффициентов приведены в п. 16–29.

15. Формы сбора и обработки исходных данных, необходимых для оценки критериев, характеризующих имущественно-правовую устойчивость, градо-

строительную эффективность и финансово-хозяйственную деятельность правообладателей земельных участков, приведены в Приложениях 1–11.

16. Критерий «соответствие видов разрешенного использования объектов недвижимости параметрам ПЗЗ» описывается качественным показателем, представляющим собой логическую переменную да/нет, получаемую в результате ответа на вопрос, соответствует ли вид разрешенного использования рассматриваемого земельного участка и объектов капитального строительства, расположенных на нем, тем, что установлены правилами землепользования и застройки, или нет.

» Весовой коэффициент (K_1), равный 1, присваивается правообладателю земельного участка, если виды разрешенного использования земельного участка и расположенных на нем объектов капитального строительства соответствуют тем, что установлены правилами землепользования и застройки.

» Весовой коэффициент (K_1), равный 0, присваивается правообладателю, если виды разрешенного использования земельного участка и расположенных на нем объектов капитального строительства не соответствуют тем, что установлены правилами землепользования и застройки.

В случае если правообладатель располагает несколькими земельными участками, то величина весового коэффициента для него устанавливается как средневзвешенное значение из результатов оценки по отдельно взятым участкам. Расчет средневзвешенного значения производится по формуле:

$$\overline{K_i} = \frac{\sum_{i=1}^{n} K_i \times S_i}{\sum_{i=1}^{n} S_i} \qquad (2),$$

где: $\overline{K_i}$ – средневзвешенный показатель весовых коэффициентов по критерию i (может принимать значение в диапазоне от 0 до 1);
K_i – весовой коэффициент расчетного показателя по критерию i;
S_i – площадь земельного участка, оцениваемого по критерию i.

Агрегацию данных, характеризующих соответствие видов разрешенного использования объектов недвижимости параметрам ПЗЗ на земельном участке правообладателя, а также оценку весового коэффициента следует осуществлять в табличном виде по форме, представленной в Приложении 1.

17. Критерий «форма собственности на объекты недвижимости» описывается качественными показателями, характеризующими вид и продолжительность имущественных прав на земельный участок.

» Весовой коэффициент (K_2), равный 1, присваивается, если правообладатель земельного участка владеет им на правах собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования, праве пожизненного наследуемого владения либо арендует земельный участок на правах долгосрочной аренды, остаточный срок действия которой находится в диапазоне от 25 до 49 лет.

» Весовой коэффициент (K_2), равный 0,5, присваивается, если правообладатель земельного участка владеет им на правах аренды земельного участка, остаточный срок действия которой находится в диапазоне от 5 до 24 лет.

» Весовой коэффициент (K_2), равный 0, присваивается, если правообладатель земельного участка владеет им на правах хозяйственного ведения либо договора аренды, остаточный срок действия которой менее 5 лет, либо имущественные права не оформлены в установленном порядке.

В случае если правообладатель располагает несколькими земельными участками, то величина весового коэффициента по указанному критерию устанавливается как средневзвешенное значение из результатов оценки его отдельно взятых участков по формуле (2).

Агрегацию данных, характеризующих имущественные права на земельные участки и продолжительность их действия, а также оценку весового коэффициента следует осуществлять в табличном виде по форме, представленной в Приложении 1.

18. Критерий «наличие планов развития имущественного комплекса» описывается качественным показателем, представляющим собой логическую переменную да/нет, получаемую в результате ответа на вопрос, располагает ли правообладатель земельного участка утвержденной градостроительной документацией на его развитие или развитие объектов капитального строительства на нем.

» Весовой коэффициент (K_3), равный 1, присваивается, если правообладатель располагает оформленными соответствующей градостроительной документацией планами развития участка или объектов капитального строительства на нем.

» Весовой коэффициент (K_3), равный 0, присваивается, если правообладатель не располагает оформленными соответствующей градостроитель-

ной документацией планами развития участка или объектов капитального строительства на нем.

В случае если правообладатель располагает несколькими земельными участками, то величина весового коэффициента по указанному критерию устанавливается как средневзвешенное значение из результатов оценки по отдельно взятым участкам по формуле (2).

Агрегацию данных, характеризующих планы правообладателей развивать свой земельно-имущественный комплекс, и оценку весового коэффициента (K_3) следует осуществлять в табличном виде, по форме, представленной в Приложении 2.

19. Критерий «плотность застройки территории» описывается показателем, представляющим собой отношение суммарной поэтажной площади объектов капитального строительства к суммарной площади выделенных под данные объекты земельных участков.

Показатель плотности застройки земельного участка рассчитывается следующим образом:

$$П_{ПЗ} = \frac{S^{ОКС}}{S^{ЗУ}} \qquad (3),$$

где: $S^{ОКС}$ – площадь объектов капитального строительства правообладателя, тыс. м^2;
$S^{ЗУ}$ – площадь земельных участков правообладателя, га.

» Весовой коэффициент для расчетных показателей плотности застройки (K_4) устанавливается согласно шкале, представленной в **таблице 2**.

Таблица 2. ШКАЛА ОЦЕНКИ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ ПО ПОКАЗАТЕЛЮ ПЛОТНОСТИ ЗАСТРОЙКИ

№ п/п	Для территорий производственного назначения	(K_4)	Для территорий общественно-делового и жилого назначения	(K_4)
1	$П_{ПЗ}$ > 8 тыс. м^2/га*	1	$П_{ПЗ}$ > 70% $П_{ПЗЗ}$**	1
2	4 тыс. м^2/га* < $П_{ПЗ}$ ≤ 8 тыс. м^2/га*	0,5	40% $П_{ПЗЗ}$** < $П_{ПЗ}$ ≤ 70% $П_{ПЗЗ}$**	0,5
3	$П_{ПЗ}$ ≤ 4 тыс. м^2/га*	0	$П_{ПЗ}$ ≤ 40% $П_{ПЗЗ}$**	0

*Для территорий Троицкого и Новомосковского округов нормативные показатели плотности застройки территорий производственного назначения принимаются с коэффициентом 0,5.

**$П_{ПЗЗ}$ – плотность застройки территории, установленная правилами землепользования и застройки.

Агрегацию данных, характеризующих плотность застройки территорий, и оценку весового коэффициента (K_4) следует осуществлять в табличном виде по форме, представленной в Приложении 3.

20. Критерий «уровень износа объектов капитального строительства» описывается показателем, характеризующим степень утраты полезности объекта недвижимости или его компонентов, связанную с временным фактором (естественное старение) или условиями эксплуатации, которая приводит к потере стоимости.

При анализе уровня физического износа комплекса зданий и сооружений, расположенных на земельном участке правообладателя, используется показатель средневзвешенного износа, величина которого рассчитывается по формуле:

$$П_{ИЗ} = \frac{\sum_{i=1}^{n} S_i^{ОКС} \times ИЗ_i^{ОКС}}{\sum_{i=1}^{n} S_i^{ОКС}} \quad (4),$$

где: **i** – объект капитального строительства;
$S_i^{ОКС}$ – поэтажная площадь i-го объекта капитального строительства, м^2;
$ИЗ_i^{ОКС}$ – величина накопленного физического износа объекта капитального строительства, %. Принимается на основе данных Московского городского бюро технической инвентаризации или технических заключений.

» Весовой коэффициент для показателей средневзвешенного износа объектов капитального строительства (K_5) устанавливается по шкале, представленной в **таблице 3**.

Таблица 3. ШКАЛА ОЦЕНКИ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ ПО ПОКАЗАТЕЛЯМ СРЕДНЕВЗВЕШЕННОГО ИЗНОСА ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

№ п/п	Диапазоны показателей средневзвешенного износа	(K_5)
1	$0\% < П_{ИЗ} < 20\%$	1
2	$20\% \le П_{ИЗ} < 40\%$	0,75
3	$40\% \le П_{ИЗ} < 60\%$	0,5
4	$60\% \le П_{ИЗ} < 80\%$	0,25
5	$П_{ИЗ} \ge 80\%$	0

Агрегацию данных, характеризующих уровень износа объектов капитального строительства, и оценку весового коэффициента (K_5) следует осуществлять в табличном виде по форме, представленной в Приложении 3.

21. Критерий «наличие отклонений от предельных параметров ПЗЗ» описывается качественным показателем, представляющим собой логическую переменную да/нет, получаемую в результате ответа на вопрос, отклоняются ли в большую сторону характеристики расположенных на земельном участке объектов капитального строительства от предельных параметров строительства, установленных правилами землепользования и застройки.

» Весовой коэффициент (K_6), равный 1, присваивается правообладателю земельного участка, если характеристики расположенных на земельном участке объектов капитального строительства соответствуют предельным параметрам строительства, установленным правилами землепользования и застройки, а также если предельные параметры в ПЗЗ не обозначены вовсе.

» Весовой коэффициент (K_6), равный 0, присваивается правообладателю земельного участка, если характеристики расположенных на земельном участке объектов капитального строительства не соответствуют предельным параметрам строительства, установленным правилами землепользования и застройки.

Агрегацию данных, характеризующих наличие отклонений от предельных параметров ПЗЗ, и оценку весового коэффициента (K_6) следует осуществлять в табличном виде по форме, представленной в Приложении 3.

22. Критерий «выручка на 1 га территории» правообладателя описывается показателем, представляющим собой отношение выручки от хозяйственной деятельности правообладателя к площади занимаемого им земельного участка.

Показатель выручки на 1 га территории правообладателя земельного участка рассчитывается по следующей формуле:

$$П_{ВЫР} = \frac{В}{S^{ЗУ}} = \frac{стр.2110}{S^{ЗУ}} \quad (5),$$

где: **В** – годовая выручка правообладателя земельного участка от собственной хозяйственной деятельности, млн руб./год;
$S^{ЗУ}$ – площадь земельного участка правообладателя, га;
стр. 2110 – «Выручка» по строке 2110 отчета о финансовых результатах (форма № 2 бухгалтерской отчетности).

Расчетные показатели выручки на 1 га земельных участков правообладателей сравниваются со среднеотраслевыми значениями, представленными в Приложении 5.

» Весовой коэффициент для показателя выручки на 1 га территории (K_7) устанавливается по шкале, представленной в **таблице 4.**

Таблица 4. ШКАЛА ОЦЕНКИ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ ПО ПОКАЗАТЕЛЯМ ВЫРУЧКИ НА 1 ГА ТЕРРИТОРИИ

№ п/п	Диапазоны показателей выручки	(K_7)
1	$П_{выр}$ > 80% среднеотраслевых значений выручки на 1 га	1
2	60% < $П_{выр}$ ≤ 80% среднеотраслевых значений выручки на 1 га	0,5
3	$П_{выр}$ ≤ 60% среднеотраслевых значений выручки на 1 га	0

Агрегацию данных, характеризующих размер выручки правообладателей на 1 га их земельных участков, а также оценку весового коэффициента (K_7) следует осуществлять в табличном виде по форме, представленной в Приложении 4.

23. Критерий «фондоотдача основных средств» описывается показателем, представляющим собой отношение стоимости произведенной или реализованной продукции после вычета НДС к среднегодовой стоимости основных средств.

Показатель фондоотдачи основных средств правообладателя земельных участков рассчитывается по следующей формуле:

$$П_{ФО} = \frac{стр.2110}{(стр.1150н.п. + стр.1150к.п.) \times 0,5} \quad (6),$$

где: **стр. 1150н.п.** – «Основные средства» по строке 1150 бухгалтерского баланса (форма № 1 бухгалтерской отчетности) на начало отчетного периода;
стр. 1150к.п. – «Основные средства» по строке 1150 бухгалтерского баланса на конец отчетного периода.

Расчетные показатели фондоотдачи основных средств правообладателей земельных участков сравниваются со среднеотраслевыми значениями, представленными в Приложении 5.

» Весовой коэффициент для показателя фондоотдачи основных средств ($К_8$) устанавливается по шкале, представленной в **таблице 5.**

Таблица 5. ШКАЛА ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ ПО ПОКАЗАТЕЛЯМ ФОНДООТДАЧИ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ

№ п/п	Диапазоны показателей фондоотдачи основных средств	($К_8$)
1	$П_{ФО}$ > 80% среднеотраслевых значений	1
2	60% < $П_{ФО}$ ≤ 80% среднеотраслевых значений	0,5
3	$П_{ФО}$ ≤ 60% среднеотраслевых значений	0

Агрегацию данных, характеризующих уровень фондоотдачи основных средств правообладателей земельных участков, и оценку весового коэффициента ($К_8$) следует осуществлять в табличном виде по форме, представленной в Приложении 4.

24. Для оценки критериев, характеризующих эффективность финансово-хозяйственной деятельности правообладателей земельных участков, осуществляется подготовка необходимых исходных данных по форме, приведенной в Приложении 6.

25. Критерий «финансовая устойчивость» правообладателя земельного участка описывается такими показателями, как коэффициент автономии, коэффициент маневренности собственных оборотных средств, коэффициент соотношения заемных и собственных средств.

» Коэффициент автономии (финансовой независимости) отражает степень зависимости хозяйствующего субъекта от кредиторов и рассчитывается как отношение собственного капитала и резервов к сумме активов предприятия.

Коэффициент автономии рассчитывается по следующей формуле:

$$К_а = \frac{стр.1300}{стр.1600} \quad (7),$$

где: **стр. 1300** – «Итого капиталы и резервы» по строке 1300 бухгалтерского баланса;
стр. 1600 – «Баланс» по строке 1600 бухгалтерского баланса.

» Коэффициент маневренности собственных оборотных средств показывает способность предприятия поддерживать уровень собственного оборотного капитала и пополнять оборотные средства в случае необходимости за счет собственных источников.

Коэффициент маневренности собственных оборотных средств рассчитывается по следующей формуле:

$$K_м = \frac{стр.1300 + стр.1400 - стр.1100}{стр.1300} \quad (8),$$

где: **стр. 1400** – «Итого долгосрочные обязательства» по строке 1400 бухгалтерского баланса;
стр. 1100 – «Итого внеоборотные активы» по строке 1100 бухгалтерского баланса.

» Коэффициент соотношения заемных и собственных средств показывает, сколько заемных средств приходится на единицу собственного капитала, и оценивается как отношение обязательств хозяйствующего субъекта к собственному капиталу.

Коэффициент соотношения заемных и собственных средств рассчитывается по следующей формуле:

$$K_{сс} = \frac{стр.1400 + стр.1500}{стр.1300} \quad (9),$$

где: **стр. 1500** – «Итого краткосрочных обязательств» по строке 1500 бухгалтерского баланса.

» Расчетные показатели коэффициентов финансовой устойчивости сравниваются с нормативными значениями, представленными в **таблице 6**, в результате чего каждому из них присваивается оценка и соответствующий частный весовой коэффициент ($K_ç^i$).

Частные весовые коэффициенты устанавливаются следующим образом:

а) при оценке «отлично» – 1;

б) при оценке «хорошо» – 0,75;

в) при оценке «удовлетворительно» – 0,5;

г) при оценке «неудовлетворительно» – 0.

Таблица 6. МАТРИЦА НОРМАТИВНЫХ ЗНАЧЕНИЙ КОЭФФИЦИЕНТОВ ФИНАНСОВОЙ УСТОЙЧИВОСТИ

№ п/п	Коэффициенты	Нормативные значения			
		Отлично	Хорошо	Удовл.	Неудовл.
1	Коэффициент автономии ($К_о$)	0,6–0,75	> 0,75	0,5–0,6	< 0,5
2	Коэффициент маневренности ($К_м$)	> 0,5	0,3–0,5	0,2–0,3	< 0,2
3	Коэффициент соотношения заемных и собственных средств ($К_{сс}$)	0,5–0,7	< 0,5	0,7–1	> 1,0

Весовой коэффициент критерия «финансовая устойчивость» устанавливается расчетом по формуле:

$$К_9 = \frac{К_9^а + К_9^м + К_9^{сс}}{3} \quad (10),$$

где: $К_9^а$ – частный весовой коэффициент для расчетного значения коэффициента автономии;
$К_9^м$ – частный весовой коэффициент для расчетного значения коэффициента маневренности;
$К_9^{сс}$ – частный весовой коэффициент для расчетного значения коэффициента соотношения заемных и собственных средств.

Результаты расчетов оформляются в соответствии с формой, представленной в Приложении 7.

26. Критерий «ликвидность» правообладателей описывается такими показателями, как коэффициент абсолютной ликвидности, коэффициент текущей ликвидности, коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности и коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами.

» Коэффициент абсолютной ликвидности показывает, какая часть краткосрочных обязательств может быть погашена немедленно, и рассчитывается как отношение наиболее ликвидных оборотных активов к текущим обязательствам.

Коэффициент абсолютной ликвидности рассчитывается по формуле:

$$К_{ал} = \frac{стр.1240 + стр.1250}{стр.1510 + стр.1520 + стр.1550} \quad (11),$$

где: **стр. 1240** – «Финансовые вложения» по строке 1240 бухгалтерского баланса;
стр. 1250 – «Денежные средства и денежные эквиваленты» по строке 1250 бухгалтерского баланса;
стр. 1510 – «Заемные средства» по строке 1510 бухгалтерского баланса;
стр. 1520 – «Кредиторская задолженность» по строке 1520 бухгалтерского баланса;
стр. 1550 – «Прочие обязательства» по строке 1550 бухгалтерского баланса.

