



АДМИНИСТРАЦИЯ АЛТАЙСКОГО КРАЯ

ГЛАВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ЭКОНОМИКИ И ИНВЕСТИЦИЙ АЛТАЙСКОГО КРАЯ

ПРИКАЗ

«28» сентября 2016 года

г. Барнаул

№ 109

Об утверждении форм документов
для предоставления юридическому
лицу земельного участка в аренду без
проведения торгов

В соответствии с постановлением Администрации края от 06.10.2016 № 333 «Об утверждении порядка рассмотрения документов, обосновывающих соответствие объектов социально-культурного, коммунально-бытового назначения, масштабных инвестиционных проектов критериям, установленным законом Алтайского края в целях предоставления земельного участка в аренду без проведения торгов» приказываю:

1. Утвердить прилагаемые формы:

заявления о рассмотрении документов, обосновывающих соответствие объекта социально-культурного, коммунально-бытового назначения, масштабного инвестиционного проекта критериям, установленным законом Алтайского края от 11.08.2016 № 63-ЗС «О критериях, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых допускается предоставление земельного участка, находящегося в собственности Алтайского края, муниципальной собственности или земельного участка, государственная собственность на который не разграничена и расположенного на территории Алтайского края, в аренду без проведения торгов»;

бизнес-плана размещения объекта социально-культурного, коммунально-бытового назначения, реализации масштабного инвестиционного проекта;

соглашения об обеспечении размещения объекта социально-культурного, коммунально-бытового назначения, реализации масштабного инвестиционного проекта на земельном участке, предоставляемом юридическому лицу в аренду без проведения торгов;

паспорта размещения объекта социально-культурного, коммунально-бытового назначения, реализации масштабного инвестиционного проекта;

отчета о ходе размещения объекта социально-культурного, коммунально-бытового назначения, реализации масштабного инвестиционного проекта.

2. Настоящий приказ подлежит официальному опубликованию на официальном интернет-портале правовой информации: www.pravo.gov.ru.

Заместитель Губернатора Алтайского края,
начальник Главного управления



Н.Н. Чиняков

УТВЕРЖДЕНО
 приказом Главного управления
 экономики и инвестиций
 Алтайского края
 от «28» ноября 2016 г. № 109

ЗАЯВЛЕНИЕ

о рассмотрении документов, обосновывающих соответствие объекта социально-культурного, коммунально-бытового назначения, масштабного инвестиционного проекта критериям, установленным законом Алтайского края

Просим признать масштабный инвестиционный проект (далее – «проект»), объект социально-культурного назначения, объект коммунально-бытового назначения (далее – «объект») (нужное подчеркнуть)

(наименование проекта (объекта))

соответствующим критериям, установленным законом Алтайского края от 11.08.2016 № 63-ЗС «О критериях, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых допускается предоставление земельного участка, находящегося в собственности Алтайского края, муниципальной собственности или земельного участка, государственная собственность на который не разграничена и расположенного на территории Алтайского края, в аренду без проведения торгов», в целях предоставления земельного участка (земельных участков)

(кадастровый номер, сведения о правах на земельный участок (земельные участки), категория земель, местоположение границ, адрес, площадь земельного участка (земельных участков) (указываются при наличии))

в аренду без проведения торгов для размещения (реализации)

(наименование проекта (объекта))

Информация о заявителе

№ п/п	Сведения	Описание
1	Наименование организации - заявителя	
2	Юридический адрес / почтовый адрес	
3	Место нахождения	
4	ИНН	
5	ОГРН	
6	Контактное лицо (ФИО, должность, телефон, e-mail)	

Характеристика проекта (объекта)

№ п/п	Наименование показателя	Значение
1	Стоимость реализации проекта (размещения объекта), всего (млн. рублей), из них	
1.1	собственные средства заявителя	
1.2	привлеченные средства заявителя (по источникам получения)	
2	Характеристика необходимого для реализации проекта (размещения объекта) земельного участка	
2.1	вид разрешенного использования	
2.2	санитарно-защитная зона, м	
2.3	вид деятельности	
2.4	электроснабжение, мВт	
2.5	газоснабжение, куб. м/год	
2.6	водоснабжение, куб. м/сутки	
2.7	водоотведение хозяйственно-бытовых стоков, куб. м/сутки	
2.8	теплоснабжение, Гкал/год	
2.9	необходимость наличия ж/д путей, автомагистралей	
2.10	другие условия	

Настоящим подтверждаем, что вся информация, содержащаяся в заявлении и прилагаемых к нему документах, является достоверной, а также что в отношении

(наименование заявителя)

не проводится процедура реорганизации, ликвидации;

отсутствуют:

решение арбитражного суда о введении внешнего управления или продлении его срока, о признании несостоятельным (банкротом) и об открытии конкурсного производства на день подачи заявления;

неурегулированная (просроченная) задолженность по выплатам в бюджеты всех уровней и государственные внебюджетные фонды по состоянию на _____.

Согласны на:

доступ к информации, представленной в прилагаемых к настоящему заявлению документах, лиц, участвующих в их экспертизе в соответствии с постановлением Администрации Алтайского края 06.10.2016 № 333 «Об утверждении порядка рассмотрения документов, обосновывающих соответствие объектов социально-культурного, коммунально-бытового назначения, масштабных инвестиционных проектов критериям, установленным законом Алтайского края, в целях предоставления земельного участка в аренду без проведения торгов»;

направление запросов в Управление ФНС России по Алтайскому краю, территориальные органы Пенсионного фонда Российской Федерации и Фонда социального страхования Российской Федерации, Государственную инспекцию труда в Алтайском крае в целях проверки достоверности информации, представленной в прилагаемых к настоящему заявлению документах.

