

**МИНИСТЕРСТВО
СТРОИТЕЛЬСТВА, ТРАНСПОРТА И ДОРОЖНОГО ХОЗЯЙСТВА
ОМСКОЙ ОБЛАСТИ**

ПРИКАЗ

30.03.2020

№ 43-к

г. Омск

Об утверждении Требований к бизнес-плану (технико-экономическому обоснованию) масштабного инвестиционного проекта в целях предоставления земельных участков в аренду без проведения торгов

В целях реализации пункта 3 статьи 4 Закона Омской области "О критериях, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты в целях предоставления земельных участков в аренду без проведения торгов", в соответствии с подпунктом 1 пункта 3.3 Порядка определения органами исполнительной власти Омской области соответствия объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабных инвестиционных проектов критериям, установленным Законом Омской области "О критериях, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты в целях предоставления земельных участков в аренду без проведения торгов", утвержденного Указом Губернатора Омской области от 2 декабря 2015 года № 202, приказываю:

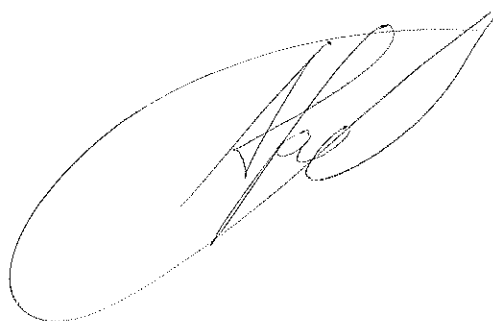
1. Утвердить прилагаемые Требования к бизнес-плану (технико-экономическому обоснованию) масштабного инвестиционного проекта в целях предоставления земельных участков в аренду без проведения торгов, соответствующего критерию, установленному пунктом 3 статьи 4 Закона Омской области "О критериях, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты в целях предоставления земельных участков в аренду без проведения торгов" (далее – бизнес-план).

2. Требования, указанные в пункте 1 настоящего приказа, распространяются на бизнес-планы, представленные в Министерство

строительства, транспорта и дорожного хозяйства Омской области с обращением об определении соответствия масштабного инвестиционного проекта критерию, установленному пунктом 3 статьи 4 Закона Омской области "О критериях, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты в целях предоставления земельных участков в аренду без проведения торгов", после вступления настоящего приказа в силу.

3. Настоящий приказ вступает в силу на следующий день после дня его официального опубликования.

Министр

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Заев', enclosed within a large, loopy oval flourish.

А.А. Заев

Приложение
к приказу Министерства
строительства, транспорта
и дорожного хозяйства
Омской области
от 30.03.2010 № 45-п

ТРЕБОВАНИЯ

к бизнес-плану (технико-экономическому обоснованию) масштабного инвестиционного проекта в целях предоставления земельных участков в аренду без проведения торгов, соответствующего критерию, установленному пунктом 3 статьи 4 Закона Омской области "О критериях, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты в целях предоставления земельных участков в аренду без проведения торгов"

Раздел 1. Общие положения

1. Бизнес-план (технико-экономическое обоснование) масштабного инвестиционного проекта в целях предоставления земельных участков в аренду без проведения торгов, соответствующего критерию, установленному пунктом 3 статьи 4 Закона Омской области "О критериях, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты в целях предоставления земельных участков в аренду без проведения торгов" (далее – бизнес-план) представляется в Министерство строительства, транспорта и дорожного хозяйства Омской области (далее – Минстрой Омской области) в бумажном (формат листов А4) и электронном виде.

Бизнес-план в бумажном виде должен быть прошит, пронумерован, заверен печатью (при наличии) и утвержден руководителем юридического лица или индивидуальным предпринимателем (физическим лицом), являющимся (являющегося) инициатором проекта. В электронном виде бизнес-план представляется на электронном носителе в формате Microsoft Word (версия 97 или более поздняя).