» Коэффициент текущей ликвидности характеризует обеспеченность организации оборотными средствами для ведения хозяйственной деятельности и своевременного погашения обязательств и определяется как отношение ликвидных активов к текущим обязательствам должника.

Коэффициент текущей ликвидности рассчитывается по формуле:

$$K_{тл} = \frac{стр.1200}{стр.1510 + стр.1520 + стр.1550} \quad (12),$$

где: **стр. 1200** – «Итого оборотные активы» по строке 1200 бухгалтерского баланса.

» Коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности – отношение совокупности денежных средств, краткосрочных финансовых вложений и краткосрочной дебиторской задолженности, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты, к сумме краткосрочных финансовых обязательств.

Коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности рассчитываетс по формуле:

$$K_{бл} = \frac{стр.1230 + стр.1240 + стр.1250}{стр.1510 + стр.1520 + стр.1550} \quad (13),$$

где: **стр. 1230** – «Дебиторская задолженность» по строке 1230 бухгалтерского баланса.

» Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами определяет степень обеспеченности организации собственными оборотными средствами, необходимыми для ее финансовой устойчивости, и рассчитывается как отношение разницы собственных средств и скорректированных внеоборотных активов к величине оборотных активов.

Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами рассчитывается по формуле:

$$K_{осс} = \frac{стр.1300 - стр.1150}{стр.1200} \qquad (14)$$

Расчетные показатели коэффициентов ликвидности сравниваются с нормативными значениями, представленными в **таблице 7,** в результате чего каждому из них присваивается оценка и соответствующий частный весовой коэффициент (K_{10}^{i}).

Закрепление частных весовых коэффициентов осуществляется аналогично порядку, установленному в п. 25.

Таблица 7. МАТРИЦА НОРМАТИВНЫХ ЗНАЧЕНИЙ КОЭФФИЦИЕНТОВ ЛИКВИДНОСТИ

№ п/п	Коэффициенты	Нормативные значения			
		Отлично	Хорошо	Удовл.	Неудовл.
1	Коэффициент абсолютной ликвидности ($K_{ал}$)	0,5–0,9	> 0,9	0,2–0,5	< 0,2
2	Коэффициент текущей ликвидности ($K_{тл}$)	1,5–2,5	> 2,5	1–1,5	< 1
3	Коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности ($K_{бл}$)	1–3	> 3	0,6–1	< 0,6
4	Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами ($K_{осс}$)	> 0,1	–	–	< 0,1

Весовой коэффициент критерия «ликвидность» устанавливается расчетом по формуле:

$$K_{10} = \frac{K_{10}^{ал} + K_{10}^{тл} + K_{10}^{бл} + K_{10}^{осс}}{4} \qquad (15),$$

где: $K_{10}^{ал}$ – частный весовой коэффициент для расчетного значения коэффициента абсолютной ликвидности;
$K_{10}^{тл}$ – частный весовой коэффициент для расчетного значения коэффициента текущей ликвидности;
$K_{10}^{бл}$ – частный весовой коэффициент для расчетного значения коэффициента быстрой (промежуточной) ликвидности;
$K_{10}^{осс}$ – частный весовой коэффициент для расчетного значения коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами.

Результаты расчетов оформляются в соответствии с формой, представленной в Приложении 8.

27. Критерий «платежеспособность» отражает возможности правообладателей земельных участков, осуществляющих хозяйственную деятельность, своевременно расплачиваться по своим обязательствам и описывается такими показателями, как коэффициент текущей и перспективной платежеспособности.

Для осуществления расчета коэффициентов текущей и перспективной платежеспособности необходимо осуществить группировку показателей активов и пассивов бухгалтерского баланса.

» Активы баланса группируются по степени их ликвидности:

а) наиболее ликвидные активы включают в себя все статьи денежных средств организации и краткосрочные финансовые вложения (ценные бумаги);

Рассчитываются по следующей формуле:

$$A_1 = \text{стр.}1250 + \text{стр.}1240 \qquad (16)$$

б) быстро реализуемые активы включают в себя дебиторскую задолженность, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты;

Рассчитываются по следующей формуле:

$$A_2 = \text{стр.}1230 \qquad (17)$$

в) медленно реализуемые активы включают в себя запасы, налог на добавленную стоимость и прочие оборотные активы.

Рассчитываются по следующей формуле:

$$A_3 = \text{стр.}1210 + \text{стр.}1220 + \text{стр.}1260 \qquad (18),$$

где: **стр. 1210** – «Запасы» по строке 1210 бухгалтерского баланса;
стр. 1220 – «Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям» по строке 1220 бухгалтерского баланса;
стр. 1260 – «Прочие оборотные активы» по строке 1260 бухгалтерского баланса.

» Пассивы баланса группируются по степени срочности их оплаты:

а) наиболее срочные обязательства включают в себя кредиторскую задолженность;

Рассчитываются по следующей формуле:

$$П_1 = стр.1520 \quad (19)$$

б) краткосрочные пассивы включают в себя краткосрочные заемные средства, задолженность участникам по выплате доходов и прочие краткосрочные обязательства;

Рассчитываются по следующей формуле:

$$П_2 = стр.1510 + стр.1550 \quad (20)$$

в) долгосрочные пассивы включают в себя долгосрочные кредиты и заемные средства, а также доходы будущих периодов, фонды потребления, резервы предстоящих расходов и платежей.

Рассчитываются по следующей формуле:

$$П_3 = стр.1400 + стр.1530 + стр.1540 \quad (21),$$

где: **стр. 1530** – «Доходы будущих периодов» по строке 1530 бухгалтерского баланса;
стр. 1540 – «Оценочные обязательства» по строке 1540 бухгалтерского баланса.

» Частный весовой коэффициент по показателю текущей платежеспособности устанавливается путем проверки следующих условий:

если $(А_1 + А_2) \geq (П_1 + П_2)$, то предприятие платежеспособно в краткосрочной перспективе и $К_{11}^{тп} = 1$;

если $(А_1 + А_2) < (П_1 + П_2)$, то предприятие неплатежеспособно в краткосрочной перспективе и $К_{11}^{тп} = 0$.

» Частный весовой коэффициент по показателю перспективной платежеспособности устанавливается путем проверки следующих условий:

если $А_3 \geq П_3$, то предприятие платежеспособно в долгосрочной перспективе и $К_{11}^{пп} = 1$;

если $А_3 < П_3$, то у предприятия отсутствует перспективная платежеспособность и $К_{11}^{пп} = 0$.

» Весовой коэффициент критерия «платежеспособность» устанавливается расчетом по формуле:

$$K_{11} = \frac{K_{11}^{m} + K_{11}^{nn}}{2} \quad (22)$$

Результаты расчетов оформляются в соответствии с формой, представленной в Приложении 9.

28. Критерий «деловая активность» правообладателей земельных участков, осуществляющих хозяйственную деятельность, описывается такими показателями, как коэффициент оборачиваемости оборотных активов, фондоотдача (оборачиваемость внеоборотных активов) и коэффициент оборачиваемости собственного капитала.

» Коэффициент оборачиваемости оборотных активов характеризует отдачу продукции на каждый рубль оборотных средств и представляет собой отношение выручки от реализации продукции к средней стоимости оборотных средств за рассматриваемый период.

Коэффициент оборачиваемости оборотных активов рассчитывается по следующей формуле:

$$K_{oa} = \frac{стр.2110}{0{,}5 \times (стр.1200н.п. + стр.1200к.п.)} \quad (23)$$

» Фондоотдача (оборачиваемость внеоборотных активов) показывает, сколько выручки приходится на единицу стоимости основных средств, и представляет собой отношение выручки от реализации продукции к средней стоимости внеоборотных активов за рассматриваемый период.

Коэффициент фондоотдачи (оборачиваемость внеоборотных активов) рассчитывается по следующей формуле:

$$K_{ф} = \frac{стр.2110}{0{,}5 \times (стр.1100н.п. + стр.1100к.п.)} \quad (24)$$

» Коэффициент оборачиваемости собственного капитала характеризует интенсивность использования собственных средств предприятия и представляет собой отношение выручки от реализации продукции к средней стоимости собственного капитала за рассматриваемый период:

$$K_{ск} = \frac{стр.2110}{0{,}5 \times (стр.1300н.п. + стр.1300к.п.)} \quad (25)$$

Расчетные показатели коэффициентов деловой активности сравниваются с нормативными значениями, представленными в **таблице 8**, в результате чего каждому из них присваивается оценка и соответствующий частный весовой коэффициент (K_{12}^{i}).

Закрепление частных весовых коэффициентов осуществляется аналогично порядку, установленному в п. 25.

Таблица 8. МАТРИЦА НОРМАТИВНЫХ ЗНАЧЕНИЙ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

№ п/п	Коэффициенты	Нормативные значения			
		Отлично	Хорошо	Удовл.	Неудовл.
1	Коэффициент оборачиваемости оборотных активов ($K_{оа}$)	> 7,5	5,0–7,5	2,5–5,0	< 2,5
2	Фондоотдача (оборачиваемость внеоборотных активов $K_{ф}$)	> 6,0	4,0–6,0	2,0–4,0	< 2,0
3	Коэффициент оборачиваемости собственного капитала ($K_{ск}$)	> 4,5	3,0–4,5	1,5–3,0	< 1,5

» Весовой коэффициент критерия «деловая активность» устанавливается расчетом по формуле:

$$K_{12} = \frac{K_{12}^{оа} + K_{12}^{ф} + K_{12}^{ск}}{3} \quad (26),$$

где: $K_{12}^{оа}$ – частный весовой коэффициент для расчетного значения коэффициента оборачиваемости оборотных активов;
$K_{12}^{ф}$ – частный весовой коэффициент для расчетного значения фондоотдачи (оборачиваемости внеоборотных активов);
$K_{12}^{ск}$ – частный весовой коэффициент для расчетного значения коэффициента оборачиваемости собственного капитала.

Результаты расчетов оформляются в соответствии с формой, представленной в Приложении 10.

29. Критерий «рентабельность» отражает доходность хозяйственной деятельности правообладателей земельных участков и описывается такими показателями, как общая рентабельность, рентабельность основной деятельности, рентабельность совокупных активов.

» Общая рентабельность характеризует сумму прибыли предприятия с рубля продаж и рассчитывается как отношение чистой прибыли к выручке от реализации продукции.

Коэффициент общей рентабельности рассчитывается по следующей формуле:

$$K_o = \frac{стр.2400}{стр.2110} \times 100\% \quad (27),$$

где: **стр. 2400** – «Чистая прибыль (убыток)» по строке 2400 отчета о финансовых результатах.

» Рентабельность основной деятельности характеризует сумму прибыли от продаж, приходящейся на каждый рубль затрат на производство и сбыт продукции.

Коэффициент рентабельности основной деятельности рассчитывается по следующей формуле:

$$K_{од} = \frac{стр.2200}{(стр.2120 + стр.2210 + стр.2220)} \times 100\% \quad (28),$$

где: **стр. 2200** – «Прибыль (убыток) от продаж» по строке 2200 отчета о финансовых результатах;
стр. 2120 – «Себестоимость продаж» по строке 2120 отчета о финансовых результатах;
стр. 2210 – «Коммерческие расходы» по строке 2210 отчета о финансовых результатах;
стр. 2220 – «Управленческие расходы» по строке 2220 отчета о финансовых результатах.

» Рентабельность совокупных активов характеризует эффективность и прибыльность использования всех активов предприятия и отражает величину прибыли, приходящейся на 1 рубль, вложенный в активы.

Коэффициент рентабельности совокупных активов рассчитывается по следующей формуле:

$$K_{са} = \frac{стр.2400}{0{,}5 \times (стр.1600н.п. + стр.1600к.п.)} \times 100\% \quad (29)$$

Расчетные показатели рентабельности сравниваются с нормативными значениями, представленными в **таблице 9**, в результате чего каждому из них присваивается оценка и соответствующий частный весовой коэффициент (K_{13}^i).

Закрепление частных весовых коэффициентов осуществляется аналогично порядку, установленному в п. 25.

Таблица 9. МАТРИЦА НОРМАТИВНЫХ ЗНАЧЕНИЙ ПОКАЗАТЕЛЕЙ РЕНТАБЕЛЬНОСТИ

№ п/п	Коэффициенты	Нормативные значения			
		Отлично	Хорошо	Удовл.	Неудовл.
1	Общая рентабельность предприятия (K_o)	> 16,1	11,3–16,1	0–11,3	< 0
2	Рентабельность основной деятельности ($K_{од}$)	> 13,2	9,2–13,2	0–9,2	< 0
3	Рентабельность совокупных активов ($K_{са}$)	> 8	5,6–8	0–5,6	< 0

Весовой коэффициент критерия «рентабельность» устанавливается расчетом по формуле:

$$K_{13} = \frac{K_{13}^{о} + K_{13}^{од} + K_{13}^{са}}{3} \quad (30),$$

где: $K_{13}^{о}$ – частный весовой коэффициент для расчетного значения коэффициента общей рентабельности;
$K_{13}^{од}$ – частный весовой коэффициент для расчетного значения коэффициента рентабельности основной деятельности;
$K_{13}^{са}$ – частный весовой коэффициент для расчетного значения коэффициента рентабельности совокупных активов.

Результаты расчетов оформляются в соответствии с формой, представленной в Приложении 11.

30. Результаты балльной оценки правообладателей земельных участков по всем критериям сводятся по форме, представленной в Приложении 12. При необходимости критерии эффективности финансово-хозяйственной деятельности правообладателей могут быть определены как средняя арифметическая результатов расчета за три отчетных года.

31. Заключение об уровне эффективности использования имущественного комплекса правообладателями земельных участков готовится на основании результатов оценки интегрального балла и может принимать одно из следующих значений:

1) высокая эффективность – если интегральный балл принимает значения от 70 до 100;

2) средняя эффективность – если интегральный балл принимает значения от 50 до 70;

3) низкая эффективность – если интегральный балл принимает значения менее 50.

32. Заключение об уровне эффективности использования правообладателями своего земельно-имущественного комплекса позволяет дать рекомендации по стратегиям его дальнейшего развития, к которым могут относиться:

1) Для земельно-имущественного комплекса правообладателей с высоким уровнем эффективности использования:

а) создание условий для ведения особых форм промышленной деятельности, предусматривающей государственную поддержку (присвоение статуса промкомплекса, индустриального парка или резидента технопарка);

б) стимулирование масштабов хозяйственной деятельности и роста плотности застройки;

в) реализация на базе высокоэффективных предприятий кластерной политики путем развития сопряженных отраслей производства.

2) Для земельно-имущественного комплекса правообладателей со средним уровнем эффективности использования:

а) разработка рекомендаций по диверсификации и модернизации производства;

б) создание градостроительных условий для производственной и технологической кооперации, обеспечивающей полный цикл выпуска готовой продукции с высокой добавленной стоимостью.

3) Для земельно-имущественного комплекса правообладателей с низким уровнем эффективности использования:

а) разработка рекомендаций по реорганизации производственной деятельности с сохранением существующего вида разрешенного использования земельного участка;

б) разработка вариантов альтернативного развития территорий, предполагающих реорганизацию земельно-имущественного комплекса с изменением вида разрешенного использования земельных участков.

33. При разработке вариантов альтернативного развития территорий, предполагающих реорганизацию земельно-имущественного комплекса, необходимо осуществить оценку ориентировочного размера компенсационных выплат его действующим правообладателям.

Размер компенсационных выплат рассчитывается по формуле:

$$C^{ИЗ} = C_{зу} + C_{ОКС} + C_{у} \quad (31),$$

где: $C_{зу}$ – величина компенсационных выплат за право на земельный участок, руб.;

$C_{ОКС}$ – величина компенсационных выплат за право на объекты капитального строительства (недвижимого имущества), расположенные на изымаемом участке, руб.;

$C_{у}$ – величина компенсационных выплат за упущенную выгоду, руб.

33.1. Величина компенсационных выплат за земельный участок принимается равной:

а) рыночной стоимости права аренды земельного участка сроком на 49 лет в случае прекращения права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком юридических лиц;

б) рыночной стоимости земельного участка в случае прекращения права собственности, постоянного (бессрочного) пользования физических лиц, а также пожизненного (наследуемого) владения земельным участком, предоставленным гражданину;

в) рыночной стоимости права аренды земельного участка на оставшийся срок до истечения срока действия договора аренды земельного участка;

г) нулю – в случае если земельный участок используется на основании договора безвозмездного пользования или договора аренды, остаточный срок действия которого менее 5 лет.

33.2. Расчет рыночной стоимости прав на земельный участок осуществляется в соответствии с требованиями действующей нормативно-методической документации [2].

33.3. Величина компенсационных выплат за право на объекты капитального строительства принимается равной рыночной стоимости этих объектов, расчет которой производится в порядке, предусмотренном действующей нормативно-методической документацией [2].

33.4. Величина компенсационных выплат за упущенную выгоду рассчитывается по следующей формуле:

$$C_{у} = З_{года} \times Пр_{ср} \quad (32),$$

где: $\mathbf{Пр_{ср}}$ – средняя величина неполученной прибыли от использования изымаемого объекта недвижимости (земельного участка или объектов капитального строительства) за три года, предыдущих изъятию земельного участка, руб.