Приложение: _____
(указывается перечень прилагаемых к заявлению документов с указанием количества страниц)

Дата составления заявления

Руководитель юридического лица
(уполномоченный представитель)
М.П. (при наличии)

(подпись) (расшифровка подписи)

УТВЕРЖДЕН
приказом Главного управления
экономики и инвестиций
Алтайского края
от «28» ноября 2016 г. № 109

БИЗНЕС-ПЛАН

размещения объекта социально-культурного, коммунально-бытового назначения, реализации масштабного инвестиционного проекта

1. Анкета организации

Наименование (полное и сокращенное) организации;
организационно-правовая форма;
форма собственности;
юридический и почтовый адрес организации;
телефон, факс, электронная почта;
руководитель организации (Ф.И.О. полностью), телефон (с указанием кода территории);
главный бухгалтер организации (Ф.И.О. полностью), телефон (с указанием кода территории);
ответственный за проект (исполнитель - Ф.И.О. полностью, телефон (с указанием кода территории), факс);
год образования организации;
среднесписочная численность работников за последние два года и на последнюю отчетную дату;
дата, номер постановления и место регистрации организации;
размер уставного капитала, в том числе оплаченного на момент подачи заявки;
количество акций (для акционерных обществ);
фамилия, имя, отчество, адреса и телефоны (с указанием кода территории) основных учредителей, владеющих более чем 5 процентами уставного капитала, с указанием доли в уставном капитале;
виды экономической деятельности, коды ОКВЭД, ОКПО;
основные виды выпускаемой продукции до реализации инвестиционного проекта;
суть инвестиционного проекта (3 - 5 строк);
характер инвестиционной деятельности (новое строительство, расширение, реконструкция, техническое перевооружение действующего производства);
стоимость проекта;
форма участия государства в финансовом обеспечении проекта (указать);
финансирование проекта (в процентах):
собственные средства;
заемные и привлеченные средства (отдельно - отечественные и иностранные) без средств государственной поддержки;
возвратные средства бюджетной системы Российской Федерации и дополнительные средства, остающиеся в распоряжении организации в связи изменениями сроков уплаты налогов и сборов;
сроки реализации проекта (дата начала и окончания);
срок окупаемости проекта;
кем и когда разработана и утверждена проектно-сметная документация;
наличие заключений государственной вневедомственной (независимой), а также экологической экспертизы, наименование организации и дата утверждения;

банковские реквизиты (БИК, код ИНН, расчетный счет, корр. счет, МФО);
 организации-соисполнители: наименование, местонахождение, характер участия в работе над проектом;
 международные хозяйственные связи организации;
 заявление о коммерческой тайне;
 дата составления бизнес-плана.

2. Вводная часть или резюме проекта (3 - 4 стр.)

Характеристика проекта, раскрывающая его цели и доказывающая выгодность. Сущность проекта, преимущества продукции (работ, услуг) в сравнении с лучшими отечественными и зарубежными аналогами; объем ожидаемого спроса на продукцию, потребность в инвестициях (таблица 1) и срок возврата заемных средств, объем предполагаемой государственной поддержки (таблица 2), срок окупаемости инвестиционных затрат, срок наступления общего и территориального бюджетных эффектов, риски и варианты их предотвращения.

Информация о соответствии проекта стратегическим приоритетам и целям, определенным в стратегии социально-экономического развития Алтайского края (стратегии социально-экономического развития муниципального образования) или в государственных программах Алтайского края (муниципальных программах). В том числе необходимо указать наименование документа (стратегия социально-экономического развития Алтайского края, государственная программа Алтайского края в установленной сфере, муниципальная программа в установленной сфере деятельности) с указанием индикаторов программы, достижению которых будет способствовать строительство объекта (реализация проекта). Исчерпывающий перечень документов стратегического планирования представлен на официальном сайте Главного управления экономики и инвестиций Алтайского края <http://www.econom22.ru>.

Решение в результате реализации инвестиционного проекта социальных (создание рабочих мест, увеличение заработной платы, прокладка дорог и коммуникаций общего пользования, расширение жилого фонда, использование труда инвалидов и т.п.) и экологических проблем.

В состав затрат на реализацию инвестиционного проекта, финансируемых за счет кредитов, включаются затраты (без учета налога на добавленную стоимость, являющегося возмещаемым из бюджета налогом):

- на приобретение и строительство основных средств;
- на произведенные в связи с приобретением и строительством основных средств:
 - А) проектные работы, строительные-монтажные, пусконаладочные работы;
 - Б) невозмещаемые налоги;
 - В) страхование, таможенное оформление;
 - Г) иные затраты;

На реконструкцию, модернизацию, восстановление основных средств, находящихся на балансе организации.

3. Анализ возможностей организации с учетом положения дел в отрасли (3 - 4 стр.)*

Оценка потребности в продукции, производимой в соответствии с инвестиционным проектом, и спроса на нее. Данные об объемах производства подобной продукции в крае и в России. Значимость данного производства для экономического и социального развития России или Алтайского края. Выявление демографических, экономических, социальных,

* Необязательный раздел в случае составления бизнес-плана строительства объекта социально-культурного, коммунально-бытового назначения

политических тенденций и отраслевых факторов, которые могут оказать влияние на развитие рынка предлагаемой продукции (услуги). Основные потребительские группы и их территориальное расположение.

Ожидаемый объем выпускаемой продукции после выхода на проектные мощности инвестиционного проекта в процентном отношении к выпуску аналогичной продукции в крае и в России.

Потенциальные конкуренты (указать наименования и адреса основных производителей товара, их сильные и слабые стороны). Сравнение уровня используемых технологий конкурентов и организации, реализующей инвестиционный проект.