2. Информация в бизнес-плане должна быть достоверной (то есть способ сбора данных, используемых для расчета, должен допускать возможность проверки точности указанных данных) и однозначной (то есть обеспечивать одинаковое понимание лицами, обладающими и не обладающими соответствующими знаниями в сфере реализации инвестиционного проекта).

3. Изложение информации в бизнес-плане должно быть понятным, логичным и структурированным.

В бизнес-плане должны быть последовательно представлены исходные данные (допущения), промежуточные расчеты и результаты финансовых прогнозов. Указанные элементы должны быть визуально отделены друг от друга, но связаны между собой расчетными формулами, отвечать принципу единообразия и последовательности в расчетах и форматировании.

4. К бизнес-плану должен прилагаться справочный материал, включающий словарь ключевых технических и иных узкоспециализированных терминов, используемых в бизнес-плане, краткую информацию о технико-экономических, маркетинговых и иных исследованиях, использованных при составлении бизнес-плана, информацию о нормативно-методической базе, использованной при составлении бизнес-плана и проведении анализа.

5. Шаг прогнозирования финансового планирования, представленного в бизнес-плане, должен составлять один квартал с итоговым суммированием годовых денежных потоков для всех стадий реализации инвестиционного проекта.

Раздел 2. Требования к бизнес-плану

Подраздел 2.1. Структура бизнес-плана

6. Бизнес-план должен включать в себя титульный лист, оглавление, а также содержать следующие разделы:

- 1) резюме инвестиционного проекта;
- 2) описание инвестиционного проекта;
- 3) информация об основных участниках инвестиционного проекта;
- 4) описание строительства многоквартирного дома (многоквартирных домов);
- 5) анализ рынка;
- 6) организационный план;
- 7) план продаж и стратегия маркетинга;
- 8) план производства;
- 9) анализ ресурсов;
- 10) финансовый план;
- 11) план финансирования;
- 12) анализ проектных рисков;
- 13) приложения (при их наличии).

7. В случае отсутствия одного или нескольких разделов в бизнес-плане должны быть указаны причины их отсутствия.

8. Титульный лист должен быть утвержден руководителем юридического лица или индивидуальным предпринимателем (физическим лицом), заверен печатью (при наличии), а также содержать дату утверждения бизнес-плана, наименование юридического лица с указанием организационно-правовой формы или фамилию, имя, отчество

(при наличии) индивидуального предпринимателя (физического лица), планирующих обратиться в Минстрой Омской области с обращением об определении соответствия масштабного инвестиционного проекта критерию, установленному пунктом 3 статьи 4 Закона Омской области "О критериях, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты в целях предоставления земельных участков в аренду без проведения торгов" (далее – инвестор), наименование инвестиционного проекта.

9. Каждый раздел может включать в себя иную существенную с точки зрения инвестора информацию в зависимости от специфики инвестиционного проекта и особых условий осуществления деятельности в ходе реализации инвестиционного проекта.

Подраздел 2.2. Резюме инвестиционного проекта

10. Раздел "Резюме инвестиционного проекта" должен содержать:

1) наименование инвестиционного проекта в соответствии с пунктом 3 статьи 4 Закона Омской области "О критериях, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты в целях предоставления земельных участков в аренду без проведения торгов";

2) общую стоимость инвестиционного проекта.

11. Информацию по данному разделу рекомендуется излагать не более чем на 1 странице.

Подраздел 2.3. Описание инвестиционного проекта

12. Раздел "Описание инвестиционного проекта" должен содержать:

1) суть инвестиционного проекта, тип инвестиционного проекта (строительство многоквартирного дома (многоквартирных домов));

2) указание стадии реализации инвестиционного проекта (прединвестиционная, инвестиционная, операционная (или производственная, или эксплуатационная));

3) обоснование целесообразности реализации инвестиционного проекта для инвестора (возможность увеличить объем продаж и долю на рынке, снизить затраты, иная цель) с указанием задач, необходимых для обеспечения реализации инвестиционного проекта и достижения указанной цели;

4) обоснование значимости инвестиционного проекта для Омской области;

5) реквизиты исполняемых правовых актов, связанных с реализацией инвестиционного проекта.