Расчет средней величины прибыли осуществляется на основании форм бухгалтерской отчетности за три года, предыдущих изъятию земельного участка (стр. 2400 отчета о прибылях и убытках). При наличии годовых убытков в расчетном периоде принимать значения для данных лет равными нулю, то есть учету за предыдущие периоды подлежат только годовые прибыли.

IV. ОЦЕНКА ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ЭФФЕКТИВНОСТИ МЕРОПРИЯТИЙ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ

IV.I ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ОЦЕНКИ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ЭФФЕКТИВНОСТИ

34. Оценка экономической эффективности мероприятий комплексного развития территорий предполагает построение экономико-математических моделей, способных прогнозировать показатели коммерческой и бюджетной эффективности, характеризующие экономическую целесообразность и финансовую реализуемость предложенных решений для частных и государственных участников проекта.

35. Основными показателями оценки бюджетной и коммерческой эффективности проектов комплексного развития территорий являются [3]:

а) чистый дисконтированный доход (ЧДД);
б) индекс доходности инвестиций (ИД);
в) внутренняя норма доходности (ВНД);
г) дисконтированный срок окупаемости (СО).

35.1. Чистый дисконтированный доход от осуществления коммерческих инвестиций рассчитывается по формуле:

$$ЧДД_{И} = \sum_{t=1}^{T} \frac{\left(Р_t^{И} + Д_t^{И}\right) - \left(К_t^{И} + Э_t^{И}\right)}{\left(1 + Е_{И}\right)^t} \qquad (33),$$

где: $Р_t^{И}$ – доходы частных инвесторов от реализации объектов недвижимости в год t, млн руб.;
$Д_t^{И}$ – доходы частных инвесторов от эксплуатации объектов недвижимости в год t, млн руб.;
$К_t^{И}$ – инвестиционные затраты частных инвесторов на реализацию мероприятий, предусмотренных проектом комплексного развития территории в год t, млн руб.;
$Э_t^{И}$ – эксплуатационные расходы частных инвесторов на содержание и обеспечение работоспособности объектов недвижимости в год t, млн руб.;
t – расчетный год;
T – период рассмотрения инвестиционного проекта (не менее 15 лет);
$Е_{И}$ – коммерческая ставка дисконтирования.

35.2. Коммерческая ставка дисконтирования обеспечивает пересчет будущих денежных потоков инвесторов в единую величину текущей стоимости и рассчитывается по формуле:

$$E_{И} = E_{б/р} + \frac{ROS_{СМР} + ROS_{НДВ}}{2} \quad (34),$$

где: $E_{б/р}$ – безрисковая ставка дисконтирования, равная ключевой ставке ЦБ РФ, %;
$ROS_{СМР}$ – рентабельность проданных товаров (продукции, работ, услуг) в строительной отрасли, %;
$ROS_{НДВ}$ – рентабельность услуг, связанных с недвижимым имуществом, %.

35.3. Чистый дисконтированный доход от осуществления бюджетных инвестиций рассчитывается по формуле:

$$ЧДД_{Б} = \sum_{t=1}^{T} \frac{\left(Р_t^{Б} + Д_t^{Б}\right) - \left(К_t^{Б} + Э_t^{Б} + Э_t^{С}\right)}{\left(1 + E_{Б}\right)^{t}} \quad (35),$$

где: $Р_t^{Б}$ – сумма единоразовых поступлений в бюджет г. Москвы от реализации мероприятий, предусмотренных проектом комплексного развития территории в год t, млн руб.;
$Д_t^{Б}$ – сумма регулярных налоговых и неналоговых поступлений от хозяйственной деятельности в год t, предусмотренных проектом комплексного развития территории, млн руб.;
$К_t^{Б}$ – инвестиционные затраты бюджета г. Москвы на реализацию мероприятий, предусмотренных проектом комплексного развития территории в год t, млн руб.;
$Э_t^{Б}$ – эксплуатационные расходы бюджета г. Москвы на содержание и обеспечение работоспособности городской инфраструктуры, создаваемой в рамках проекта комплексного развития территорий в год t, млн руб.;
$Э_t^{С}$ – затраты на социальное обеспечение населения в год t, млн руб.;
$E_{Б}$ – бюджетная ставка дисконтирования, равная ключевой ставке ЦБ РФ, %.

35.4. Индекс доходности отражает уровень отдачи на вложенный рубль инвестиций. Для коммерческих инвестиций индекс доходности рассчитывается по формуле:

$$ИД_{И} = 1 + \frac{ЧДД_{И}}{\sum_{t=1}^{T} К_t^{И} \times \left(1 + E_{И}\right)^{-t}} \quad (36)$$

Для бюджетных инвестиций индекс доходности рассчитывается по формуле:

$$ИД_Б = 1 + \frac{ЧДД_Б}{\sum_{t=1}^{T} K_t^Б \times (1 + E_Б)^{-t}} \quad (37)$$

35.5. Внутренняя норма доходности отражает запас финансовой прочности инвестиционного проекта и представляет собой такую норму прибыли, при которой величина суммарных дисконтированных доходов равна суммарным дисконтированным затратам.

Внутренняя норма доходности коммерческих инвестиций оценивается по формуле:

$$\sum_{t=1}^{T} \frac{(P_t^И + Д_t^И)}{(1 + ВНД_И)^t} = \sum_{t=1}^{T} \frac{(K_t^И + Э_t^И)}{(1 + ВНД_И)^t} \quad (38)$$

Внутренняя норма доходности бюджетных инвестиций оценивается по формуле:

$$\sum_{t=1}^{T} \frac{(P_t^Б + Д_t^Б)}{(1 + ВНД_Б)^t} = \sum_{t=1}^{T} \frac{(K_t^Б + Э_t^Б + Э_t^С)}{(1 + ВНД_Б)^t} \quad (39)$$

35.6. Срок окупаемости инвестиций – это минимальный временный интервал (от начала осуществления проекта), за пределами которого ЧДД становится и в дальнейшем остается неотрицательным.

IV.II ОЦЕНКА ДЕНЕЖНЫХ ПОТОКОВ ЧАСТНЫХ ИНВЕСТОРОВ

36. Величина инвестиционных затрат частных инвесторов ($K_t^И$) на реализацию мероприятий, предусмотренных проектом комплексного развития территории в год t, определяется в текущем уровне цен по формуле:

$$K_t^И = K_t^Д + K_t^{ВРИ} + K_t^А + K_t^{ПС} + K_t^{ПИР} + K_t^{СМР} + K_t^{ТР} + \\ + K_t^{СОЦ} + K_t^{ИО} + K_t^{БУ} + K_t^{ОБ} + K_t^{СТ} + K_t^{НДС} + K_t^{НП} \quad (40),$$

где: $K_t^Д$ – плата за право заключения договоров аренды земельных участков или договоров развития территорий с исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, уполномоченными на заключение данных договоров в год t, млн руб.;

$К_t^{ВРИ}$ – плата за изменение видов разрешенного использования земельных участков, осуществляемая в год t, млн руб.;
$К_t^{А}$ – арендные платежи за земельные участки на период строительства в год t, млн руб.;
$К_t^{ПС}$ – затраты на подготовку территории к строительству в год t, млн руб.;
$К_t^{ПИР}$ – затраты на выполнение проектно-изыскательских работ в год t, млн руб.;
$К_t^{СМР}$ – затраты на строительство и реконструкцию зданий и сооружений различного функционального назначения в год t, млн руб.;
$К_t^{ТР}$ – затраты на развитие транспортной инфраструктуры в год t, млн руб.;
$К_t^{СОЦ}$ – затраты на развитие социальной инфраструктуры в год t, млн руб.;
$К_t^{ИО}$ – затраты на инженерное обеспечение территории и плата за подключение к сетям в год t, млн руб.;
$К_t^{БУ}$ – мероприятия по благоустройству и озеленению территории в год t, млн руб.;
$К_t^{ОБ}$ – дополнительные обременения инвесторов, связанные с развитием городской среды в год t, млн руб.;
$К_t^{СТ}$ – затраты на страхование рисков в год t, млн руб.;
$К_t^{НДС}$ – налог на добавленную стоимость, уплачиваемый в бюджет в год t, млн руб.;
$К_t^{НП}$ – налог на прибыль в год t, млн руб.

36.1. Расчет размера платы за право заключения договоров аренды земельных участков или договоров развития территорий ($К_t^{Д}$) осуществляется в соответствии с Методикой определения начальной цены предмета аукциона, утвержденной высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации.

36.2. Плата за изменение видов разрешенного использования ($К_t^{ВРИ}$) взимается с правообладателей земельных участков, выступающих инициаторами проекта комплексного развития территорий, размер которой устанавливается в соответствии с действующими нормативно-методическими документами [4].

36.3. Арендные платежи за земельные участки на период строительства ($К_t^{А}$) уплачиваются инвесторами в пользу г. Москвы. Вели-

чина арендных платежей устанавливается в порядке, предусмотренном требованиями действующих нормативно-методических документов [5].

36.4. Затраты на подготовку территории к строительству ($K_t^{ПС}$) в год t рассчитываются по формуле:

$$K_t^{ПС} = C_t^{снос} + C_t^{ИЗ} \quad (41),$$

где: $C_t^{снос}$ – затраты, связанные со сносом объектов капитального строительства в год t (разборка зданий и сооружений, вывоз строительного мусора и его захоронение на полигонах, рекультивация), млн руб. Определяются в соответствии с порядком, описанным в 36.6.1 настоящих рекомендаций;

$C_t^{ИЗ}$ – затраты, связанные с финансовыми издержками на осуществление компенсационных выплат правообладателям земельных участков и объектов капитального строительства в год t, млн руб. Расчет данных затрат осуществляется в соответствии с порядком, описанным в п. 33.

36.5. Затраты на выполнение проектно-изыскательских работ ($K_t^{ПИР}$) в год t на этапе предпроектных расчетов определяются на основе нормативов стоимости проектных работ, установленных в действующих нормативно-методических документах [6] по формуле:

$$K_t^{ПИР} = \sum_{i=1}^{n} K_{i,t+1} \times Y_{пирi} \quad (42),$$

где: $K_{i,t+1}$ – стоимость строительства и реконструкции объектов типа i (зданий и сооружений – $K^{СМР}$, объектов транспортной – $K^{ТР}$, инженерной – $K^{ИО}$ и социальной инфраструктуры – $K^{СОЦ}$, мероприятий благоустройства и озеленения – $K^{БУ}$), млн руб. Рассчитывается в порядке, описанном в п. 36.6;
$Y_{пирi}$ – нормативы стоимости проектных работ для объекта типа i, % (2,21–8,24%) [6].

36.6. Размер затрат на строительство и реконструкцию отдельных зданий и сооружений ($K_i^{СМР}$), объектов транспортной ($K_i^{ТР}$) и социальной ($K_i^{СОЦ}$) инфраструктуры, инженерного обеспечения территории ($K_i^{ИО}$), благоустройства и озеленения ($K_i^{БУ}$), а также дополнительных обременений ($K_i^{Об}$) в год t на предпроектной

стадии рассчитывается в соответствии с порядком, предусмотренным действующими методическими и сметно-нормативными документами определения стоимости строительной продукции и предполагает использование:

а) сборников и справочников укрупненных показателей стоимости строительства;

б) данных об объектах-аналогах (при отсутствии данных в сборниках укрупненных показателях стоимости), имеющих положительное заключение Мосгорэкспертизы или Главгосэкспертизы РФ.

36.6.1. Расчет стоимости строительства и реконструкции одного отдельно взятого здания, объекта транспортной, инженерной и социальной инфраструктуры, мероприятия благоустройства и озеленения на базе сметных сборников укрупненных показателей стоимости осуществляется по формуле:

$$K_i = \left(Ц_Б \times M \times \prod_{j=1}^{J} k_j + З_Р \right) \times И_{ПР} \times НДС \times 10^{-6} \qquad (43),$$

где: K_i – стоимость строительства отдельно взятого объекта типа i, млн руб.;

$Ц_Б$ – укрупненный показатель стоимости за единицу мощности объекта в базовом уровне цен, руб.;

М – мощность проектируемого объекта (площадь в м^2, строительный объем конструкции или строения в м^3, протяженность в м или км, одно место и др.);

k_j – коэффициенты, учитывающие регионально-экономические, регионально-климатические, инженерно-геологические и другие условия осуществления строительства в соответствии с требованиями действующей нормативно-методической документации;

$З_Р$ – дополнительные затраты, учитываемые по отдельному расчету, руб.;

$И_{ПР}$ – индекс пересчета в текущий уровень цен;

НДС – ставка налога на добавленную стоимость.

36.6.2. Расчет стоимости строительства и реконструкции зданий и сооружений, объектов транспортной, инженерной и социальной инфраструктуры, мероприятий благоустройства и озеленения на основе данных об объектах-аналогах осуществляется по формуле:

$$K_i = K_A \times \frac{ПС}{ПС_A} \times И_{ПР} \times 10^{-6} \qquad (44),$$

где: $\mathbf{K_A}$ – стоимость объекта-аналога в ценах расчетного периода, руб.;
$\mathbf{ПС_A}$ – показатель сравнения, характеризующий основное свойство объекта аналога (площадь м^2, строительный объем конструкции или строения м^3, протяженность в м или км, одно место и др.);
ПС – показатель сравнения, характеризующий основное свойство рассчитываемого объекта капитального строительства, аналогичен показателю сравнения объекта-аналога;
$\mathbf{И_{ПР}}$ – индекс пересчета в текущий уровень цен.

В случае если в структуре стоимости объекта капитального строительства основную часть затрат составляют расходы на технологическое оборудование (заводы, головные инженерные сооружения и т.д.), а объект-аналог и оцениваемый объект имеют различия в показателях мощности, то расчет осуществляется по формуле:

$$K_i = K_A \times \left(\frac{n}{100\%} + \frac{100\% - n}{100\%} \times \frac{M}{M_A} \right) \times И_{ПР} \times 10^{-6} \qquad (45),$$

где: **n** – доля в структуре затрат на возведение объекта капитального строительства технологического оборудования, %;
$\mathbf{M_A}$ – мощность объекта-аналога, в единицах производительности.

36.6.3 Результаты расчета затрат по отдельным объектам и сооружениям, определяющим состав и содержание мероприятий по комплексному развитию территорий, включая строительство и реконструкцию зданий и сооружений различного функционального назначения, объектов транспортной, инженерной и социальной инфраструктуры, мероприятий благоустройства и озеленения, оформляются по формам, представленным в Приложениях 13–16.

36.7. Затраты на страхование рисков ($K_i^{СТ}$) в год t представляют собой расходы на комплексное страхование, обеспечивающее защиту участников строительства от рисков случайной гибели или повреждения объектов строительных работ, строительного оборудования, материалов, другого имущества, а также гражданской ответственности за причинение вреда третьим лицам. Величина данных затрат принимается в диапазоне от 0,4 до 1,1% от стоимости строительства и реконструкции зданий и сооружений раз-

личного функционального назначения ($K_i^{СМР}$). Меньшее значение устанавливается для объектов, строительство которых предполагается осуществлять по типовой проектной документации.

36.8. Налог на добавленную стоимость, уплачиваемый в бюджет ($K_t^{НДС}$) в год t, рассчитывается по формуле:

$$K_t^{НДС} = НДС_t^{ПОЛ} - НДС_t^{УПЛ} \quad (46),$$

где: $\mathbf{НДС_t^{упл}}$ – сумма уплаченного налога на добавленную стоимость в год t, млн руб.;
$\mathbf{НДС_t^{пол}}$ – сумма полученного налога на добавленную стоимость в год t, млн руб.

Сумма уплаченного и полученного налога на добавленную стоимость рассчитывается по следующим формулам:

$$НДС_t^{УПЛ} = \sum_{i=1}^{n} \left(K_t^i + Э_t^i\right) \times \frac{C_{НДС}}{100 + C_{НДС}} \quad (47)$$

и

$$НДС_t^{ПОЛ} = \sum_{i=1}^{n} \left(P_t^i + Д_t^i\right) \times \frac{C_{НДС}}{100 + C_{НДС}} \quad (48),$$

где: $\mathbf{K_t^i}$ – инвестиционные затраты частных инвесторов на реализацию мероприятий типа i в год t, облагаемые НДС, млн руб.;
$\mathbf{Э_t^i}$ – эксплуатационные расходы частных инвесторов на содержание и обеспечение работоспособности объектов недвижимости типа i в год t, млн руб.;
$\mathbf{P_t^i}$ – доходы инвестора от реализации объектов недвижимости типа i в год t, млн руб.;
$\mathbf{Д_t^i}$ – доходы инвестора от эксплуатации объектов недвижимости типа i в год t, млн руб.;
$\mathbf{C_{НДС}}$ – ставка налога на добавленную стоимость, %;
n – общее число объектов капитального строительства, возводимых инвестором.

36.9. Расчет размера отчислений налога на прибыль ($K_t^{НП}$) от реализации объектов недвижимости осуществляется после оценки доходов частных инвесторов от реализации объектов недвижимости по формуле:

$$K_t^{НП} = \left(Р_t^{И} - К_t^{И}\right) \times С_{НП} \quad (49),$$

где: $С_{НП}$ – ставка налога на прибыль, уплачиваемого в федеральный бюджет, %.