Аналоги продукта, появившиеся за последние три года (место появления).

История организации - инициатора инвестиционного проекта, ее достижения в отрасли. Возможности в области исследований, разработок, освоения новой продукции (услуг), способность преодоления неблагоприятных социально-экономических и технических факторов.

4. Описание продукции (работ, услуг) (до 5 стр.)

Основные характеристики продукции (работ, услуг) (функциональное назначение, основные потребительские качества и параметры продукции (работ, услуг), соответствие государственным стандартам, патентно-лицензионная защита, требования к контролю качества, сервисное обслуживание, возможности модификации продукции (работ, услуг) к изменениям рынка).

Наличие опыта производства данной продукции (работ, услуг).

Анализ качества жизненного цикла продукции (работ, услуг).

Сравнительный анализ основных характеристик аналогичных и конкурирующих (замещающих) видов продукции (работ, услуг).

5. План маркетинга (до 5 стр.)

Состояние рынков сбыта продукции (работ, услуг) и его сегментов (емкость, степень насыщенности, потенциал роста). Существующие и потенциальные потребители (является ли организация, реализующая инвестиционный проект, монополистом в выпуске данной продукции). Уровень удовлетворенности спроса, его характер (равномерный или сезонный). Сравнительные ценовые характеристики продукции конкурентов и организации, реализующей инвестиционный проект. Особенности сегмента рынка, на которые ориентируется проект, важнейшие тенденции и ожидаемые изменения (какие свойства продукции или дополнительные услуги делают проект предпочтительным по сравнению с проектами конкурентов; какую долю рынка планируется захватить и какова стратегия достижения данной цели).

Патентная ситуация. Защита товара в стране лицензиата на внутреннем и внешнем рынках. Возможность для конкурентов производить соответствующую продукцию без нарушения патентных прав претендента.

Обоснование объема инвестиций, связанных с реализацией продукции (таблица 1). Торгово-сбытовые издержки (таблица 6).

Возможные действия конкурентов, которых следует опасаться, основные элементы стратегии противодействия.

Обоснование цены на продукцию (таблица 4) (оптовая цена товара определяется исходя из сложившейся конъюнктуры на внутреннем и внешнем рынках, а также уровня рентабельности, достаточного для поддержания стабильного финансового состояния и платежеспособности организации).

Тактика реализации продукции (работ, услуг). Анализ методов реализации (прямая

поставка, торговые представители, посредники) и их эффективность, выбор приоритетных каналов сбыта в долгосрочной перспективе, наличие договоров и протоколов намерений на поставку.

Политика послепродажного обслуживания и предоставления гарантий. Расходы и доходы в случае проведения послепродажного обслуживания.

Реклама и продвижение продукции (работ, услуг) на рынок. Объем затрат.

Стратегия в области качества (наиболее привлекательные для потребителей характеристики качества продукции (работ, услуг), тенденции их изменения, стратегическая линия поведения организации на рынке в области качества и дизайна продукции (работ, услуг).

Программа реализации продукции (таблица 4) (выручка от продажи в целом и по отдельным товарам рассчитывается в соответствии с данными об объеме производства по кварталам и годам, уровне и сроках освоения проектной мощности, а также данными о ценах). Договоры или протоколы о намерениях реализации товара по предлагаемым ценам (указать предполагаемую долю продукции, поставляемую: по предоплате; по постоплате, со средним сроком поступления денежных средств после поставки продукции; по бартеру).

6. Логистика производства (до 3 стр.)*

Источники поставки сырья для производства, их местоположение и виды доставки, объемы грузопотока (в месяц).

Необходимые складские помещения для обработки и хранения сырья.

Необходимые складские мощности для хранения готовой продукции и виды доставки потребителям, объемы грузопотока (в месяц).

7. Производственный план (до 5 стр.)

Программа производства и реализации продукции в номенклатурном разрезе с учетом наиболее вероятных сроков оплаты реализованной продукции (таблица 4).

Требования к организации производства. Степень готовности организации к серийному производству продукции, в том числе состояние конструкторско-технологической подготовки производства, наличие сертификатов и лицензий, изготовленных опытных образцов. Обеспеченность транспортной, инженерной, социальной инфраструктурой.

Производственные мощности и их развитие. Наличие и состояние производственных площадей. Технический и возрастной состав приобретаемого оборудования, его поставщики и условия поставок (покупка, аренда, лизинг). Обоснование выбора поставщиков оборудования, с учетом производительности оборудования, его качества, стоимости, условий доставки и т.п. Перечень оборудования, приобретаемого за счет кредитных ресурсов. Технология производства, обоснование ее выбора. Режим работы.

Поставщики сырья, материалов и покупных комплектующих изделий (название, условия поставок) и ориентировочные цены (по основной номенклатуре). Обоснование выбора поставщиков. Альтернативные источники снабжения сырьем, материалами и комплектующими изделиями.

Оценка обеспеченности производственных потребностей квалифицированным персоналом (общая численность персонала, анализ его структуры по возрасту и квалификации, система оплаты труда, предполагаемые изменения в структуре персонала по мере развития бизнеса).

Стоимость основных производственных фондов.

Годовые затраты на выпуск продукции. Переменные и постоянные затраты. Себе-

* Необязательный раздел в случае составления бизнес-плана строительства объекта социально-культурного, коммунально-бытового назначения

стоимость единицы продукции (таблица 6).

Стоимость проекта, структура капитальных вложений, предусмотренная в проектно-сметной документации и сметно-финансовом расчете, в том числе строительно-монтажные работы, затраты на оборудование, прочие затраты (таблица 1).