13. Информацию по данному разделу рекомендуется излагать не более чем на 2 страницах.

Подраздел 2.4. Информация об основных участниках инвестиционного проекта

14. Раздел "Информация об основных участниках инвестиционного проекта" должен содержать:

1) данные об инвесторе, в том числе полное и сокращенное наименование юридического лица или фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя (физического лица), дату государственной регистрации инвестора в качестве юридического лица (индивидуального предпринимателя), юридический и фактический адрес, ИНН инвестора, данные о представительствах и (или) филиалах инвестора, а также данные об иных участниках (кредиторы, стратегические партнеры);

2) порядок взаимодействия инвестора и иных участников в ходе реализации инвестиционного проекта в виде блок-схемы;

3) наличие опыта инвестора в отрасли, в которой реализуется инвестиционный проект.

В данном разделе также рекомендуется указывать сведения об основных руководителях и разработчиках инвестиционного проекта (резюме руководителей и разработчиков, которые будут участвовать в реализации инвестиционного проекта, информация об их квалификации, опыте, успешно реализованных инвестиционных проектах и полученных наградах, иные сведения).

15. Информацию по данному разделу рекомендуется излагать не более чем на 2 страницах.

Подраздел 2.5. Описание строительства многоквартирного дома (многоквартирных домов)

16. Раздел "Описание строительства многоквартирного дома (многоквартирных домов)" должен включать:

1) описание строительства многоквартирного дома (многоквартирных домов) в соответствии с инвестиционным проектом, в том числе информацию о назначении и области применения, краткое описание и основные характеристики, необходимость получения сертификатов качества, лицензирования. При наличии полученных сертификатов качества, лицензий необходимо предоставить копии указанных документов в качестве приложений к бизнес-плану;

2) анализ конкурентных преимуществ и недостатков выбранных инвестором способов и методов строительства многоквартирного дома (многоквартирных домов), в том числе информацию о степени готовности основных участников инвестиционного проекта к строительству, их опыте в строительстве многоквартирных жилых домов и реализации квартир;

3) сведения об имеющихся аналогах выбранных инвестором способов и методов для строительства многоквартирного дома (многоквартирных домов);

4) удельную стоимость строительства многоквартирного дома (многоквартирных домов);

5) информацию об общей площади жилых помещений, вводимых в эксплуатацию при условии реализации инвестиционного проекта;

6) количество квартир, передаваемых в собственность гражданам – участникам строительства многоквартирных домов на территории Омской области, пострадавшим от действий застройщиков, не исполнивших свои обязательства по передаче жилых помещений гражданам, вложившим денежные средства в строительство.

17. Рекомендуется предоставить в качестве приложений к бизнес-плану графический материал, содержащий изображение многоквартирного дома (многоквартирных домов), который планируется к строительству.

18. Информацию по данному разделу рекомендуется излагать не более чем на 2 страницах по каждому виду продукта (услуги).

Подраздел 2.6. Анализ рынка

19. Раздел "Анализ рынка" должен включать описание рынка сбыта квартир и прогноз развития рынка на ближайшую перспективу, в том числе:

1) описание структуры (основных сегментов) рынка с указанием его объема;

2) анализ уровня конкуренции с указанием основных прямых и косвенных конкурентов (с использованием схемы "пяти сил конкуренции М. Портера");

3) барьеры входа в отрасль (включая законодательные ограничения, ограничения доступа к ключевым ресурсам, ограничения по масштабу производства);

4) данные о сезонности спроса или предложения, в том числе сведения об их эластичности;

5) основные каналы продаж и методы стимулирования сбыта;

6) принципы ценообразования и прогнозы изменения цен.

20. Информацию по данному разделу рекомендуется излагать не более чем на 5 страницах.