36.10. Расчет размера отчислений налога на прибыль ($К_t^{НП}$) от эксплуатации объектов недвижимости осуществляется после оценки доходов частных инвесторов от сдачи в аренду объектов недвижимости по формуле:

$$Э_t^{НП} = \left(Д_t^{И} - Э_t^{И} - К_t^{НДС}\right) \times С_{НП} \quad (50)$$

37. Величина эксплуатационных расходов частных инвесторов на содержание и обеспечение работоспособности объектов недвижимости ($Э_t^{И}$) в год t определяется в текущем уровне цен и рассчитывается по формуле:

$$Э_t^{И} = К_t^{АЭ} + К_t^{НИ} + К_t^{ЗН} + К_t^{СТ} + Э_t^{К} + Э_t^{Э} + Э_t^{ТР} + Э_t^{КР} \quad (51),$$

где: $К_t^{АЭ}$ – ежегодные арендные платежи за земельные участки, находящихся в собственности г. Москвы, на период их эксплуатации, млн руб.;
$К_t^{НИ}$ – отчисления налога на имущество, млн руб.;
$К_t^{ЗН}$ – отчисления земельного налога, млн руб.;
$К_t^{СТ}$ – затраты на страхование объектов капитального строительства, млн руб.;
$Э_t^{К}$ – коммунальные расходы, млн руб.;
$Э_t^{Э}$ – эксплуатационные расходы, млн руб.;
$Э_t^{ТР}$ – затраты на текущий ремонт, млн руб.;
$Э_t^{КР}$ – затраты на капитальный ремонт, млн руб.

37.1. Размер ежегодных арендных платежей за земельные участки, находящихся в собственности г. Москвы, на период их эксплуатации ($К_t^{АЭ}$) уплачиваются инвесторами в пользу г. Москвы. Величина арендных платежей устанавливается в порядке, предусмотренном требованиями действующих нормативно-методических документов [5].

37.2. Расчет отчислений налога на имущество ($К_t^{НИ}$) в год t для физических лиц и организаций непроизводственного назначения осуществляется по формуле:

$$К_t^{НИ} = \sum_{t=1}^{t} Р_t^{И} \times С_{имi} \quad (52),$$

где: $C_{имі}$ – ставка налога на имущество для организаций и физических лиц по i-му объекту недвижимости, %.

Расчет отчислений налога на имущество ($К_t^{НИ}$) в год t для организаций, осуществляющих свою деятельность в производственном секторе, осуществляется по формуле:

$$Д_t^{НИ} = \sum_{t=1}^{t} К_t^{П} \times С_{имі} \quad (53),$$

где: $К_t^{П}$ – капитальные вложения на строительство объектов производственного назначения, млн руб.
$С_{имі}$ – ставка налога на имущество предприятий и организаций, осуществляющих свою деятельность в производственном секторе, учитывающая особые формы ведения промышленной деятельности типа i (статус промкомплекса, индустриального парка, технопарка), %.

Расчет отчислений налога на имущество на соответствующий год t осуществляется накопленным итогом, обеспечивая тем самым учет налоговых отчислений от уже введенных в эксплуатацию за предыдущие годы объектов недвижимости.

37.3. Земельный налог может быть рассчитан по следующей формуле:

$$К_t^{ЗН} = КС_t \times С_{НЗ} \quad (54),$$

где: $КС_t$ – кадастровая стоимость земельных участков, используемых физическими и юридическими лицами на правах собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения в год t, млн руб.;
$С_{НЗ}$ – ставка земельного налога, %.

Плательщиками налога признаются организации и физические лица, распоряжающиеся земельными участками на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения.

37.4. Расходы на страхование объектов капитального строительства ($К_t^{СТ}$) рассчитываются на основании среднерыночных ставок, характерных для соответствующего типа и класса недвижимости.

37.5. В состав коммунальных расходов ($Э_t^{К}$) входят регулярные платежи, направленные на оплату услуг по водоснабжению и водо-

отведению, тепло- и электроснабжению. На предпроектной стадии величина данных затрат может быть рассчитана по формуле:

$$Э_t^К = \sum_{i=1}^{n} Д_t^i \times У_{комi} \quad (55),$$

где: $Д_t^i$ – суммарные доходы от эксплуатации i-го типа объектов недвижимости непроизводственного назначения в год t, млн руб.;
$У_{комi}$ – доля затрат на коммунальные расходы в составе арендной ставки для i-го типа объекта недвижимости (Приложение 17). Значение доли затрат из указанных диапазонов принимается в зависимости от класса недвижимости: чем ниже класс недвижимости, тем ближе к нижней границе диапазона принимается значение, и наоборот.

37.6. Эксплуатационные расходы ($Э_t^Э$) включают в себя затраты на эксплуатацию систем инженерного оборудования, содержание зданий и территорий, административно-управленческие расходы, прочие расходы по объекту капитального строительства и могут быть рассчитаны по формуле:

$$Э_t^Э = \sum_{i=1}^{n} Д_t^i \times У_{эксi} \quad (56),$$

где: $У_{эксi}$ – доля затрат на эксплуатационные расходы в составе арендной ставки для i-го типа объекта недвижимости (Приложение 17). Значение доли затрат из указанных диапазонов принимается в зависимости от класса недвижимости: чем ниже класс недвижимости, тем ближе к нижней границе диапазона принимается значение, и наоборот.

37.7. Затраты на текущий профилактический ремонт рассчитываются по формуле:

$$Э_t^{ТР} = \sum_{i=1}^{n} \frac{n_i^{ТП}}{T_i} \times K_i \quad (57),$$

где: $n_i^{тп}$ – периодичность текущего профилактического ремонта для зданий типа i, лет (2–3 года);
T_i – срок службы объекта капитального строительства типа i, лет;
K_i – стоимость строительства объекта типа i, млн руб.

37.8. Отчисления в фонд капитального ремонта ($Э_t^{КР}$) рассчитываются по формуле:

$$Э_t^{КР} = \sum_{i=1}^{n} \frac{Ф_{зд i}}{100 \times n_i^{кр}} \times K_i \quad (58),$$

где: $n_i^{КР}$ –периодичность капитального ремонта для зданий типа i, лет;

$Ф_{зд i}$ – общий физический износ i-го объекта капитального строительства, %. Рассчитывается по формуле:

$$Ф_{ЗД} = \frac{Т - Т_{ОС}}{Т} \times 100 \quad (59),$$

где: $Т_{ос}$ – остаточный срок службы объекта капитального строительства, лет.

38. Доходы от реализации объектов недвижимости в год t ($Р_t^{И}$) определяются в текущем уровне цен и могут быть рассчитаны по формуле:

$$Р_t^{И} = Р_t^{Ж} + Р_t^{ОД} + Р_t^{Т} + Р_t^{СК} + Р_t^{П} + Р_t^{ПРОЧ} \quad (60),$$

где: $Р_t^{Ж}$ – доходы от реализации объектов жилого назначения в год t, млн руб.;

$Р_t^{ОД}$ – доходы от реализации объектов общественно-делового назначения в год t, млн руб.;

$Р_t^{Т}$ – доходы от реализации объектов торгового назначения в год t, млн руб.;

$Р_t^{СК}$ – доходы от реализации объектов коммунально-складского назначения в год t, млн руб.;

$Р_t^{П}$ – доходы от реализации объектов производственного назначения в год t, млн руб.;

$Р_t^{ПРОЧ}$ – доходы от реализации прочих объектов, имущества, мероприятий в год t, млн руб.

38.1. Расчет величины денежных потоков от реализации перечисленных выше объектов может быть осуществлен по формуле:

$$Р_t^{i} = \sum_{i=1}^{n} S_{it} \times K_i^{пол} \times П_{it} \times 10^{-6} \quad (61),$$

где: i – объект коммерческой недвижимости;

S_{it} – общая поэтажная площадь i-го объекта коммерческой недвижимости, реализуемого в год t, $м^2$;

$K_i^{пол}$ – коэффициент полезной площади для i-го объекта недвижимости (ориентировочно принимается равным 0,85);

$\mathbf{П_{it}}$ – ставки реализации 1 м² i-го объекта недвижимости с учетом НДС, руб./м².

39. Доходы от эксплуатации объектов недвижимости в год t ($Д_t^{И}$) определяются в текущем уровне цен и могут быть рассчитаны по формуле:

$$Д_t^{И} = Д_t^{Ж} + Д_t^{ОД} + Д_t^{Т} + Д_t^{СК} + Д_t^{П} + Д_t^{ПРОЧ} \quad (62),$$

где: $\mathbf{Д_t^{Ж}}$ – доходы от эксплуатации объектов жилого назначения в год t, млн руб.;
$\mathbf{Д_t^{ОД}}$ – доходы от эксплуатации объектов общественно-делового назначения в год t, млн руб.;
$\mathbf{Д_t^{Т}}$ – доходы от эксплуатации объектов торгового назначения в год t, млн руб.;
$\mathbf{Д_t^{СК}}$ – доходы от эксплуатации объектов коммунально-складского назначения в год t, млн руб.;
$\mathbf{Д_t^{П}}$ – доходы от эксплуатации объектов производственного назначения в год t, млн руб.;
$\mathbf{Д_t^{ПРОЧ}}$ – доходы от эксплуатации прочих объектов, имущества, мероприятий в год t, млн руб.

39.1. Расчет величины денежных потоков от эксплуатации объектов непроизводственного назначения, введенных в год t, может быть осуществлен по формуле:

$$Д_t^{i} = \sum_{i=1}^{n}\sum_{t=1}^{t} S_{ti} \times K_i^{пол} \times Д_i^{а} \times K_i^{в} \times 10^{-6} \quad (63),$$

где: $\mathbf{K_i^{пол}}$ – коэффициент полезной (арендопригодной) площади i-го объекта недвижимости;
$\mathbf{Д_i^{а}}$ – арендные ставки 1 м² i-го объекта недвижимости с учетом НДС (руб./м²);
$\mathbf{K_i^{в}}$ – понижающий коэффициент вакантности площадей для i-го объекта недвижимости, учитывающий уровень заполняемости объекта арендаторами (ориентировочно принимается равным 0,9).

Расчет доходов от эксплуатации объектов недвижимости непроизводственного назначения на соответствующий год t осуществляется накопленным итогом, обеспечивая тем самым учет ежегодных поступлений от уже введенных в эксплуатацию за предыдущие годы объектов недвижимости.

39.2. При использовании объекта недвижимости для получения доходов от производственной деятельности положительные потоки от запуска производств и выхода предприятий на проектную мощность могут быть определены как:

$$Д_t^{П} = \sum_{i=1}^{n}\sum_{t=1}^{t} \frac{S_{it}}{S_i^{чел}} \times B_i^{чел} \times R_i \qquad (64)$$

или

$$Д_t^{П} = \sum_{i=1}^{n}\sum_{t=1}^{t} S_{it} \times B_i^{1м^2} \times R_i \qquad (65),$$

где: $Д_t^{П}$ – прибыль производственных предприятий от осуществления хозяйственной деятельности в год t, руб.;

S_{it} – площадь вновь создаваемой производственной застройки i-й отрасли в год t, м^2;

$S_i^{чел}$ – среднеотраслевой показатель обеспеченности площадью одного рабочего места на предприятиях i-й отрасли, м^2;

$B_i^{чел}$ – среднеотраслевая выработка одного работающего на предприятии i-й отрасли, млн руб./год;

R_i – среднеотраслевая рентабельность отгруженной продукции, проданных товаров и услуг, %;

$B_i^{1м^2}$ – среднеотраслевая выручка с 1 м^2 предприятия i-й отрасли, млн руб./год.

40. После определения положительных и отрицательных денежных потоков инвесторов формируется финансовая модель оценки коммерческой эффективности реализации мероприятий градостроительного развития территории, которая оформляется по типовой форме, представленной в Приложении 18.

IV.III ОЦЕНКА ДЕНЕЖНЫХ ПОТОКОВ В БЮДЖЕТНОЙ СИСТЕМЕ ГОРОДА МОСКВЫ

41. Инвестиционные затраты бюджета г. Москвы на реализацию мероприятий, предусмотренных проектом комплексного развития территории в год t, определяются в текущем уровне цен и могут быть рассчитаны по формуле:

$$K_t^{Б} = K_t^{ПС} + K_t^{ПИР} + K_t^{СМР} + K_t^{ИО} + K_t^{СОЦ} + K_t^{ТР} + K_t^{БУ} \qquad (66),$$

где: $K_t^{ПС}$ – затраты на подготовку территории к строительству в год t за счет средств бюджета г. Москвы, млн руб. Рассчитываются в порядке, предусмотренном п. 36.4;
$K_t^{ПИР}$ – затраты на выполнение проектно-изыскательских работ в год t, млн руб. Рассчитываются в порядке, предусмотренном п. 36.5;
$K_t^{СМР}$ – сумма затрат на возведение объектов капитального строительства различного функционального назначения (жилого, общественно-делового, производственного и т.д.) в год t за счет средств бюджета г. Москвы, млн руб. Рассчитываются в порядке, предусмотренном п. 36.6;
$K_t^{ИО}$ – сумма затрат на инженерное обеспечение территории за счет бюджета г. Москвы в год t, млн руб.;
$K_t^{СОЦ}$ – сумма затрат на строительство социальных объектов за счет бюджета г. Москвы в год t, млн руб.;
$K_t^{ТР}$ – сумма затрат на строительство и реконструкцию транспортной инфраструктуры за счет бюджета г. Москвы в год t, млн руб.;
$K_t^{БУ}$ – сумма затрат на благоустройство территории за счет бюджета г. Москвы в год t, млн руб.

42. Регулярные затраты, определяющие отрицательные бюджетные потоки на каждый расчетный год t могут быть определены как:

$$Э_t^{ОБЩ} = Э_t^{Б} + Э_t^{С} \quad (67),$$

где: $Э_t^{ОБЩ}$ – сумма регулярных бюджетных затрат в год t, млн руб./год;
$Э_t^{Б}$ – эксплуатационные расходы бюджета г. Москвы на содержание и эксплуатацию городской инфраструктуры, создаваемой в рамках проекта комплексного развития территорий, млн руб. [7];
$Э_t^{С}$ – затраты на социальное обеспечение населения в год t, млн руб. Рассчитываются по формуле:

$$Э_t^{С} = \sum_{t=1}^{t} \left(\overline{Э^{С}} \times N_t^{КРТ} \right) \times 10^{-6} \quad (68),$$

где: $N_t^{КРТ}$ – число новых мест проживания, предусмотренное проектом комплексного развития территорий в год t, чел.;
$\overline{Э^{С}}$ – средняя величина бюджетных ассигнований на социальное обеспечение одного человека, руб. Рассчитывается по формуле:

$$\overline{Э^{С}} = \frac{Э^{ЗД} + Э^{ОБР} + Э^{СОЦ} + Э^{КУЛ} + Э^{СП} + Э^{ГС} + Э^{Б}}{N^{ЖИТ}} \quad (69),$$

где: $Э^{ЗД}$ – затраты бюджета г. Москвы на программные мероприятия по развитию здравоохранения, руб.;
$Э^{ОБР}$ – затраты бюджета г. Москвы на программные мероприятия по развитию образования, руб.;
$Э^{СОЦ}$ – затраты бюджета г. Москвы на программные мероприятия по социальной поддержке жителей, руб.;
$Э^{КУЛ}$ – затраты бюджета г. Москвы на программные мероприятия по развитию культуры, руб.;
$Э^{СП}$ – затраты бюджета г. Москвы на программные мероприятия по развитию спорта, руб.;
$Э^{ГС}$ – затраты бюджета г. Москвы на программные мероприятия по развитию городской среды, руб.;
$Э^{Б}$ – затраты бюджета г. Москвы на программные мероприятия по обеспечению безопасности, руб.;
$N^{ЖИТ}$ – численность населения г. Москвы, чел.

Расчет затрат на социальное обеспечение населения на соответствующий год t осуществляется накопленным итогом, обеспечивая тем самым учет ежегодных затрат на население, ранее заселившееся в объекты жилого назначения.

43. Единоразовые поступления в бюджет г. Москвы ($P_t^Б$) на расчетный год t могут быть рассчитаны как:

$$P_t^Б = K_t^Д + K_t^{ВРИ} + K_t^А + K_t^{НП} \quad (70),$$

где: $K_t^Д$ – поступления платы за право заключения договоров аренды земельных участков или договоров развития территорий с исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, уполномоченными на заключение данных договоров в год t, млн руб. Принимаются равными результатам расчета, предусмотренного пунктом 36.1;
$K_t^{ВРИ}$ – поступления платы за изменение видов разрешенного использования земельных участков инвесторами, млн руб. Принимаются равными результатам расчета, предусмотренного п. 36.2;
$K_t^А$ – арендные платежи за земельные участки на период строительства, млн руб. Принимаются равными результатам расчета, предусмотренного пунктом 36.3;
$K_t^{НП}$ – налог на прибыль от реализации инвесторами объектов различного функционального назначения, млн руб.

43.1. Величина поступления налога на прибыль от реализации коммерческих площадей инвестором в бюджет г. Москвы рассчитывается по формуле:

$$К_t^{НП} = \left(Р_t^{И} - К_t^{И}\right) \times С_{НП}^{МОС} \quad (71),$$

где: **i** – тип коммерческой недвижимости;
$Р_t^{И}$ – совокупные доходы от реализации объектов недвижимости частными инвесторами в год t, млн руб. Принимаются равными результатам расчета, предусмотренного п. 38;
$К_t^{И}$ – инвестиционные затраты частных инвесторов на реализацию мероприятий, предусмотренных проектом комплексного развития территории в год t. Принимаются равными результатам расчета, предусмотренного п. 36;
$С_{НП}^{МОС}$ – ставка налога на прибыль, уплачиваемого в бюджет г. Москвы, %.