План-график реализации инвестиционного проекта с указанием затрат на реализацию каждого этапа.

Предстоящие потери, непосредственно вызванные осуществлением проекта.

Характеристика экологических последствий реализации проекта, обеспечение экологической и технической безопасности.

Анализ системы качества продукции (работ, услуг).

8. Организационный план (2 - 3 стр.)

Краткая характеристика членов совета директоров и высшего руководства организации (краткие биографические справки с указанием квалификации, послужного списка и опыта работы в данной сфере деятельности, контактные телефоны).

Организационная структура управления организации.

Фамилия, имя, отчество обладателя права подписи финансовых документов.

Распределение обязанностей между членами руководящего состава.

9. Финансовый план (до 5 стр.)

Объем финансирования проекта с указанием источников (таблица 3).

Финансовые результаты реализации инвестиционного проекта показывают распределение выручки, полученной от продажи продукции, и объем чистой прибыли по кварталам и годам (таблица 8). Указывается действующая в организации система налогообложения, имеющиеся льготы по уплате налогов и информация о системе налогообложения, которая будет применяться в период реализации инвестиционного проекта и с учетом которой приводятся расчеты в бизнес-плане.

Исходными данными определения эффективности инвестиционного проекта служат данные плана денежных поступлений и выплат (таблица 9). В первые два года реализации проекта показатели определяются с разбивкой по кварталам.

При разработке схемы финансирования определяется потребность в привлеченных средствах.

Для денежного потока от операционной деятельности:

к притокам относятся выручка от реализации, а также прочие и внереализационные доходы, в том числе поступления от средств, помещенных в дополнительные фонды;

к оттокам - производственные издержки, налоги.

Для денежного потока от инвестиционной деятельности:

к оттокам относятся капитальные вложения, затраты на пусконаладочные работы, ликвидационные затраты в конце проекта, затраты на увеличение оборотного капитала и средства, вложенные в дополнительные фонды;

к притокам - продажа активов в течение и по окончании проекта, поступления за счет уменьшения оборотного капитала.

К финансовой деятельности относятся операции со средствами, внешними по отношению к инвестиционному проекту, то есть поступающими не за счет осуществления проекта. Они состоят из собственного (акционерного) капитала организации и привлеченных средств.

Для денежного потока от финансовой деятельности:

к притокам относятся вложения собственного (акционерного) капитала и привлеченных средств: субсидий и дотаций, заемных средств, в том числе и за счет выпуска организацией собственных долговых ценных бумаг;

к оттокам - затраты на возврат и обслуживание займов и выпущенных организацией долговых ценных бумаг (в полном объеме, независимо от того, были они включены в при-токи или дополнительные фонды).

Структура и формы заимствований должны быть оптимизированы с целью минимизации суммарной величины заимствованных средств. Необходимым условием реализуемости проекта является положительное значение показателя денежного потока для каждого интервала времени.

10. Оценка эффективности проекта и рисков его реализации

Расчет абсолютных экономических показателей деятельности организации (выручка от реализации, предложения по экономии затрат, балансовая прибыль, прибыль после налогообложения).

Расчет эффективности проекта определяется по показателям:

простой срок окупаемости инвестиционного проекта (РВР),
дисконтированный срок окупаемости инвестиционного проекта (DPP),
чистая текущая стоимость (NPV),
индекс доходности инвестиций (ID),
внутренняя норма рентабельности (IRR),
общий дисконтированный доход государства,
региональный (территориальный) дисконтированный доход,
точка безубыточности.

Период окупаемости определяется как ожидаемое число лет, необходимое для полного возмещения инвестиционных затрат.

Простой срок окупаемости инвестиционного проекта представляет собой период времени с начала реализации проекта по данному бизнес-плану до момента, когда разность между накопленной суммой чистой прибыли с амортизационными отчислениями и объемом инвестиционных затрат приобретает положительное значение.

Расчет простого срока окупаемости (таблица 11).

РВР = число лет, предшествующих году окупаемости +	$\frac{\text{невозмещенная стоимость инвестиционных затрат на начало года окупаемости}}{\text{сумма чистой прибыли и амортизационных отчислений в год наступления срока окупаемости}}$
--	--

Расчет дисконтированного срока окупаемости. Дисконтированный срок окупаемости инвестиционного проекта представляет собой период времени с начала реализации проекта по данному бизнес-плану до момента, когда разность между накопленной суммой чистой прибыли с амортизационными отчислениями с учетом дисконтирования и объемом инвестиционных затрат с учетом дисконтирования приобретает положительное значение.

DPP = число лет, предшествующих году окупаемости +	$\frac{\text{невозмещенная стоимость инвестиционных затрат на начало года окупаемости}}{\text{сумма чистой прибыли и}}$
--	---

амортизационных отчислений
с учетом дисконтирования в
год наступления срока
окупаемости

Чистая текущая стоимость (NPV) определяется путем сложения за расчетный период дисконтированных значений показателей чистой прибыли и амортизационных отчислений и вычитания из полученной суммы объема инвестиционных затрат, предназначенных для реализации инвестиционного проекта.

При определении эффективности проекта показатели чистой прибыли относятся только к реализации инвестиционного проекта и не должны отражать результаты текущей хозяйственной деятельности существующей организации.

$$NPV_I = \sum_{j=1}^n (NCF_j \times Kd_j) - I_0$$

Где:

NCF_j - чистый денежный поток (сумма чистой прибыли и амортизационных отчислений) за j -год,

n - расчетный период (число лет), включая период вложения,

Kd_j - коэффициент дисконтирования для j -года,

I_0 - первоначальные инвестиции.