Подраздел 2.7. Организационный план

21. Раздел "Организационный план" должен включать:

1) описание стратегии реализации инвестиционного проекта с учетом информации, указанной в бизнес-плане в соответствии с подразделом 2.6 "Анализ рынка" настоящего раздела;

2) временной график реализации инвестиционного проекта с указанием даты начала реализации и продолжительности основных стадий реализации инвестиционного проекта (прединвестиционная, инвестиционная, операционная (или производственная, или эксплуатационная)), а также их промежуточных этапов и мероприятий, запланированных инвестором к реализации в каждом квартале периода реализации инвестиционного проекта (далее – этапы реализации инвестиционного проекта) (в том числе дату начала осуществления капитальных вложений в инвестиционный проект и дату ввода проекта в эксплуатацию с учетом завершения всех этапов реализации инвестиционного проекта).

22. Строительные, монтажные, пуско-наладочные, проектно-изыскательские, инженерно-геологические и иные работы должны быть отражены во временном графике реализации инвестиционного проекта.

23. Информацию по данному разделу рекомендуется излагать не более чем на 3 страницах.

Подраздел 2.8. План продаж и стратегия маркетинга

24. Раздел "План продаж и стратегия маркетинга" должен включать:

1) динамику планируемого объема продаж квартир в натуральных единицах, выручки от продаж (в числовом выражении) и прогнозной доли рынка по каждому году реализации инвестиционного проекта с учетом информации, указанной в бизнес-плане в соответствии с подразделами 2.6 "Анализ рынка" и 2.7 "Организационный план" настоящего раздела;

2) стратегию конкурентной борьбы, которая будет использована для достижения плановых показателей;

3) сведения о покупателях и заказчиках (либо сведения о предполагаемых покупателях и заказчиках, стратегических партнерах, а также, при наличии, предварительно согласованных или гарантируемых объемах закупки).

25. Информацию по данному разделу рекомендуется излагать не более чем на 3 страницах.

Подраздел 2.9. План производства

26. Раздел "План производства" должен включать:

1) план объема строительных работ, построенный с учетом информации, указанной в бизнес-плане в соответствии с подразделом 2.8 "План продаж и стратегия маркетинга" настоящего раздела;

2) краткое описание технологии строительства многоквартирного дома (многоквартирных домов), модернизации, технического перевооружения действующего производства, а также факторы, определившие выбор соответствующей технологии.

27. Информацию по данному разделу рекомендуется излагать не более чем на 3 страницах.

Подраздел 2.10. Анализ ресурсов

28. Раздел "Анализ ресурсов" должен включать:

1) сведения о фактическом наличии ресурсов (материальных, организационных, трудовых, финансовых, иных видов ресурсов) у инвестора;

2) список оборудования, которое планируется приобрести в ходе реализации инвестиционного проекта, основные характеристики, предполагаемые поставщики и подрядчики;

3) сведения о предполагаемых поставщиках сырья, материалов, услуг и подрядчиках для осуществления работ на инвестиционной и операционной (или производственной, или эксплуатационной) стадиях реализации инвестиционного проекта;

4) анализ трудовых ресурсов инвестиционного проекта (административно-управленческий, основной и вспомогательный производственный персонал, сервисный персонал, иные виды персонала);

5) сведения о земельных участках, получение которых необходимо инвестору в соответствии с Законом Омской области "О критериях, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты в целях предоставления земельных участков в аренду без проведения торгов" (кадастровые номера земельных участков при их наличии, адреса (описание местоположения) земельных участков, площадь, категория земель, вид разрешенного использования земельных участков, иные сведения), а также, при наличии, сведения о земельных участках, находящихся в собственности инвестора, арендуемых инвестором (с указанием даты окончания договора аренды), находящихся на прочих вещных правах у инвестора в соответствии с действующим законодательством;

6) сведения о потребности в дополнительных ресурсах, необходимых для реализации инвестиционного проекта (в том числе основных средствах, сырье и материалах, услугах и работах подрядчиков, трудовых ресурсах, земельных участках, иных видах ресурсов), а также о планируемом годовом объеме потребления ресурсов инженерной инфраструктуры (электричество, газ, водоснабжение, теплоснабжение).