44. Регулярные (ежегодные) поступления в бюджет г. Москвы в год t могут быть рассчитаны по следующей формуле:

$$Д_t^{Б} = Д_t^{НДФЛ} + Д_t^{НП} + Д_t^{АЭ} + Д_t^{НИ} + Д_t^{ЗН} \quad (72),$$

где: $Д_t^{НДФЛ}$ – поступления налога на доходы физических лиц в год t, занятых на местах приложения труда, предусмотренных проектом комплексного развития территорий, млн руб./год;
$Д_t^{НП}$ – ежегодные поступления налога на прибыль от эксплуатации объектов капитального строительства в год t, реализованных в рамках проекта комплексного развития территорий, млн руб./год.;
$Д_t^{АЭ}$ – ежегодные поступления арендных платежей за эксплуатацию земельных участков, млн руб./год. Принимаются равными результатам расчета, предусмотренного п. 37.1;
$Д_t^{НИ}$ – ежегодные поступления налога на имущество организаций и физических лиц в год t по объектам, реализованным в рамках проекта комплексного развития территорий, млн руб./год. Принимаются равными результатам расчета, предусмотренного п. 37.2;
$Д_t^{ЗН}$ – ежегодные поступления земельного налога от организаций и физических лиц в год t применительно к участкам, развитие которых осуществляется в рамках проекта комплексного развития территорий, млн руб./год. Принимаются равными результатам расчета, предусмотренного п. 37.3.

44.1. Размер ежегодных бюджетных поступлений от сбора налогов на доходы физических лиц, занятых в местах приложения труда, создаваемых в рамках проекта комплексного развития территорий, рассчитывается по формуле:

$$Д_t^{НДФЛ} = \sum_{i=1}^{n}\sum_{t=1}^{t} n_{it} \times \overline{ЗП_i} \times 12 \times С_{НДФЛ} \times 10^{-6} \quad (73),$$

где: **i** – тип коммерческой недвижимости;
$\mathbf{n_{it}}$ – число вновь созданных рабочих мест в организациях i-го вида экономической деятельности в год t, чел.;
$\overline{\mathbf{ЗП}_i}$ – средняя месячная заработная плата лиц, занятых в организациях i-го вида экономической деятельности, руб./мес.;
$\mathbf{С_{НДФЛ}}$ – ставка налога на доходы физических лиц, %.

Расчет ежегодных бюджетных поступлений от сбора налогов на доходы физических лиц в соответствующий год t осуществляется накопленным итогом, обеспечивая тем самым учет налоговых поступлений от уже созданных в предыдущие периоды рабочих мест.

44.2. Налог на прибыль от эксплуатации коммерческих объектов непроизводственного назначения рассчитывается как:

$$Д_t^{НП} = \left(Д_t^{И} - Э_t^{И} - К_t^{НДС}\right) \times С_{НП}^{МОС} \quad (74),$$

где: $\mathbf{Д_t^{И}}$ – совокупный доход от эксплуатации коммерческих объектов недвижимости в год t, млн руб./год;
$\mathbf{Э_t^{И}}$ – совокупные затраты на эксплуатацию объектов недвижимости коммерческого назначения в год t, млн руб./год;
$\mathbf{К_t^{НДС}}$ – налог на добавленную стоимость, уплачиваемый в бюджет, млн руб.;
$\mathbf{С_{НП}^{МОС}}$ – ставка налога на прибыль, уплачиваемого в бюджет г. Москвы, %.

» Налог на прибыль от эксплуатации коммерческих объектов производственного назначения рассчитывается как:

$$Д_t^{НП} = Д_t^{П} \times \left(\frac{100}{100 - С_{НП}^{МОС}} - 1\right) \quad (75),$$

где: $\mathbf{Д_t^{П}}$ – чистая прибыль предприятий от осуществления хозяйственной деятельности, млн руб./год. Принимается равной результатам расчета, предусмотренного пунктом 39.2.

45. После определения положительных и отрицательных денежных потоков, генерируемых в бюджет г. Москвы, формируется финансовая модель оценки бюджетной эффективности реализации мероприятий градостроительного развития территории, которая оформляется по типовой форме, представленной в Приложении 19.

V. ПОДГОТОВКА ЗАКЛЮЧЕНИЯ ОБ УРОВНЕ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ЭФФЕКТИВНОСТИ МЕРОПРИЯТИЙ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ

46. Заключение об уровне экономической эффективности мероприятий комплексного развития территорий подготавливается на основании анализа итоговых показателей коммерческой и бюджетной эффективности, порядок расчета которых представлен в п. 35.

47. Экономическая эффективность коммерческих инвестиций в реализацию мероприятий комплексного развития территорий может быть признана положительной при условии, что $ЧДД_{и} > 0$, $ИД_{и} > 1$, $ВНД_{и} > E_{и}$, $СО_{и} < 15$ лет. Если хотя бы одно из перечисленных условий не выполняется, то следует делать заключение об отсутствии коммерческой целесообразности реализации разработанного варианта комплексного развития территорий.

48. Недопустимо рекомендовать к реализации вариант проекта комплексного развития территорий, если коммерческая эффективность предложенных решений приняла отрицательное значение. В этом случае следует рассмотреть возмож ность корректировки архитектурно-планировочных и градостроительных решений одним или несколькими способами:

48.1. Рассмотреть возможность оптимизации инвестиционных затрат путем применения более дешевых конструкций, элементов, сооружений и т.д., сокращающих стоимость строительства.

48.2. Пересмотреть темпы и очередность строительства и реализации объектов коммерческой недвижимости, а также соответствующей инфраструктуры.

48.3. Пересмотреть функционально-планировочную организацию территории и технико-экономические показатели проекта в целом в сторону увеличения объемов строительства коммерчески востребованных объектов недвижимости.

48.4. Рассмотреть возможность снижения объема финансовых обременений инвестора на развитие городской инфраструктуры.

48.5. Предусмотреть иные мероприятия, направленные на увеличение положительных денежных потоков в инвестиционной сфере.

49. Экономическая эффективность бюджетных инвестиций может быть признана положительной при условии, что $ЧДД_{б} > 0$, $ИД_{б} > 1$, $ВНД_{б} > E_{б}$, $СО_{б} < 15$ лет. Если хотя бы одно из перечисленных условий не выполняется, то следует делать заключение об отсутствии бюджетной эффективности реализации мероприятий комплексного развития территорий.

50. Допускается рекомендовать к реализации вариант проекта комплексного развития территорий при отрицательной бюджетной эффективности:

а) если проект комплексного развития территории разрабатывается в границах административного района, в котором нет дефицита мест приложения труда (число рабочих мест в районе составляет не менее 40% от численности экономически активного населения района);

б) если проект комплексного развития территории разрабатывается в границах административного района, в котором наблюдается дефицит мест приложения труда, но в соседних административных районах, имеющих общую границу с рассматриваемым, такого дефицита нет (число рабочих мест в соседних районах составляет не менее 40% от численности экономически активного населения соседних районов);

в) если в процессе анализа административного района, в котором предполагается реализация проекта комплексного развития территорий, или анализа соседних административных районов, имеющих общую границу с рассматриваемым, выявлены намерения по созданию крупных центров приложения труда (емкость центров приложения труда должна быть способна обеспечить занятость не менее 40% от численности планируемого к проживанию экономически активного населения на территории проекта комплексного развития);

г) если проект комплексного развития территории имеет социальную направленность и решает конкретные задачи социально ориентированных государственных программ.

51. При всех прочих причинах, не описанных в пункте 50, рекомендовать к реализации вариант проекта комплексного развития территорий с отрицательной бюджетной эффективностью недопустимо. В этом случае следует рассмотреть возможность корректировки архитектурно-планировочных и градостроительных решений одним или несколькими способами:

51.1. Рассмотреть возможность оптимизации бюджетных затрат путем применения более дешевых конструкций, элементов, сооружений и т.д., сокращающих стоимость строительства.

51.2. Пересмотреть схему разделения финансовой нагрузки на развитие городской инфраструктуры между средствами частных инвесторов и бюджета г. Москвы, при условии сохранения коммерческой эффективности проекта.

51.3. Пересмотреть функционально-планировочную организацию территории и технико-экономических показателей проекта в целом в сторону увеличения объемов строительства объектов нежилого назначения, создающих рабочие места и генерирующих регулярные налоговые потоки в бюджетную систему г. Москвы.

51.4. Предусмотреть иные мероприятия, направленные на увеличение положительных денежных потоков в бюджетную систему г. Москвы.

БИБЛИОГРАФИЯ

[1] Указ Президента РФ от 04.08.2004 N 1009 «Об утверждении Перечня стратегических предприятий и стратегических акционерных обществ» (с изменениями и дополнениями);

[2] Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)»;

[3] Методические рекомендации по оценке эффективности инвестиционных проектов, утвержденные Министерством экономики РФ, Министерством финансов РФ, Государственным комитетом РФ по строительной, архитектурной и жилищной политике 21.06.1999 № ВК 477;

[4] Постановление Правительства Москвы от 10 сентября 2013 г. N 593-ПП «Об утверждении Порядка определения платы за изменение вида разрешенного использования земельного участка, находящегося в собственности физического лица или юридического лица, на другой вид такого-использования, предусматривающий строительство и (или) реконструкцию объекта капитального строительства, и Перечня видов объектов капитального строительства, имеющих важное социально-экономическое значение для города Москвы, при строительстве и (или) реконструкции которых плата за изменение вида разрешенного использования земельного участка не взимается»;

[5] Постановление Правительства Москвы от 25.04.2006 N 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве» (вместе с «Перечнем видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, для которых арендная плата за первый год срока аренды земельного участка после изменения цели предоставления для осуществления строительства (реконструкции) устанавливается в размере, предусмотренном приложением 1 к настоящему постановлению»);

[6] Сборник 4.8 «Методика определения стоимости проектных работ в зависимости от стоимости строительства. МРР-4.8-16», утвержденный приказом Москомэкспертизы от 29.12.2016 № МКЭ-ОД/16-75;

[7] Сборник стоимостных нормативов по эксплуатации зданий и сооружений, содержанию памятников культурного наследия, праздничному и тематическому оформлению (СН-2012) в текущих ценах, утвержденный распоряжением Департамента экономической политики и развития города Москвы от 22 декабря 2016 г. № 38-Р.

Приложение 1. ХАРАКТЕРИСТИКА СЛОЖИВШИХСЯ ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ НА ТЕРРИТОРИИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ

gost.e-ecolog.ru

	ование правообладателя земельного участка	Кадастровый номер земельного участка	Адрес	Оценка весового коэффициента по критерию соответствия видов разрешенного использования ПЗЗ			Оценка весового коэффициента по критерию формы собственности на объекты недвижимости		
				Разрешенное использование	Соответствует/ не соответствует установленному в ПЗЗ	K_1	Форма права на земельный участок	Срок действия имущественных прав, лет	K_2
1									
2									
3									
...									
n									

Приложение 2. ХАРАКТЕРИСТИКА НАМЕРЕНИЙ ПРАВООБЛАДАТЕЛЕЙ НА РАЗВИТИЕ СОБСТВЕННОГО ИМУЩЕСТВЕННОГО КОМПЛЕКСА

№ п/п	Наименование правообладателя земельного участка	Кадастровый номер земельного участка	Намерения заявителя (кратко)	Исходно-разрешительные документы	Технико-экономические показатели (основные)	K_3
1						
2						
3						
...						
n						

Приложение 3. ХАРАКТЕРИСТИКА ПРОСТРАНСТВЕННОЙ ОРГАНИЗАЦИИ УЧАСТКОВ ПРАВООБЛАДАТЕЛЕЙ И УРОВНЯ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА

№ п/п	Наименование правообладателя земельного участка	Кадастровый номер земельного участка	Площадь земельных участков $S^{ЗУ}$, га	Площадь объектов капитального строительства $S^{ОКС}$, тыс. м²	Плотность застройки $П^{ПЗ}$, тыс. м²/га	K_4	Уровень средневзвешенного износа, $ИЗ^{ОКС}$, %	K_5	Отклонения от определенных показателей ПЗЗ («–» если нет)	K_6
1										
2										
3										
...										
n										

Приложение 4. ХАРАКТЕРИСТИКА ИНТЕНСИВНОСТИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ИМУЩЕСТВЕННОГО КОМПЛЕКСА ПРАВООБЛАДАТЕЛЕЙ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

№ п/п	Наименование правообладателя земельного участка	Вид экономической деятельности (ОКВЭД)	Площадь всех земельных участков	Стр. 2110 Выручка	Выручка на 1 га территории	K_7	1150н. Основные средства на начало периода	1150к. Основные средства на конец периода	Фондоотдача основных средств	K_8
1										
2										
3										
...										
n										

Приложение 5. СРЕДНЕОТРАСЛЕВЫЕ ЗНАЧЕНИЯ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ВЫРУЧКИ НА 1 ГА И ФОНДООТДАЧИ В РАЗРЕЗЕ ВИДОВ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

gost.e-ecolog.ru

	Расшифровка ОКВЭД	Среднеотраслевые значения показателей		
		Выручка, тыс. руб./га	Фондоотдача по внеоборотным активам, руб./руб.	Фондоотдача по основным средствам, руб./руб.
	брабатывающие производства			
	оизводство пищевых продуктов	399 942	16	18
	оизводство напитков	226 892	6	6
12	Производство табачных изделий	388 103	28	29
13	Производство текстильных изделий	56 546	16	18
14	Производство одежды	130 117	17	18
15	Производство кожи и изделий из кожи	224 137	16	19
16	Обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения	62 716	12	12
17	Производство бумаги и бумажных изделий	242 787	14	15
18	Деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	285 395	20	20
19	Производство кокса и нефтепродуктов	388 103	4	4
20	Производство химических веществ и химических продуктов	100 610	17	21
21	Производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях	335 427	13	18
22	Производство резиновых и пластмассовых изделий	58 456	17	18
23	Производство прочей неметаллической минеральной продукции	31 596	15	16
24	Производство металлургическое	72 440	13	16
25	Производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования	117 307	18	20
26	Производство компьютеров, электронных и оптических изделий	162 398	15	18

ОКВЭД	Расшифровка ОКВЭД	Среднеотраслевые значения показателей		
		Выручка, тыс. руб./га	Фондоотдача по внеоборотным активам, руб./руб.	Фондоотдача по основным средствам, руб./руб.
27	Производство электрического оборудования	270 936	17	18
28	Производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки	307 767	17	20
29	Производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов	166 942	12	14
30	Производство прочих транспортных средств и оборудования	223 624	9	13
31	Производство мебели	13 028	19	20
32	Производство прочих готовых изделий	32 239	19	20
33	Ремонт и монтаж машин и оборудования	215 535	21	23
Раздел F	**Строительство**	292 878	16	17
Раздел G	**Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов**	285 996	20	24
Раздел H	**Транспортировка и хранение**	235 191	9	10
Раздел I	**Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания**	194 244	19	20
Раздел J	**Деятельность в области информации и связи**	326 175	16	22
Раздел K	**Деятельность финансовая и страховая**	128 571	4	8
Раздел L	**Деятельность по операциям с недвижимым имуществом**	93 465	4	5
Раздел M	**Деятельность профессиональная, научная и техническая**	80 422	15	18
Раздел P	**Образование**	165 882	16	18

Приложение 6. ДАННЫЕ БУХГАЛТЕРСКОГО БАЛАНСА И ОТЧЕТА О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ ПРАВООБЛАДАТЕЛЕЙ ИМУЩЕСТВЕННОГО КОМПЛЕКСА, ОСУЩЕСТВЛЯЮЩИХ ХОЗЯЙСТВЕННУЮ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ НА ТЕРРИТОРИИ [illegible]ИЯ

ЗАТЕЛИ АКТИВА БАЛАНСА

gost.e-ecolog.ru

		Активы															
		1100	1100к.	1100н.	1150	1200	1200к.	1200н.	1210	1220	1230	1240	1250	1260	1600	1600к.	1600н.
3																	
...																	
n																	

Таблица 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПАССИВА БАЛАНСА И ОТЧЕТА О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

№ п/п	Наименование правообладателя земельного участка	Пассивы										Данные отчета о финансовых результатах				
		1300	1300к.	1300н.	1400	1500	1510	1520	1530	1540	1550	2110	2120	2210	2220	2400
1																
2																
3																
...																
n																

Приложение 7. ОЦЕНКА КРИТЕРИЯ ФИНАНСОВОЙ УСТОЙЧИВОСТИ ПРАВООБЛАДАТЕЛЕЙ ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННОГО КОМПЛЕКСА

№ п/п	Наименование правообладателя земельного участка	Коэффициент автономии			Коэффициент маневренности			Коэффициент соотношения заемных и собственных средств			$K_ф$
		$K_а$	Оценка	Частный коэффициент весомости $K_ф^а$	$K_м$	Оценка	Частный коэффициент весомости $K_ф^м$	$K_{сс}$	Оценка	Частный коэффициент весомости $K_ф^{сс}$	
1											
2											
3											
...											
n											