Если инвестиционные затраты, связанные с реализацией инвестиционного проекта, осуществляют в несколько этапов, то расчет NPV производят:

$$NPV_{II} = \sum_{j=1}^n (NCF_j \times Kd_j) - \sum_{j=1}^n (I_j \times Kd_j)$$

Где:

I_j - объем инвестиционных затрат в течение j -года.

Коэффициент дисконтирования для j -года без учета риска определяется по формуле:

$$Kd_j = \frac{1}{((1 + r / 100) / (1 + i / 100))^{j-1}}$$

Где:

r - ставка рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, %,

i - объявленный Правительством Российской Федерации ожидаемый темп инфляции на текущий год, %.

Анализ основных видов рисков:

технологические риски (отработанность технологии, исправность и ремонтпригодность оборудования; наличие запасных частей, дополнительной оснастки и приспособлений; оснащенность инструментом; подготовка обслуживающего персонала; участие в монтаже оборудования зарубежных специалистов);

организационные и управленческие риски (наличие и гарантия исполнения плана графика выполнения работ; наличие квалифицированного управленческого персонала);

риски материально-технического обеспечения (оценка возможности перехода на альтернативное сырье; уровень входного контроля качества сырья);

финансовые риски (оценка существующего финансового положения организации; вероятность неплатежей со стороны участников проекта; кредитный и процентный риск);

экономические риски (устойчивость экономического положения организации к изменениям макроэкономического положения в стране; оценка последствий повышения тарифов и цен на стратегические ресурсы; возможность снижения платежеспособного спроса на продукцию; последствия ухудшения налогового климата);

экологические риски (возможные штрафные санкции и их влияние на положение организации).

Поправка на риск

Величина риска	Цели проекта	Процент (р)
Низкий	вложения при интенсификации производства на базе освоенной техники	3 - 5
Средний	увеличение объема продаж существующей продукции	8 - 10
Высокий	производство и продвижение на рынок нового продукта	13 - 15
Очень высокий	вложения в исследования и инновации	18 - 20

Коэффициент дисконтирования, учитывающий риски при реализации проекта, для j -года определяется по формуле:

$$Kd_j = \frac{1}{((1 + r / 100) / (1 + i / 100) + p / 100)^{j-1}}$$

Индекс доходности (ID) показывает величину прироста активов на единицу инвестиций. Индекс доходности дисконтированных инвестиций определяется как отношение суммы дисконтированных значений показателей амортизационных отчислений и чистой прибыли к дисконтированной сумме инвестиционных затрат.

$$ID_I = \frac{NPV_I}{I_0}$$

$$ID_{II} = \frac{NPV_{II}}{\sum_{j=1}^n (I_j \times Kd_j)}$$

Внутренняя норма рентабельности (IRR) - это ставка дисконтирования, при которой чистая текущая стоимость (NPV) обращается в «ноль». Принципиальным условием эффективности проекта является положение о том, что внутренняя норма рентабельности должна быть не меньше принятой процентной ставки по долгосрочным кредитам.

$$NPV_I = \sum_{j=1}^n (NCF_j \times Kd_j) - I_0 = 0$$

$$NPV_{II} = \sum_{j=1}^n (NCF_j \times Kd_j) - \sum_{j=1}^n (I_j \times Kd_j) = 0$$

Процедура расчета IRR:

1. выбрать произвольную ставку дисконтирования (Kd_1);
2. рассчитать NPV;
3. если $NPV = 0$, то выбрать вторую ставку дисконтирования, при этом учесть: при $NPV > 0$, вторая ставка дисконтирования должна быть больше первой; при $NPV < 0$, вторая ставка дисконтирования должна быть меньше первой; подбор второй ставки дисконтирования (Kd_2) осуществлять, пока не получится $NPV > 0$ или $NPV < 0$;

4.

суммарный максимальный приведенный чистый денежный поток	-	инвестиционные затраты	
			$Kd_1 - (Kd_1 + x)$
суммарный максимальный приведенный чистый денежный поток	-	суммарный минимальный приведенный чистый денежный поток	$Kd_1 - Kd_2$

5.

$$IRR = Kd_1 + x$$

Определение точки безубыточности деятельности организации. Точка безубыточности соответствует объему реализации, начиная с которого выпуск продукции должен приносить прибыль. Рассчитанный объем реализации (выпуска) продукции сопоставляется с проектной мощностью организации. При этом, по узкономенклатурному производству (до 6 товарных позиций) данный показатель рассчитывается по каждому продукту в отдельности, как отношение величины постоянных расходов на единицу продукции к разности цены единицы продукции и величины переменных расходов на единицу продукции, деленной на объем реализации продукции в натуральном выражении.

Для производств с широкой номенклатурой (свыше 6 товарных позиций) производимой продукции (работ, услуг) допускается расчет точки безубыточности в стоимостном выражении, при этом она рассчитывается как отношение величины постоянных расходов к разности выручки от реализации продукции и величины переменных расходов, деленной на выручку от реализации продукции. Данные о постоянных и переменных расходах принимаются согласно таблице 6.

Расчет чистого дисконтированного дохода государства.

Общий бюджетный эффект инвестиционного проекта определяется как сальдо поступлений и выплат бюджетов всех уровней и государственных внебюджетных фондов в связи с реализацией данного проекта (таблица 10). Появление нарастающим итогом в соответствующем периоде положительного сальдо характеризует момент окупаемости бюджетных средств. В расчетах проводится дисконтирование объемов поступлений и выплат по годам реализации проекта.