29. Сведения о потребности в дополнительных ресурсах должны быть представлены с разъяснениями, подтверждающими необходимость привлечения дополнительных ресурсов. В случае если у организации имеется потребность в привлечении дополнительных ресурсов, но отсутствует возможность их привлечения, необходимо указать причины отсутствия такой возможности.

30. Информацию по данному разделу рекомендуется излагать не более чем на 5 страницах.

Подраздел 2.11. Финансовый план

31. Раздел "Финансовый план" должен включать:

1) основные исходные данные (допущения), использованные для построения финансовых прогнозов, в том числе:

- дату начала финансирования инвестиционного проекта;
- срок реализации инвестиционного проекта, состоящий из дисконтированного срока окупаемости инвестиционного проекта плюс пять лет (указывается как в месяцах, так и в годах). В случае если срок реализации инвестиционного проекта составляет не полный календарный год, то последний год увеличивается до полного календарного года. Расчет чистого дисконтированного дохода (NPV, Net Present Value), срока окупаемости (PBP, PayBack Period), дисконтированного срока окупаемости (DPBP, PayBack Period) должен производиться согласно Приложению к настоящим Требованиям;

- тип денежных потоков (номинальные, реальные) и итоговую валюту денежных потоков;

- ставки по налогам, применяемые в ходе реализации инвестиционного проекта;

- ставки по социальному страхованию, применяемые в ходе реализации инвестиционного проекта;

- иные исходные данные (допущения);

2) прогноз объема капитальных вложений по этапам реализации инвестиционного проекта;

3) прогноз объема продаж и объема производства на весь срок реализации инвестиционного проекта (в натуральном и стоимостном выражении);

4) прогноз цен и (или) тарифов на квартиры;

5) прогноз цен на основное сырье, материалы, выполнение строительных работ и других затрат, составляющих значительную долю в себестоимости квартир;

6) прогноз затрат на персонал (бюджет затрат на персонал с учетом планируемых индексаций оплаты труда и увеличения штата);

7) прогноз условно постоянных затрат;

8) условия расчетов с контрагентами (отсрочки и предоплаты по расчетам с поставщиками, подрядчиками, исполнителями, покупателями, бюджетом, персоналом);

9) прогнозную финансовую отчетность (прогнозный баланс активов и пассивов, который должен раскрывать их структуру, отчет о движении денежных средств, который должен включать денежные потоки от операционной, инвестиционной и финансовой деятельности (денежные потоки, связанные с выплатой и получением процентов и дивидендов,

должны быть раскрыты в отдельных строках), отчет о прибылях и убытках (должен быть составлен по методу начисления и содержать в том числе следующие финансовые показатели: выручка, валовая прибыль, валовая рентабельность, EBITDA (операционная прибыль до вычета амортизации, процентов и налогов)), EBIT (операционная прибыль до вычета процентов и налогов), чистая прибыль, чистая рентабельность, прогнозный расчет амортизационных отчислений).

32. При формировании прогнозной финансовой отчетности для индексирования затрат необходимо использовать индексы-дефляторы, определенные в последнем на дату обращения инвестора Прогнозе долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации, обменные курсы валют Центрального Банка Российской Федерации на 1 число квартала, в котором инвестор обращается в Минстрой Омской области.

33. Информацию по данному разделу рекомендуется излагать не более чем на 10 страницах.

Подраздел 2.12. План финансирования

34. Раздел "План финансирования" должен включать:

1) общую потребность в финансировании (общая стоимость инвестиционного проекта за вычетом суммы фактически осуществленных капитальных вложений) в разбивке по основным категориям инвестиционных затрат;

2) предполагаемую структуру источников финансирования (собственные средства, заемные средства, средства, привлекаемые из федерального, областного, местного бюджетов, иные источники в соответствии с законодательством) с указанием суммы фактически осуществленных капитальных вложений, условия по заемному финансированию (процентные ставки, график получения и обслуживания долга, иные условия).