Приложение 8. ОЦЕНКА КРИТЕРИЯ ЛИКВИДНОСТИ ПРАВООБЛАДАТЕЛЕЙ ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННОГО КОМПЛЕКСА

gost.e-ecolog.ru

...нование ...бладателя ...го участка	Коэффициент абсолютной ликвидности			Коэффициент текущей ликвидности			Коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности			Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами			K_{10}
	$K_{ал}$	Оценка	$K_{10}^{ал}$	$K_{тл}$	Оценка	$K_{10}^{тл}$	$K_{бл}$	Оценка	$K_{10}^{бл}$	$K_{осс}$	Оценка	$K_{10}^{осс}$	
3													
...													
n													

Приложение 9. ОЦЕНКА КРИТЕРИЯ ПЛАТЕЖЕСПОСОБНОСТИ ПРАВООБЛАДАТЕЛЕЙ ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННОГО КОМПЛЕКСА

№ п/п	Наименование правообладателя земельного участка	Активы			Пассивы			Частный весовой коэффициент платежеспособности		K_{ll}
		A_1	A_2	A_3	$П_1$	$П_2$	$П_3$	$K_{ll}^{тп}$	$K_{ll}^{пп}$	
1										
2										
3										
...										
n										

Приложение 10. ОЦЕНКА КРИТЕРИЯ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ ПРАВООБЛАДАТЕЛЕЙ ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННОГО КОМПЛЕКСА

...вание ...адателя ... участка	Коэффициент оборачиваемости оборотных активов			Фондоотдача			Коэффициент оборачиваемости собственного капитала			K_{12}
	$K_{оа}$	Оценка	$K_{12}^{оа}$	$K_{ф}$	Оценка	$K_{12}^{ф}$	$K_{ск}$	Оценка	$K_{12}^{ск}$	

gost.e-ecolog.ru

Приложение 11. ОЦЕНКА КРИТЕРИЯ РЕНТАБЕЛЬНОСТИ ПРАВООБЛАДАТЕЛЕЙ ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННОГО КОМПЛЕКСА

№ п/п	Наименование правообладателя земельного участка	Общая рентабельность предприятия			Рентабельность основной деятельности			Рентабельность совокупных активов			K_{13}
		$K_{о}$	Оценка	$K_{13}^{о}$	$K_{од}$	Оценка	$K_{13}^{од}$	$K_{са}$	Оценка	$K_{13}^{са}$	
1											
2											
3											
...											
n											

Приложение 12. РЕЗУЛЬТАТЫ БАЛЛЬНОЙ ОЦЕНКИ ЭФФЕКТИВНОСТИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ ПРАВООБЛАДАТЕЛЯМИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

№ п/п	Наименование правообладателя земельного участка	Имущественно-правовая устойчивость			Градостроительная эффективность использования имущественного комплекса					Эффективность финансово-хозяйственной деятельности					Интегральный балл
		Соответствие ВРИ параметрам ПЗЗ (K_1)	Формы собственности (K_2)	Наличие планов развития (K_3)	Плотность застройки (K_4)	Уровень износа ОКС (K_5)	Отклонения от предельных параметров ПЗЗ (K_6)	Выручка на 1 га (K_7)	Фондоотдача основных средств (K_8)	Финансовая устойчивость (K_9)	Ликвидность (K_{10})	Платежеспособность (K_{11})	Деловая активность (K_{12})	Рентабельность (K_{13})	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
1															
2															
3															
...															
n															

Приложение 13. ЗАТРАТЫ НА СТРОИТЕЛЬСТВО И РЕКОНСТРУКЦИЮ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ РАЗЛИЧНОГО ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ($К^{СМР}$)

gost.e-ecolog.ru

	Наименование мероприятия	Единицы измерения	Показатели	Стоимость единицы, руб.(с НДС)	Стоимость всего, млн руб.	Стоимость по годам, млн руб.			
						1	2	...	t
	о назначения ($К^{Ж}$):								
	ственно-делового ления ($К^{ОД}$):								
а)...									
3	Торгового назначения ($К^{Т}$):								
а)...									
4	Коммунально-складского назначения ($К^{СК}$):								
а)...									
5	Производственного назначения ($К^{П}$):								
а)...									
6	Объекты ГО и ЧС ($К^{ГО}$):								
а)...									
7	Прочие объекты и мероприятия ($К^{ПРОЧ}$):								
а)...									
Итого затрат на строительство и реконструкцию зданий и сооружений									

Приложение 14. ЗАТРАТЫ НА РАЗВИТИЕ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ ($К^{ТР}$)

№ п/п	Наименование мероприятия	Единицы измерения	Показатели	Стоимость единицы, руб. (с НДС)	Стоимость всего, млн руб. ($К_j$)	Стоимость по годам, млн руб.			
						1	2	...	t
1	Строительство (реконструкция) улично-дорожной сети:								
а)...									
2	Строительство (реконструкция) объектов внеуличного транспорта								
а)...									
3	Строительство (реконструкция) объектов транспортной инфраструктуры								
а)...									
Итого затрат на развитие транспортной инфраструктуры									

Приложение 15. ЗАТРАТЫ НА ИНЖЕНЕРНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ТЕРРИТОРИИ ($К^{ИО}$)

№ п/п	Наименование мероприятия	Единицы измерения	Показатели	Стоимость единицы, руб. (с НДС)	Стоимость всего, млн руб. (Ki)	Стоимость по годам, млн руб.			
						1	2	...	t
1	Строительство/реконструкция инженерных коммуникаций (по видам инженерного обеспечения):								
1.1	Водоснабжение								
а)...									
1.2	Канализация								
а)...									
1.3	Дождевая канализация								
а)...									
1.4	Теплоснабжение								
а)...									
1.5	Газоснабжение								
а)...									
1.6	Электроснабжение								
а)...									
1.7	Телефонизация								
а)...									
1.8	Радиофикация								
а)...									
2	Строительство/реконструкция инженерных сооружений (по видам инженерного обеспечения)								
2.1	Водоснабжение								
а)...									

№ п/п	Наименование мероприятия	Единицы измерения	Показатели	Стоимость единицы, руб. (с НДС)	Стоимость всего, млн руб. (Ki)	Стоимость по годам, млн руб.			
						1	2	...	t
2.2	Канализация								
а)...									
2.3	Дождевая канализация								
а)...									
2.4	Теплоснабжение								
а)...									
2.5	Газоснабжение								
а)...									
2.6	Электроснабжение								
а)...									
2.7	Телефонизация								
а)...									
2.8	Радиофикация								
а)...									
Итого затрат на развитие инженерного обеспечения									

Приложение 16. ЗАТРАТЫ НА РЕАЛИЗАЦИЮ МЕРОПРИЯТИЯ ПО БЛАГОУСТРОЙСТВУ И ОЗЕЛЕНЕНИЮ ТЕРРИТОРИИ ($К^{БУ}$)

	Наименование мероприятия	Единицы измерения	Показатели	Стоимость единицы, руб. (с НДС)	Стоимость всего, млн руб. (Ki)	Стоимость по годам, млн руб.			
						1	2	...	t
	озеленение								
	трукция зеленых насаждений								
	е экологические мероприятия								
а)...									
Итого затрат на реализацию мероприятий по благоустройству и озеленению									

gost.e-ecolog.ru

Приложение 17. ДОЛЯ ЗАТРАТ НА КОММУНАЛЬНЫЕ И ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ В СОСТАВЕ АРЕНДНЫХ СТАВОК ОБЪЕКТОВ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РАЗЛИЧНОГО ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

№ п/п	Объекты	Коммунальные расходы $У_{комl}$, %	Эксплуатационные расходы $У_{экс}$, %
1	Общественно-делового назначения	8–11	16–28
2	Торгового назначения	8–10	15–27
3	Складского назначения	6–9	14–19
4	Производственного назначения	8–11	20–25

Приложение 18. ТИПОВАЯ ФОРМА ОЦЕНКИ КОММЕРЧЕСКОЙ ЭФФЕКТИВНОСТИ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТОВ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ

№ п/п	Наименование денежных потоков	Условные обозначения	Величина денежных потоков по годам, млн руб.					
			Всего	1	2	3	...	n лет
	1. Инвестиционные расходы							
1.1	Плата за право заключения договоров аренды земельных участков или договоров развития территорий	$К^{Д}$						
1.2	Плата за изменение видов разрешенного использования земельных участков	$К^{ВРИ}$						
1.3	Арендные платежи за земельные участки на период строительства	$К^{А}$						
1.4	Затраты на подготовку территории к строительству	$К^{ПС}$						
1.5	Затраты на выполнение проектно-изыскательских работ	$К^{ПИР}$						
1.6	Строительство и реконструкция зданий и сооружений различного функционального назначения, в том числе:	$К^{СМР}$						
1.6.1	Жилого назначения	$К^{Ж}$						
1.6.2	Общественно-делового назначения	$К^{ОД}$						
1.6.3	Торгового назначения	$К^{Т}$						
1.6.4	Коммунально-складского назначения	$К^{СК}$						
1.6.5	Производственного назначения	$К^{П}$						
1.6.6	Мероприятия ГО и ЧС	$К^{ГО}$						
1.6.7	Прочие объекты и мероприятия	$К^{ПРОЧ}$						
1.7	Затраты на страхование строительных рисков	$К^{СТ}$						
1.8	Строительство и реконструкция объектов транспортной инфраструктуры	$К^{ТР}$						
1.9	Строительство и реконструкция объектов социальной инфраструктуры	$К^{СОЦ}$						
1.10	Развитие сетей и сооружений инженерно-технического обеспечения	$К^{ИО}$						
1.11	Благоустройство, озеленение, экологические мероприятия	$К^{БУ}$						
1.12	Дополнительные обременения, связанные с развитием городской среды	$К^{ОБ}$						
Всего инвестиционных расходов		$К^{И}$						

gost.e-ecolog.ru

№ п/п	Наименование денежных потоков	Условные обозначения	Величина денежных потоков по годам, млн руб.					
			Всего	1	2	3	...	n лет
	2. Эксплуатационные расходы							
	...ные арендные платежи за эксплуатацию земельных участков г. Москвы	$К^{АЭ}$						
	...ления налога на имущество	$К^{НИ}$						
	...ления земельного налога	$К^{ЗН}$						
	...вание объектов капитального строительства	$К^{СТ}$						
	...нальные расходы	$Э^{К}$						
	...атационные расходы	$Э^{Э}$						
	...ты на текущий ремонт	$Э^{ТР}$						
2.8	Затраты на капитальный ремонт	$Э^{КР}$						
Всего эксплуатационных расходов		$Э^{И}$						
	3. Доходы от реализации объектов недвижимости							
3.1	Жилого назначения	$Р^{Ж}$						
3.2	Общественно-делового назначения	$Р^{ОД}$						
3.3	Торгового назначения	$Р^{Т}$						
3.4	Коммунально-складского назначения	$Р^{СК}$						
3.5	Производственного назначения	$Р^{П}$						
3.6	Доходы от реализации прочих объектов, имущества, мероприятий	$Р^{ПРОЧ}$						
Всего доходов от реализации недвижимости		$Р^{И}$						
	4. Доходы от эксплуатации объектов недвижимости							
4.1	Жилого назначения	$Д^{Ж}$						
4.2	Общественно-делового назначения	$Д^{ОД}$						
4.3	Торгового назначения	$Д^{Т}$						
4.4	Коммунально-складского назначения	$Д^{СК}$						

№ п/п	Наименование денежных потоков	Условные обозначения	Величина денежных потоков по годам, млн руб.					
			Всего	1	2	3	...	n лет
4.5	Производственного назначения	$Д^{П}$						
4.6	Доходы от эксплуатации прочих объектов, имущества, мероприятий	$Д^{ПРОЧ}$						
Всего доходов от эксплуатации недвижимости		$Д^{И}$						
5. Расчет платежей НДС в бюджет								
5.1	Уплаченный налог на добавленную стоимость	$НДС^{УПЛ}$						
5.2	Полученный налог на добавленную стоимость	$НДС^{ПОЛ}$						
5.3	Поток по НДС	5.2.–5.1						
5.4	Поток по НДС накопленным итогом	$\sum$5.3.						
НДС к уплате в бюджет		$К^{НДС}$						
6. Финансовые результаты								
6.1	Прибыль от реализации объектов недвижимости	$Р^{И} – К^{И}$						
6.2	Прибыль от эксплуатации объектов недвижимости	$Д^{И} – Э^{И} – К^{НДС}$						
6.3	Налог на прибыль от реализации объектов недвижимости	$К^{НП}$						
6.4	Налог на прибыль от эксплуатации объектов недвижимости	$Э^{НП}$						
6.5	Суммарная чистая прибыль	ЧП						
6.6	Коэффициент дисконтирования	$1/(1 + Е_{И})^{t}$						
6.7	Дисконтированный поток денежных средств	ДП						
Чистый дисконтированный доход (ЧДД)		$ЧДД_{И}$						
Индекс доходности (ИД)		$ИД_{И}$						
Внутренняя норма доходности (ВНД, %)		$ВНД_{И}$						
Срок окупаемости (СО)		$СО_{И}$						

Приложение 19. ТИПОВАЯ ФОРМА ОЦЕНКИ БЮДЖЕТНОЙ ЭФФЕКТИВНОСТИ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРОЕКТОВ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ

gost.e-ecolog.ru

	Наименование денежных потоков	Условные обозначения	Величина денежных потоков по годам, млн руб.					
			Всего	1	2	3	...	n лет
	1. Инвестиционные расходы							
	ы на подготовку территории к строительству	$К^{ПС}$						
	ы на выполнение проектно-изыскательских работ	$К^{ПИР}$						
	ельство и реконструкция зданий различного функционального назначения	$К^{СМР}$						
	ельство и реконструкция объектов транспортной инфраструктуры	$К^{ТР}$						
1.5	Строительство и реконструкция объектов социальной инфраструктуры	$К^{СОЦ}$						
1.6	Развитие сетей и сооружений инженерно-технического обеспечения	$К^{ИО}$						
1.7	Благоустройство, озеленение, экологические мероприятия	$К^{БУ}$						
1.8	Прочие инвестиционные затраты	$К^{ПР}$						
Всего инвестиционных расходов		$К^{Б}$						
	2. Эксплуатационные расходы							
2.1	Расходы на содержание городской инфраструктуры, включая:	$Э^{Б}$						
2.1.1	Коммунальные расходы	$Э^{К}$						
2.1.2	Эксплуатационные расходы	$Э^{Э}$						
2.1.3	Затраты на текущий ремонт	$Э^{ТР}$						
2.1.4	Затраты на капитальный ремонт	$Э^{КР}$						
2.2	Расходы на социальное обеспечение населения	$Э^{С}$						
Всего эксплуатационных расходов		$Э^{ОБЩ}$						
	3. Единоразовые поступления в бюджет г. Москвы							
3.1	Поступления платы за право заключения договоров аренды земельных участков и развития территорий	$К^{Д}$						

№ п/п	Наименование денежных потоков	Условные обозначения	Величина денежных потоков по годам, млн руб.					
			Всего	1	2	3	...	n лет
3.2	Поступления платы за изменение видов разрешенного использования земельных участков	$К^{ВРИ}$						
3.3	Поступления арендных платежей за земельные участки на период строительства	$К^{А}$						
3.4	Поступления налога на прибыль от реализации инвесторами объектов недвижимости	$К^{НП}$						
Всего единоразовых поступлений в бюджет г. Москвы		$Р^{Б}$						
4. Регулярные поступления от эксплуатации городской среды								
4.1	Поступления налога на доходы физических лиц	$Д^{НДФЛ}$						
4.2	Поступления налога на прибыль от эксплуатации объектов капитального строительства	$Д^{НП}$						
4.3	Поступления ежегодных арендных платежей за эксплуатацию земельных участков	$Д^{АЭ}$						
4.4	Поступления налога на имущество организаций и физических лиц	$Д^{НИ}$						
4.5	Поступления земельного налога	$Д^{ЗН}$						
Всего ежегодных поступлений от эксплуатации городской среды		$Д^{Б}$						
5. Финансовые результаты								
5.1	Поток денежных средств	$(Р^{Б} + Д^{Б}) - (К^{Б} + Э^{ОБЩ})$						
5.2	Коэффициент дисконтирования	$1/(1 + Е_{Б})^{t}$						
5.3	Дисконтированный поток денежных средств	ДП						
Чистый дисконтированный доход (ЧДД)		$ЧДД_{Б}$						
Индекс доходности (ИД)		$ИД_{Б}$						
Внутренняя норма доходности (ВНД, %)		$ВНД_{Б}$						
Срок окупаемости (СО)		$СО_{Б}$						

МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ЭФФЕКТИВНОСТИ МЕРОПРИЯТИЙ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ*

Конечные пользователи методических рекомендаций

- Профильные проектные институты

  Эффекты: наличие единого, структурированного и научно обоснованного математического аппарата учета экономических факторов при планировании мероприятий комплексного развития территорий
- Территориальные и отраслевые ОИВ**

  Эффекты: содействие в реализации ключевых целей и приоритетов государственной политики в области градостроительного развития
- Правообладатели земельных участков и инвесторы

  Эффекты: стимулирование инвестиционной деятельности за счет внедрения структурированного инструмента оценки градостроительного потенциала территории и прогнозирования финансово-экономических последствий реализации различных вариантов развития имущественного комплекса

Область применения методических рекомендаций

- Разработка документов территориального планирования
- Разработка территориальных и отраслевых схем
- Разработка проектов планировки территорий
- Разработка плана реализации проектов планировки территорий
- Предварительная оценка градостроительного потенциала

Научно-исследовательские работы выполнялись в соответствии с требованиями ГОСТ 7.32-2001 «Межгосударственный стандарт. Система стандартов по информации, библиотечному и издательскому делу. Отчет о научно-исследовательской работе. Структура и правила оформления» (введен постановлением Госстандарта России от 04.09.2001 № 367-ст, ред. от 07.09.2005).