Чистый дисконтированный доход государства как эффект от реализации проекта (ЧДД) определяется суммой годовых сальдо поступлений и выплат в бюджеты и государственные внебюджетные фонды, приведенных к ценам первого года:

$$ЧДД_{\text{общ}} = \sum_{j=1}^n P_j \times Kd_j$$

Где:

P_j - ежегодная разность выплат из бюджета и поступлений в бюджет (таблица 10, п. 3).

Кроме общего бюджетного эффекта рассчитывается отдельно региональный (территориальный) бюджетный эффект инвестиционного проекта. Территориальный бюджетный эффект определяется как сальдо поступлений и выплат территориального бюджета, включающего краевой и местные бюджеты, а также территориальных государственных внебюджетных фондов. Рассчитывается по аналогии с таблицей 10 с учетом разделения налогов по уровням бюджета и предоставления возвратных средств из краевого бюджета.

$$\text{ЧДД}_{\text{терр}} = \sum_{j=1}^n P_j \times Kd_j$$

Где:

P_j - ежегодная разность выплат из консолидированного бюджета и поступлений в консолидированный бюджет (таблица 10а, п. 3)

Эффект от реализации проекта в смежных областях. Рекомендуется приводить дополнительную информацию, содержащую описание количественного или качественного эффекта от реализации проекта на территории края: изменение доходности существующих и возможность создания новых производств за счет появления новой продукции, изменение транспортных условий, изменения в области экологии и в социальной сфере и др. В расчетах эффективности рекомендуется учитывать также влияние реализации проекта на деятельность сторонних предприятий и населения, в том числе:

изменение рыночной стоимости имущества граждан (жилья, земельных участков и др.);

снижение уровня розничных цен на отдельные товары и услуги, обусловленное увеличением предложения этих товаров;

влияние реализации проекта на объемы производства продукции (работ, услуг) сторонними предприятиями;

воздействие осуществления проекта на здоровье населения и др.

11. Требования к площадке для размещения объекта

Необходимо отразить следующие показатели: адрес/ориентир площадки; площадь, га; категория земельного участка; кадастровый номер или кадастровый квартал.

Описание необходимой инфраструктуры: газоснабжение, электроснабжение, водоснабжение, водоотведение (и (или) очистные сооружения), теплоснабжение, связь.

Описание необходимой транспортной инфраструктуры: требования к максимальной удаленности площадки от крупных магистралей, информация о необходимости ж/д тупика, максимальном удалении от терминала разгрузки.

12. Приложение

Фотографии, схемы, другие пояснительные документы.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
5. Выручка от реализации продукции (без НДС, акцизов, пошлин)														
6. Общая выручка от реализации продукции (всего), в том числе: на внутреннем рынке, в том числе: НДС акцизы пошлины на внешнем рынке, в том числе: НДС акцизы пошлины														
7. Общая выручка от реализации всех видов продукции по проекту (всего), в том числе: НДС акцизы пошлины														
8. Общая выручка от реализации всех видов продукции по проекту с учетом сроков оплаты (всего), в том числе: НДС акцизы пошлины														
9. Для справки: объем производства продукции по всей организации, в том числе продукции, не включенной в проект (в рублях)														

<*> Заполняется по каждому виду продукции или по типовым представителям продукции отдельно.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
страховые взносы, включая страховые взносы на обязательное социальное страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний и т.д.													
б) общехозяйственные расходы (всего), из них: затраты на оплату труда страховые взносы, включая страховые взносы на обязательное социальное страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний и т.д.													
в) расходы на сбыт продукции (всего), из них: затраты на оплату труда страховые взносы, включая страховые взносы на обязательное социальное страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний и т.д.													
4. Общие затраты на производство и сбыт продукции (услуг) (без НДС) (всего), из них													
4.1. затраты на оплату труда													
4.2. страховые взносы, включая страховые взносы на обязательное социальное страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний													
4.3. затраты на материалы, топливо, энергию и др. (затраты на продукцию и услуги поставщиков)													
5. НДС, акцизы, уплаченные по затратам на материалы, топливо, энергию и др.													

<*> Заполняется по основным видам продукции.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
г) страховые взносы, включая страховые взносы на обязательное социальное страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний (таблица 5, п. 7)													
д) выручка от продажи государственного пакета акций													
е) возврат процентов по государственному кредиту (таблица 9, п. 9 «а»)													
ж) возврат основного долга государству (таблица 9, п. 9 «б»)													
3. Сальдо потока (разность показателей п. 2 и п. 1)													
4. Аналогично нарастающим итогом													
5. Коэффициент дисконтирования (п. 7 макета бизнес-плана)													
6. Дисконтированная величина, сальдо потока (произведение п. 3 и п. 5)													
7. Чистый дисконтированный доход государства нарастающим итогом													
8. Чистый дисконтированный доход государства с учетом рисков													
9. Чистый дисконтированный доход государства с учетом рисков нарастающим итогом													

 <*> Подтверждается первичным документом.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
ж) возврат основного долга государству (таблица 9, п. 9 "б")													
3. Сальдо потока (разность показателей п. 2 и п. 1)													
4. Аналогично нарастающим итогом													
5. Коэффициент дисконтирования (п. 7 макета бизнес-плана)													
6. Дисконтированная величина, сальдо потока (произведение п. 3 и п. 5)													
7. Чистый дисконтированный доход государства нарастающим итогом													
8. Чистый дисконтированный доход государства с учетом рисков													
9. Чистый дисконтированный доход государства с учетом рисков нарастающим итогом													

<*> Подтверждается первичным документом.