35. Информацию по данному разделу рекомендуется излагать не более чем на 2 страницах.

Подраздел 2.13. Анализ проектных рисков

36. Раздел "Анализ проектных рисков" должен включать описание основных рисков по инвестиционному проекту (финансовые, коммерческие, производственные, специфические), оценку вероятности их наступления, их влияние на основные показатели, способы управления рисками и предлагаемые гарантии (сильные и слабые стороны инвестиционного проекта, риски и возможности должны быть представлены в табличной форме в виде SWOT-анализа).

37. Информацию по данному разделу рекомендуется излагать не более чем на 2 страницах.

Подраздел 2.14. Приложения

38. Раздел "Приложения" должен включать в себя следующие данные:

1) структура капитальных вложений по годам реализации инвестиционного проекта;

2) график платежей в случае наличия заемных средств;

3) бюджет доходов и расходов по годам реализации инвестиционного проекта;

4) бюджет движения денежных средств по годам реализации инвестиционного проекта;

5) экономическая эффективность инвестиционного проекта по годам реализации;

6) прогнозный баланс по годам реализации инвестиционного проекта.

Приложение
к Требованиям к бизнес-плану (технико-экономическому обоснованию)
масштабного инвестиционного проекта в целях предоставления земельных
участков в аренду без проведения торгов, соответствующего критерию,
установленному пунктом 3 статьи 4 Закона Омской области
"О критериях, которым должны соответствовать объекты
социально-культурного и коммунально-бытового
назначения, масштабные инвестиционные
проекты в целях предоставления
земельных участков в аренду
без проведения торгов"

1. Расчет ставки дисконтирования необходимо производить на основе средневзвешенной стоимости капитала (WACC, Weighted Average Cost of Capital), которая определяется по формуле:

$$wacc = R_e * \frac{E}{V} + R_d * (1 - t) * \frac{D}{V},$$

где:

R_d – стоимость заемного капитала;

E – сумма собственного капитала;

D – сумма заемного капитала;

V – общий объем инвестиций, предусмотренный инвестиционным проектом;

t – ставка налога на прибыль;

R_e – ожидаемая (требуемая) доходность собственного капитала рассчитывается по формуле:

$$R_e = r \times 2,$$

где:

r – бескупонная доходность государственных облигаций со сроком погашения 5 лет по данным Банка России по состоянию на первое расчетное число месяца обращения инвестора <1>.

<1> Информация по значению бескупонной доходности находится в открытом доступе на официальном сайте Банка России http://www.cbr.ru/hd_base/zcusc_params/

2. Расчет чистого дисконтированного дохода (NPV, Net Present Value) определяется по формуле:

$$NPV = -IC_0 + \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1 + wacc)^t},$$

где:

IC_0 – инвестированный капитал;

n – срок реализации инвестиционного проекта в соответствии с выбранным шагом прогнозного периода;

t – номер прогнозного периода;

CF_t – денежный поток в период времени t , который определяется по формуле:

$$CF_t = CFO_t + CFF_t + CFI_t,$$

где:

CFO_t – денежный поток от операционной деятельности в период времени t ;

CFF_t – денежный поток от финансовой деятельности в период времени t ;

CFI_t – денежный поток от инвестиционной деятельности в период времени t .

Значение NPV должно быть больше 0.

3. При расчете срока окупаемости (PBP, PayBack Period) необходимо руководствоваться следующим условием:

$PBP = \min n$, при котором

$$\sum_{t=1}^n CF_t \geq IC_0.$$

4. При расчете дисконтированного срока окупаемости (DPBP, PayBack Period) необходимо руководствоваться следующим условием:

$DPBP = \min n$, при котором

$$\sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1 + wacc)^t} \geq IC_0.$$