Методические рекомендации прошли процедуру рецензирования профильными подведомственными организациями Департамента развития новых территорий города Москвы (ГКУ «Развитие Московского региона»), Департамента экономической политики и развития города Москвы (ГБУ «Городское агентство управления инвестициями»), Департамента науки, промышленной политики и предпринимательства города Москвы (ГБУ «Агентство промышленного развития»), а также Москомархитектуры (ГБУ «Главное архитектурно-планировочное управление Москомархитектуры»).

*Разработаны авторским коллективом ГАУ «НИ и ПИ Градплан города Москвы» в соответствии с приказом Комитета по архитектуре и градостроительству г. Москвы от 15.12.2016 № 4519 и утверждены приказом Москомархитектуры от 06.12.2017 № 4151.

**Органы исполнительной власти.

ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ К МЕТОДИЧЕСКИМ РЕКОМЕНДАЦИЯМ ПО ОЦЕНКЕ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ЭФФЕКТИВНОСТИ МЕРОПРИЯТИЙ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ

СХЕМА ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ОЦЕНКИ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ЭФФЕКТИВНОСТИ МЕРОПРИЯТИЙ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ

ОЦЕНКА ТЕКУЩЕЙ ЭФФЕКТИВНОСТИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ГОРОДСКИХ ТЕРРИТОРИЙ ПРАВООБЛАДАТЕЛЯМИ

Интегральная балльная оценка эффективности использования земельно-имущественного комплекса правообладателями по критериям:

- имущественно-правовой устойчивости правообладателей
- градостроительной эффективности использования имущественного комплекса правообладателей
- эффективности финансово-хозяйственной деятельности правообладателей

РЕЗУЛЬТАТ » рекомендации по вариантам дальнейшего использования имущественного комплекса

ОЦЕНКА КОММЕРЧЕСКОЙ И БЮДЖЕТНОЙ ЭФФЕКТИВНОСТИ АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНЫХ РЕШЕНИЙ

Архитектурно-планировочные решения

МОДЕЛИРОВАНИЕ ДЕНЕЖНЫХ ПОТОКОВ ЧАСТНЫХ ИНВЕСТОРОВ

− Инвестиционные и эксплуатационные расходы	<	+ Доходы от реализации и эксплуатации объектов недвижимости

МОДЕЛИРОВАНИЕ ДЕНЕЖНЫХ ПОТОКОВ В БЮДЖЕТНОЙ СИСТЕМЕ

− Инвестиционные затраты на реализацию проекта	+ Единоразовые поступления от реализации проекта
Эксплуатационные расходы на содержание городской среды	Регулярные поступления от хоз. деятельности на территории

$\Sigma < \Sigma$

Градостроительные ограничения

РЕЗУЛЬТАТ » показатели коммерческой и бюджетной эффективности реализации проекта комплексного развития территории

ПОДГОТОВКА ЗАКЛЮЧЕНИЯ ОБ УРОВНЕ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ЭФФЕКТИВНОСТИ МЕРОПРИЯТИЙ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ

Подготовка заключения об уровне коммерческой и бюджетной эффективности проекта на основе итоговых показателей:

- Чистого дисконтированного дохода (ЧДД)
- Индекса доходности (ИД)
- Внутренней нормы доходности (ВНД)
- Дисконтированного срока окупаемости (СО)

РЕЗУЛЬТАТ » разработка рекомендаций о целесообразности реализации проекта комплексного развития территории

ПОРЯДОК ОЦЕНКИ ЭФФЕКТИВНОСТИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПРАВООБЛАДАТЕЛЯМИ ИМУЩЕСТВЕННОГО КОМПЛЕКСА

ГРУППА КРИТЕРИЕВ	КРИТЕРИИ	ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ВКЛЮЧЕНИЯ КРИТЕРИЯ	МАКСИМАЛЬНЫЙ БАЛЛ	
			с хоз. деятельностью	без хоз. деятельности
Имущественно-правовая устойчивость правообладателей земельных участков	Соответствие видов разрешенного использования ПЗЗ	ГрК РФ, ст. 46.10	12,5	25
	Форма собственности на объекты недвижимости	№ 270-ПП, Прил. 3, п. 8	10	20
	Наличие планов развития имущественного комплекса	–	2,5	5
Градостроительная эффективность использования имущественного комплекса правообладателей земельных участков	Плотность застройки территории	№ 270-ПП, Прил. 3, п. 8	5	10
	Уровень износа объектов капитального строительства	ГрК РФ, ст. 46.10	10	20
	Наличие отклонений от предельных параметров ПЗЗ	ГрК РФ, ст. 46.10	2,5	20
	Выручка на 1 га территорий	№ 38-ПП	5	–
	Фондоотдача основных средств	№ 270-ПП, Прил. 3, п. 8	2,5	–
Эффективность финансово-хозяйственной деятельности правообладателей земельных участков	Финансовая устойчивость	№ 270-ПП, Прил. 3, п. 8	12,5	–
	Ликвидность предприятия	№ 270-ПП, Прил. 3, п. 8	7,5	–
	Платежеспособность предприятия	№ 270-ПП, Прил. 3, п. 8	7,5	–
	Деловая активность	№ 270-ПП, Прил. 3, п. 8	10	–
	Рентабельность предприятия	№ 270-ПП, Прил. 3, п. 8	12,5	–

Высокоэффективные правообладатели
70–100 баллов

Среднеэффективные правообладатели
50–70 баллов

Низкоэффективные правообладатели
<50 баллов

gost.e-ecolog.ru

РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ВАРИАНТАМ ДАЛЬНЕЙШЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННОГО КОМПЛЕКСА ПРАВООБЛАДАТЕЛЕЙ

ВЫСОКОЭФФЕКТИВНЫЕ ПРАВООБЛАДАТЕЛИ

70-100
баллов

- Центры притяжения и развития сопряженных отраслей производства
- Драйверы роста масштабов производства, реализации кластерной политики
- Потенциал для создания особых форм ведения промышленной деятельности с государственной поддержкой

СРЕДНЕЭФФЕКТИВНЫЕ ПРАВООБЛАДАТЕЛИ

50-70
баллов

- Потенциал для модернизации и диверсификации производства, технического перевооружения
- Возможность объединения в производственные кластеры с технологической кооперацией
- Возможность получения субсидии на приобретение оборудования и уплату процентов

НИЗКОЭФФЕКТИВНЫЕ ПРАВООБЛАДАТЕЛИ

<50
баллов

- Анализ целесообразности сохранения и дальнейшего развития производства
- Сценарий реорганизации производственной деятельности с сохранением ВРИ*
- Сценарий альтернативного использования территории с изменением ВРИ*

*Виды разрешенного использования.

МЕРОПРИЯТИЯ ПО РАЗВИТИЮ ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННОГО КОМПЛЕКСА

- Стимулирование масштабов деятельности
- Создание технопарков
- Создание индустриальных парков
- Создание промкомплексов

gost.e-ecolog.ru

ОЦЕНКА ОТРИЦАТЕЛЬНЫХ ДЕНЕЖНЫХ ПОТОКОВ ЧАСТНЫХ ИНВЕСТОРОВ

ИНВЕСТИЦИОННЫЕ РАСХОДЫ ЧАСТНЫХ ИНВЕСТОРОВ

- Плата за право заключения договоров аренды/развития
- Плата за изменение видов разрешенного использования ЗУ*
- Арендные платежи за ЗУ* на период строительства
- Затраты на подготовку территории к строительству
- Затраты на выполнение проектно-изыскательских работ
- Затраты на строительство и реконструкцию различных ОКС**
- Затраты на развитие транспортной инфраструктуры
- Затраты на развитие социальной инфраструктуры
- Затраты на инженерное обеспечение и подключение к сетям
- Затраты на благоустройство и озеленение
- Дополнительные обременения инвесторов
- Затраты на страхование строительных рисков
- НДС, уплачиваемый в бюджет
- Налог на прибыль от реализации объектов

ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ ЧАСТНЫХ ИНВЕСТОРОВ

- Ежегодные арендные платежи за эксплуатацию ЗУ*
- Отчисления налога на имущество
- Отчисления налога на землю
- Затраты на страхование ОКС**
- Коммунальные расходы
- Эксплуатационные расходы на содержание ОКС**
- Затраты на текущий ремонт ОКС**
- Затраты на капитальный ремонт ОКС**
- Налог на прибыль от эксплуатации объектов Москвы

*ЗУ – земельный участок.
**ОКС – объекты капитального строительства.

gost.e-ecolog.ru

ОЦЕНКА ОТРИЦАТЕЛЬНЫХ ДЕНЕЖНЫХ ПОТОКОВ В БЮДЖЕТНОЙ СИСТЕМЕ МОСКВЫ ПРИ РЕАЛИЗАЦИИ МЕРОПРИЯТИЙ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ

ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ЗАТРАТЫ БЮДЖЕТА ГОРОДА МОСКВЫ

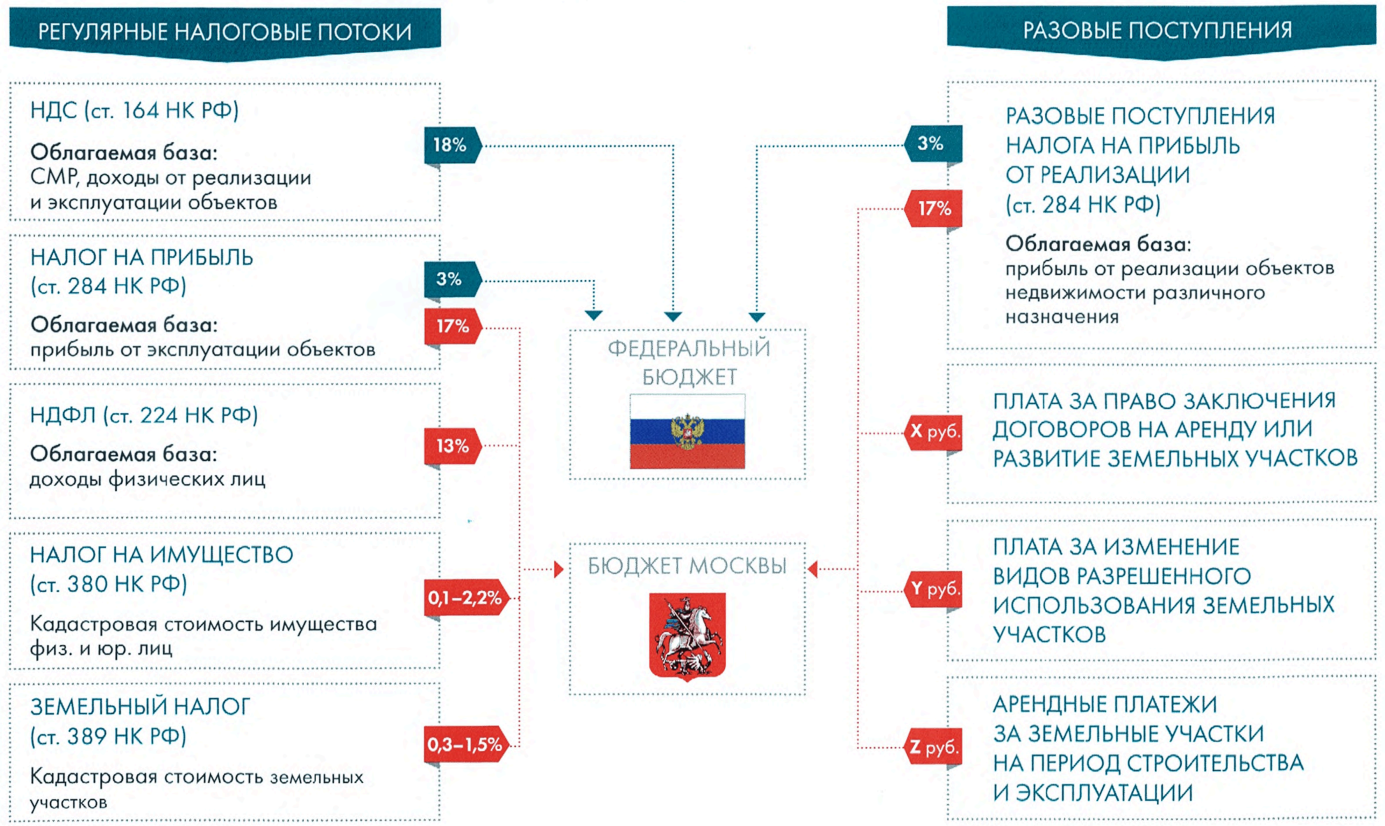
- Затраты на подготовку территории к строительству
- Затраты на выполнение проектно-изыскательских работ
- Затраты на возведение объектов капитального строительства
- Затраты на инженерное обеспечение
- Затраты на развитие социальной инфраструктуры
- Затраты на строительство и реконструкцию транспортной инфраструктуры
- Затраты на благоустройство территории

ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ БЮДЖЕТА ГОРОДА МОСКВЫ

- Расходы на обеспечение работоспособности городской инфраструктуры
- Затраты на социальное обеспечение населения:
  - Затраты бюджета г. Москвы на развитие здравоохранения
  - Затраты бюджета г. Москвы на развитие образования
  - Затраты бюджета г. Москвы на социальную поддержку жителей
  - Затраты бюджета г. Москвы на развитие культуры
  - Затраты бюджета г. Москвы на развитие спорта
  - Затраты бюджета г. Москвы на развитие городской среды
  - Затраты бюджета г. Москвы по обеспечению безопасности

gost.e-ecolog.ru

ОЦЕНКА ПОЛОЖИТЕЛЬНЫХ ДЕНЕЖНЫХ ПОТОКОВ В БЮДЖЕТЫ РАЗЛИЧНЫХ УРОВНЕЙ ОТ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ



gost.e-ecolog.ru

ОЦЕНКА ПОЛОЖИТЕЛЬНЫХ ДЕНЕЖНЫХ ПОТОКОВ ЧАСТНЫХ ИНВЕСТОРОВ

ДОХОДЫ ОТ РЕАЛИЗАЦИИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Моделирование денежного потока учитывает:

- темпы строительства и реализации объекта
- динамику ставок реализации на различных этапах

Ключевые факторы оценки стоимости реализации:

- тип и класс недвижимости
- транспортная доступность
- обеспеченность инфраструктурой
- внешнеэкономическая среда и др.

ДОХОДЫ ОТ СДАЧИ НЕДВИЖИМОСТИ В АРЕНДУ

Моделирование денежного потока учитывает:

- уровень востребованности площадей
- эксплуатационные расходы на содержание

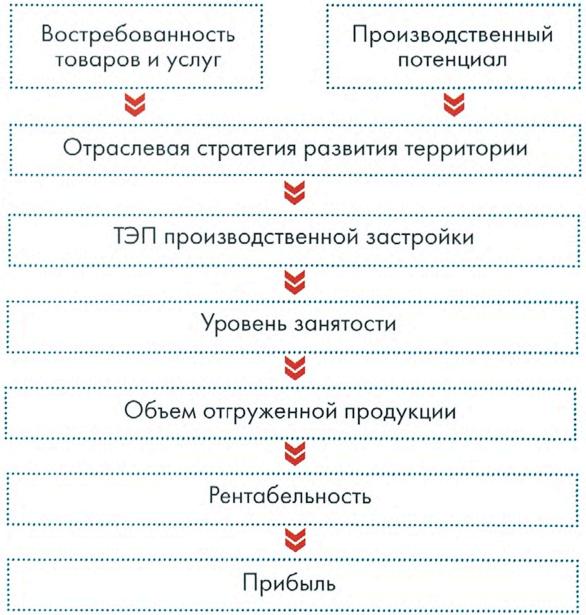
Ключевые факторы оценки арендных ставок:

- тип и класс недвижимости
- транспортная доступность
- наличие якорных арендаторов
- окружение

ДОХОДЫ ОТ ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОКАЗАНИЯ УСЛУГ

Моделирование денежного потока учитывает:

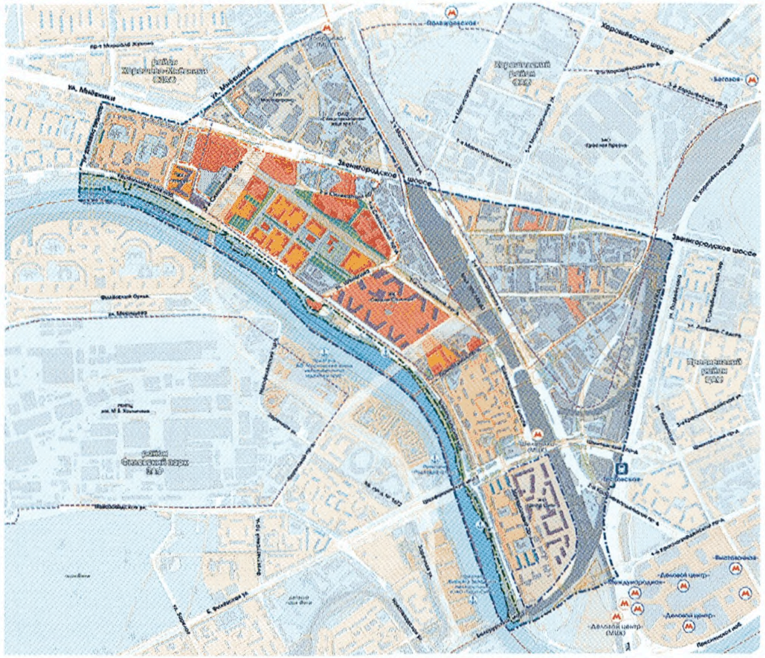
- востребованность продукции
- государственную промышленную политику



gost.e-ecolog.ru

ПРИМЕР ОЦЕНКИ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ЭФФЕКТИВНОСТИ МЕРОПРИЯТИЙ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, ОГРАНИЧЕННОЙ УЛИЦЕЙ ДЕМЬЯНА БЕДНОГО, УЛИЦЕЙ МНЁВНИКИ, МЦК, ЗВЕНИГОРОДСКИМ ШОССЕ, ТТК, РУСЛОМ МОСКВЫ-РЕКИ

Вариант функционально-планировочной организации территории



- Граница рассмотрения
- Границы производственных зон
- Дома, включенные в программу реновации
- Граница предлагаемого благоустройства набережной
- Многоквартирная жилая застройка
- Учебно-воспитательная застройка
- Смешанная общественно-жилая застройка
- Общественно-деловая застройка
- Специальная застройка
- Озеленение
- Смешанная общественно-производственная застройка
- Строящаяся застройка
- Застройка, предлагаемая в рамках утвержденной градостроительной документации
- Планируемые здания, сооружения
- Сносимые здания, сооружения
- Технические зоны подземных инженерных коммуникаций и ВЛЭП
- Коридор прохождения магистральной УДС по материалам Генплана Москвы до 2025 года

3D-визуализация проектного решения



Проектными решениями предлагается реорганизация производственных территорий и размещение на их месте жилой и общественной застройки общей площадью 415,7 тыс. кв. м.