Таблица 11

Данные для расчета простого срока окупаемости
инвестиционного проекта (PBP)

№ п/п	Наименование показателей	201_год	201_год	201_год
1	Объем инвестиций (таблица 1)			
2	Сумма чистой прибыли и амортизационных отчислений (таблицы 7 - 8)			
3	Сальдо (строка 2 - строка 1)			
4	Сальдо нарастающим итогом			

Таблица 11а

Данные для расчета дисконтированного срока окупаемости
инвестиционного проекта (DPP)

№ п/п	Наименование показателей	201_год	201_год	201_год
1	Темп инфляции, %			
2	Ставка рефинансирования ЦБ РФ, %			
3	Величина риска, %			
4	Коэффициент дисконтирования			
5	Объем инвестиций с учетом дисконтирования			
6	Сумма чистой прибыли и амортизационных отчислений с учетом дисконтирования			
7	Сальдо (строка 6 - строка 5)			
8	Сальдо нарастающим итогом			

Таблица 12

Данные для расчета чистой текущей стоимости (NPV),
индекса доходности дисконтированных инвестиций (ID)

№ п/п	Наименование показателей	201_год	201_год	201_год
1	Объем инвестиций (таблица 1)			
2	Объем инвестиций нарастающим итогом			
3	Сумма чистой прибыли и амортизационных отчислений (таблицы 7 - 8)			
5	Дисконтированная сумма чистой прибыли и амортизационных отчислений			
6	Дисконтированная сумма чистой прибыли и амортизационных отчислений нарастающим итогом			
7	Сальдо (строка 6 - строка 2)			

Таблица 13

План-график реализации инвестиционного проекта

Наименование этапов (направлений, мероприятий) реализации инвестиционного проекта	Объем инвестиций, тыс. рублей		Сроки выполнения этапов (направлений, мероприятий) работ	
	за счет собственных средств	за счет привлеченных (кредитных) средств	начало работы	окончание работы

УТВЕРЖДЕНО
приказом Главного управления
экономики и инвестиций
Алтайского края
от «28» ноября 2016 г. № 109

СОГЛАШЕНИЕ

об обеспечении размещения наименование объекта социально-культурного, коммунально-бытового назначения (реализации наименование масштабного инвестиционного проекта) на земельном участке, предоставляемом в аренду без проведения торгов, между наименование органа исполнительной власти Алтайского края и наименование юридического лица

г. Барнаул

«__» _____ 201__ г.

Наименование органа исполнительной власти Алтайского края, именуемое в дальнейшем «Отраслевой орган», в лице _____, действующего на основании _____, и наименование юридического лица, именуемое в дальнейшем «Заявитель», в лице _____, действующего на основании _____, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящее Соглашение о нижеследующем:

1. Предмет Соглашения

1.1. Настоящее Соглашение заключается в целях обеспечения размещения Заявителем наименование объекта социально-культурного, коммунально-бытового назначения (реализации наименование масштабного инвестиционного проекта) (далее - соответственно «Объект», «Проект») на земельном участке _____ (указать местоположение) площадью _____ кв. м, предоставляемом Заявителю в аренду без проведения торгов в соответствии с постановлением Администрации Алтайского края от 06.10.2016 № 333 «Об утверждении порядка рассмотрения документов, обосновывающих соответствие объектов социально-культурного, коммунально-бытового назначения, масштабных инвестиционных проектов критериям, установленным законом Алтайского края, в целях предоставления земельного участка в аренду без проведения торгов» (далее – «Порядок») на основании решения краевой инвестиционной комиссии от _____ № _____.

1.2. Объект (Проект) характеризуется следующими показателями:

1.2.1. Общая сумма инвестиций _____ млн. рублей, в том числе в форме капитальных вложений _____ млн. рублей.

1.2.2. Сумма инвестиций за счет собственных средств не менее _____ млн. рублей.

1.2.3. Срок начала размещения Объекта (реализации Проекта)_____.

1.2.4. Срок ввода в эксплуатацию объектов инвестирования _____.

1.3. Размещение Объекта (реализация Проекта) соответствует приоритетам и целям, определенным в *наименование стратегии социально-экономического развития Алтайского края, стратегии социально-экономического развития муниципального образования, государственной программы Алтайского края, муниципальной программы* и предусматривает: *наименование показателей и их значения.*

2. Права и обязанности Заявителя

2.1. Заявитель имеет право:

2.1.1. использовать земельный участок для размещения Объекта (реализации Проекта);

2.1.2. заключать соглашения и договоры, необходимые для обеспечения размещения Объекта (реализации Проекта), привлекать необходимые средства и ресурсы в соответствии с действующим законодательством;

2.1.3. запрашивать и получать от Отраслевого органа разъяснения действующего порядка предоставления государственной поддержки, информацию о выводах Отраслевого органа по итогам мониторинга выполнения настоящего Соглашения;

2.1.4. инициировать рассмотрение хода размещения Объекта (реализации Проекта) и выполнения условий настоящего Соглашения на заседании краевой инвестиционной комиссии.