В настоящее время на рассматриваемой территории реализуется строительство МФЖК «Утесов», «Сердце Столицы», «Новая Пресня», «Центр Сити». С учетом всех проектных предложений общее население составит 37,9 тыс. человек, количество мест приложения труда – 29,5 тыс.

gost.e-ecolog.ru

ОЦЕНКА **КОММЕРЧЕСКОЙ** ЭФФЕКТИВНОСТИ РЕАЛИЗАЦИИ МЕРОПРИЯТИЙ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, ОГРАНИЧЕННОЙ УЛИЦЕЙ ДЕМЬЯНА БЕДНОГО, УЛИЦЕЙ МНЁВНИКИ, МЦК, ЗВЕНИГОРОДСКИМ ШОССЕ, ТТК, РУСЛОМ МОСКВЫ-РЕКИ

СОВОКУПНЫЕ ЗАТРАТЫ ИНВЕСТОРА

57 065 млн руб.

В том числе:	млн руб.
Подготовка территории к строительству	7 526
Затраты на ПИР	1 873
Затраты на СМР коммерческих площадей	34 047
Затраты на страхование рисков	2 043
Затраты на развитие инженерного и транспортного обеспечения	706
Развитие социальной инфраструктуры	1 031
Затраты на благоустройство и озеленение	62
Налоговые отчисления	9 778

СОВОКУПНЫЕ ДОХОДЫ ИНВЕСТОРА

70 998 млн руб.

В том числе:	млн руб.
Многоквартирная жилая застройка	48 968
Общественно-деловая застройка	5 727
Торговый центр	3 839
Деловой центр	9 518
Культурный центр	2 945

ДИНАМИКА ЗАТРАТ И ПОСТУПЛЕНИЙ



Чистый дисконтированный доход
3 878 млн руб.

Индекс доходности
1,10

Срок окупаемости
8 лет

Предложенные проектные решения обеспечивают высокую инвестиционную привлекательность территории

gost.e-ecolog.ru

ОЦЕНКА **БЮДЖЕТНОЙ** ЭФФЕКТИВНОСТИ РЕАЛИЗАЦИИ МЕРОПРИЯТИЙ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, ОГРАНИЧЕННОЙ УЛИЦЕЙ ДЕМЬЯНА БЕДНОГО, УЛИЦЕЙ МНЁВНИКИ, МЦК, ЗВЕНИГОРОДСКИМ ШОССЕ, ТТК, РУСЛОМ МОСКВЫ-РЕКИ

РАЗОВЫЕ ЗАТРАТЫ БЮДЖЕТА

4 507 млн руб.

В том числе:	млн руб.
Транспортная инфраструктура	415
Прочие бюджетные затраты	4 092

ЕЖЕГОДНЫЕ ЗАТРАТЫ БЮДЖЕТА

992 млн руб.

Эксплуатация соц. инфраструктуры	208
Затраты на содержание УДС	5
Затраты на ремонт УДС	5
Уход за зелеными насаждениями	13
Социальное обеспечение населения	761

ЕДИНОРАЗОВЫЕ ПОСТУПЛЕНИЯ В БЮДЖЕТ

12 000 млн руб.

В том числе:	млн руб.
Поступления от изменения ВРИ	6 285
Налог на прибыль (НП) от реализации	5 715

ЕЖЕГОДНЫЕ ПОСТУПЛЕНИЯ В БЮДЖЕТ

1 109 млн руб.

НДФЛ в общественно-деловой сфере	360
НДФЛ в производственной сфере	161
Налог на имущество организаций	588

ДИНАМИКА ЗАТРАТ И ПОСТУПЛЕНИЙ



Чистый дисконтированный доход
6 418 млн руб.

Индекс доходности
1,77

Предложенные проектные решения обеспечивают самоокупаемость территории

gost.e-ecolog.ru

РЕЗУЛЬТАТЫ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДИЧЕСКИХ РЕКОМЕНДАЦИЙ ПО ОЦЕНКЕ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ЭФФЕКТИВНОСТИ МЕРОПРИЯТИЙ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ ПРИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОМ ПРОЕКТИРОВАНИИ

ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ ТЕРРИТОРИИ

- Формирование условий, при которых обеспечивается возможность получения прибыли от строительной деятельности

БЮДЖЕТНАЯ САМОДОСТАТОЧНОСТЬ ТЕРРИТОРИИ

- Обеспечение экономической отдачи от бюджетных инвестиций, формирование самоокупаемой городской среды



ВЫСОКИЙ УРОВЕНЬ КАЧЕСТВА ЖИЗНИ НАСЕЛЕНИЯ

- Формирование условий для устойчивого роста благосостояния и социально-экономической защищенности населения

ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ И ТЕХНОЛОГИЧЕСКАЯ БЕЗОПАСНОСТЬ

- Формирование эффективной стратегии отраслевого развития территории и занятости населения

gost.e-ecolog.ru

МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ТАКЖЕ МОГУТ БЫТЬ ИСПОЛЬЗОВАНЫ ДЛЯ ЭКОНОМИЧЕСКОГО ОБОСНОВАНИЯ ОТДЕЛЬНЫХ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕШЕНИЙ

ОЦЕНКА ЭФФЕКТИВНОСТИ МЕРОПРИЯТИЙ КОМПЛЕКСНОГО БЛАГОУСТРОЙСТВА ТЕРРИТОРИЙ

(-) ОЦЕНКА РАЗМЕРА КАПИТАЛЬНЫХ И ЭКСПЛУАТАЦИОННЫХ ЗАТРАТ В КОМПЛЕКСНОЕ БЛАГОУСТРОЙСТВО

(+) ОЦЕНКА ЭФФЕКТОВ В ИНВЕСТИЦИОННОЙ СФЕРЕ:

- Рост капитализации недвижимости
- Рост ставок аренды
- Рост деловой активности

(+) ОЦЕНКА ЭФФЕКТОВ В БЮДЖЕТНОЙ И СОЦИАЛЬНОЙ СФЕРЕ:

- Рост налоговых поступлений
- Сокращение экологических потерь
- Оздоровление населения и сокращение периода нетрудоспособности

ЭКОНОМИКО-МАТЕМАТИЧЕСКОЕ МОДЕЛИРОВАНИЕ ПОЗВОЛЯЕТ ДАТЬ ПРОГНОЗ ОКУПАЕМОСТИ ИНВЕСТИЦИЙ В МЕРОПРИЯТИЯ ПО КОМПЛЕКСНОМУ БЛАГОУСТРОЙСТВУ ТЕРРИТОРИЙ

РАЗРАБОТКА И ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ ОТДЕЛЬНЫХ БИЗНЕС-КОНЦЕПЦИЙ

РАЗВИТИЕ КРЕАТИВНОЙ ИНДУСТРИИ

- Оценка экономических эффектов от реинтеграции в городское пространство депрессивных территорий и мало востребованных объектов капитального строительства путем создания на их базе креативных кластеров

СОЗДАНИЕ БИЗНЕС-ИНКУБАТОРОВ И АКСЕЛЕРАТОРОВ

- Оценка экономических эффектов от повышения деловой активности населения путем создания социальных институтов поддержки начинающих предпринимателей посредством менторства, консалтинга и посевных инвестиций

СТРОИТЕЛЬСТВО НАЕМНЫХ (ДОХОДНЫХ) ДОМОВ

- Оценка экономической эффективности реализации проектов строительства наемных (доходных) домов, обеспечивающих выполнение социальных обязательств государства по обеспечению населения доступным жильем (государственная программа «Жилище») за счет развития арендных форм предоставления жилых площадей

gost.e-ecolog.ru

ГРАДПЛАН МОСКВЫ

ВЫПОЛНЯЕТ СЛЕДУЮЩИЕ ВИДЫ РАБОТ:

ПРОЕКТЫ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИЙ








- Формирование оптимальной архитектурно-планировочной структуры территории города с элементами качественной городской среды для прогнозирования «сценария жизни» на каждой развиваемой площадке с учетом нормативных требований по обеспечению инженерно-транспортной и социальной инфраструктурой и с формированием парковых и рекреационных пространств в шаговой доступности

ОЦЕНКА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПОТЕНЦИАЛА (материалы Генерального плана)




- Подготовка масштабных градостроительных предложений по развитию территории города с учетом планировочных ограничений, позволяющих выполнить обоснованные варианты градостроительной организации территории с прогнозом сценария развития, в основе которого заложены принципы интенсивного развития территории, обеспечивающие коммерческую и бюджетную эффективность

ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ГОРОДА МОСКВЫ «НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ И ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ ГОРОДА МОСКВЫ»

ОЦЕНКА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПОТЕНЦИАЛА ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ И ПРОМЫШЛЕННЫХ ЗОН





- Формирование предложений по развитию или реорганизации производственных территорий города на базе новых принципов в градостроительстве, предусматривающих интеграцию различных производственных и общественно-деловых функций с элементами обслуживания для формирования полифункциональной городской среды

НАУЧНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ РАБОТЫ В ОБЛАСТИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА

НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

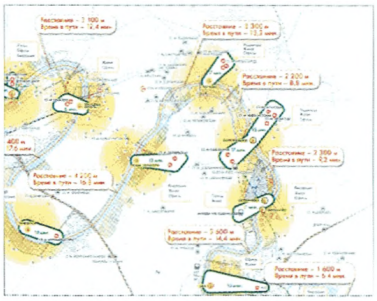
- Выполнение научных, аналитических и исследовательских работ, направленных на решение прикладных задач в области экономического развития городских территорий
- Разработка нормативно-методической документации, способствующей реализации ключевых целей и приоритетов государственной политики в области градостроительного развития

ОЦЕНКА ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ЭФФЕКТИВНОСТИ МЕРОПРИЯТИЙ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ

- Финансово-экономическое обоснование эффективности реализации инвестиционных проектов в области комплексного освоения территорий
- Разработка планов реализации в составе проектов планировок территорий

ИНТЕНСИФИКАЦИЯ ПРИБРЕЖНЫХ ТЕРРИТОРИЙ МОСКВЫ-РЕКИ





- Выполнение комплексной широкомасштабной концепции развития приречных территорий вдоль Москвы-реки в зоне центрального бьефа с ориентиром на основной вектор по активизации приречных территорий, формированию мероприятий для развития доступности среды общественных пространств с предложением ряда мероприятий по улучшению санитарного состояния водной акватории

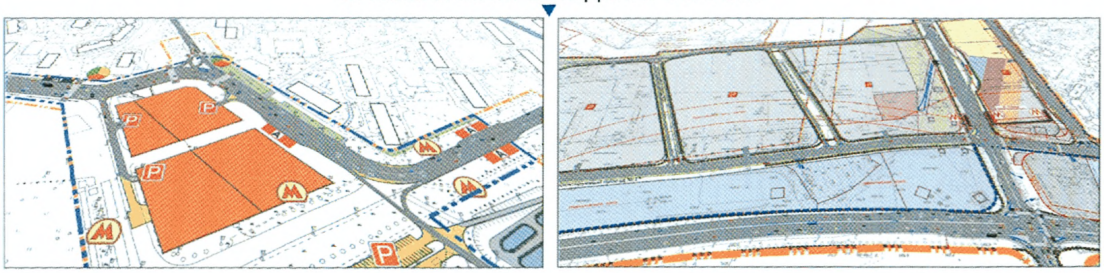
ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ГОРОДА МОСКВЫ «НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ И ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ ГОРОДА МОСКВЫ»

МОДЕЛИРОВАНИЕ ТРАНСПОРТНОЙ СИСТЕМЫ ГОРОДА

ПРИМЕРЫ МАКРОМОДЕЛИРОВАНИЯ



ПРИМЕРЫ МИКРОМОДЕЛИРОВАНИЯ



- ГАУ «НИ и ПИ Градплан города Москвы» разработан программно-технический комплекс транспортного моделирования – модель транспортного спроса города Москвы и Московской агломерации. Модель используется при разработке институтом всей градостроительной документации. Использование программного комплекса макро- и микромоделирования позволяет провести оценку разрабатываемых транспортных схем

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ КОНКУРСЫ



Архитектурно-градостроительная концепция развития исторического центра города Челябинска



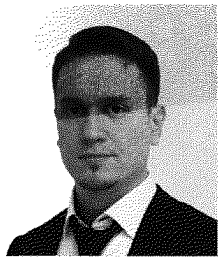
Международный конкурс Nodeul Dream Island, Южная Корея



Градостроительный анализ города Симферополя для определения перспектив развития

- Подготовка материалов градостроительных концепций и архитектурно-планировочных предложений выполняется с учетом конкурсных требований на базе основных градостроительных принципов по обеспечению социально-экономического и пространственного развития территории, по формированию точек активности, стимулирующих культурно-просветительскую и социально-досуговую активность населения города

АВТОРСКИЙ КОЛЛЕКТИВ ПО РАЗРАБОТКЕ МЕТОДИЧЕСКИХ РЕКОМЕНДАЦИЙ ПО ОЦЕНКЕ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ЭФФЕКТИВНОСТИ МЕРОПРИЯТИЙ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ



к. э. н. Николай Кикава – начальник Управления научно-экономических исследований, научный руководитель авторского коллектива

Кандидат экономических наук. Доцент кафедры экономики дорожного хозяйства МАДГТУ (МАДИ). Участвовал в разработке нормативных и методических документов регионального и федерального уровней. Автор и соавтор более 20 научных работ в сфере экономики строительства. С 2010 года занимает руководящие должности в проектных и научно-исследовательских институтах. В ГАУ «НИ и ПИ Градплан города Москвы» работает с 2015 года.



Андрей Лазарев – главный специалист Управления научно-экономических исследований

С отличием окончил экономический факультет Московского автомобильно-дорожного государственного технического университета. Специализируется на разработке финансово-математических моделей для оценки экономической эффективности и прогнозирования денежных потоков от реализации инвестиционных проектов. В ГАУ «НИ и ПИ Градплан города Москвы» работает с 2015 года.



Владимир Анциферов – главный специалист Управления научно-экономических исследований

Выпускник географического факультета МГУ им. М.В. Ломоносова. Специализируется на стратегическом анализе территории и оценке размера инвестиций. Имеет 12-летний практический опрыт градостроительной деятельности в научно-исследовательских институтах федерального и регионального уровней. В ГАУ «НИ и ПИ Градплан города Москвы» работает с 2015 года.



Ольга Менделенко – главный специалист Управления научно-экономических исследований

С отличием окончила экономический факультет Московского автомобильно-дорожного государственного технического университета. Специализируется на анализе финансово-хозяйственной деятельности предприятий. С 2012 года работает в федеральных и региональных научно-исследовательских институтах. В ГАУ «НИ и ПИ Градплан города Москвы» работает с 2017 года.



Алия Валиуллина – ведущий специалист Управления научно-экономических исследований

С отличием окончила экономический факультет Московского автомобильно-дорожного государственного технического университета. Специализируется на оценке градостроительного потенциала и инвестиционной привлекательности территорий. С 2013 года работает в научно-исследовательских институтах города Москвы. В ГАУ «НИ и ПИ Градплан города Москвы» работает с 2016 года.

**ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
ГОРОДА МОСКВЫ
«НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ И ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ
ГОРОДА МОСКВЫ»**

**127015, Г. МОСКВА, УЛ. БУТЫРСКАЯ, Д. 42
ТЕЛ.: 8 (495) 276-23-50
E-MAIL: GRADPLAN@STR.MOS.RU**

ISBN 978-5-9909033-8-8



gost.e-ecolog.ru

gost.e-ecolog.ru