2.2. Заявитель обязан:

2.2.1. разместить на территории Алтайского края Объект (реализовать Проект) в соответствии с планом-графиком размещения Объекта (реализации Проекта), являющимся неотъемлемой частью бизнес-плана, обеспечив достижение показателей, предусмотренных пунктами 1.2, 1.3 настоящего Соглашения;

2.2.2. в течение 60 календарных дней со дня подписания настоящего Соглашения:

представить в Управление ФНС России по Алтайскому краю и Отраслевой орган согласие в письменном виде о предоставлении Управлением ФНС России в Отраслевой орган сведений о начисленных и уплаченных в бюджетную систему налоговых платежей;

представить в территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Алтайскому краю и Отраслевой орган согласие в письменном виде о предоставлении территориальным органом Федеральной службы государственной статистики в Отраслевой орган сведений о средней численности работников, фонде начисленной заработной платы работников, средней заработной плате на 1 работника;

2.2.3. обеспечить доступ представителей Отраслевого органа, членов краевой инвестиционной комиссии на объекты, создаваемые в рамках раз-

мещения Объекта (реализации Проекта), для проведения оценки хода строительства Объекта (реализации Проекта);

2.2.4. представлять Отраслевому органу в период действия настоящего Соглашения сведения о ходе размещения Объекта (реализации Проекта):

ежеквартально до 15 числа месяца, следующего за отчетным кварталом:

отчет о ходе размещения Объекта (реализации Проекта) по утвержденной форме;

копии документов, подтверждающих осуществление расходов на строительство Объекта (реализацию Проекта) в отчетном периоде (договоры, платежные поручения, акты выполненных работ, товарные накладные и т.д.);

ежегодно до 10 апреля года, следующего за отчетным:

копии годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности (бухгалтерский баланс, отчет о финансовых результатах и приложения к ним);

копии налоговых деклараций по налогу на прибыль организаций и по налогу на имущество организаций;

копии кредитных договоров или договоров займа с юридическими или физическими лицами, заключенными в целях реализации инвестиционного проекта или размещения объекта (заверенными кредитором);

2.2.5. в течение 30 календарных дней со дня получения запроса от Отраслевого органа о ходе размещения Объекта (реализации Проекта) и выполнении условий настоящего Соглашения представлять письменный ответ на этот запрос.

2.3. Заявитель не вправе передавать свои права и обязанности по настоящему Соглашению, а также свои права на объекты инвестирования другому лицу в период действия настоящего Соглашения.

3. Права и обязанности Отраслевого органа

3.1 Отраслевой орган имеет право:

3.1.2. получать от Заявителя информацию о ходе размещения Объекта (реализации Проекта);

3.1.3. направлять Заявителю письменные запросы, касающиеся получения оперативной информации о ходе размещения Объекта (реализации Проекта) и выполнения условий настоящего Соглашения;

3.1.4. привлекать при осуществлении контроля за соблюдением Заявителем принятых по настоящему Соглашению обязательств представителей налоговых, контрольно-ревизионных органов;

3.1.5. инициировать рассмотрение хода размещения Объекта (реализации Проекта) и выполнения условий настоящего Соглашения на заседании краевой инвестиционной комиссии.

3.2. Отраслевой орган обязан:

3.2.1. осуществлять мониторинг выполнения настоящего Соглашения;

3.2.2. осуществлять контроль за соблюдением Заявителем принятых по настоящему Соглашению обязательств;

3.2.3. оказывать информационную, организационную и иную поддержку Заявителю, предусмотренную законодательством Российской Федерации и законодательством Алтайского края;

3.2.4. оказывать содействие в обеспечении размещения Объекта (реализации Проекта) по вопросам, входящим в компетенцию Отраслевого органа;

3.2.5. инициировать рассмотрение вопроса о расторжении договора аренды земельного участка путем направления соответствующего уведомления в орган, уполномоченный на заключение договора аренды земельного участка в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, федеральными законами и законами Алтайского края, в течение 5 рабочих дней со дня расторжения настоящего Соглашения.

4. Иные условия Соглашения

4.1. Отраслевой орган в одностороннем порядке без обращения в суд расторгает Соглашение в случае:

4.1.1. выявления фактов предоставления Заявителем в документах, предусмотренных пунктом 2.2.4 Соглашения, недостоверных сведений;

4.1.2. наличия одного из следующих обстоятельств:

выявление в ходе посещения Отраслевым органом и (или) членами краевой инвестиционной комиссии объекта инвестирования, создаваемого в рамках размещения Объекта (реализации Проекта), факта использования земельного участка не по назначению;

невыполнение плана-графика размещения Объекта (реализации Проекта), являющегося неотъемлемой частью бизнес-плана;

4.1.3. неисполнения обязательств, предусмотренных пунктами 2.2.2, 2.2.5 Соглашения;

4.1.4. несвоевременного исполнения предусмотренных пунктом 2.2.4 Соглашения обязательств, а именно:

несоблюдение срока представления сведений, предусмотренных пунктом 2.2.4 настоящего Соглашения, более чем на 30 календарных дней и (или) непредставление таких сведений более двух раз подряд.

4.2. Расторжение настоящего Соглашения является основанием для досрочного расторжения договора аренды земельного участка, предоставленного Заявителю в аренду без проведения торгов согласно условиям настоящего Соглашения.

4.3. Все разногласия по настоящему Соглашению решаются Сторонами путем переговоров.

4.4. В случае невозможности урегулирования возникшего спора путем переговоров, спор подлежит рассмотрению в соответствии с законодательством Российской Федерации в Арбитражном суде Алтайского края.

4.5. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение настоящего Соглашения, если оно явилось следствием обстоятельств непре-

одолимой силы и если эти обстоятельства повлияли на исполнение настоящего Соглашения.

4.6. Каждая Сторона, для которой создавалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Соглашению вследствие обстоятельств непреодолимой силы, должна известить другую Сторону в письменной форме о наступлении (прекращении) этих обстоятельств в течение 1 рабочего дня с момента их наступления (прекращения). Извещение о наступлении указанных обстоятельств должно содержать данные об их характере и возможных последствиях.

4.7. Настоящее Соглашение вступает в силу с даты издания распоряжения Губернатора Алтайского края о предоставлении Заявителю земельного участка в аренду без проведения торгов для размещения Объекта или реализации Проекта и действует до ввода в эксплуатацию объектов инвестирования и (или) расторжения договора аренды земельного участка, предоставляемого без проведения торгов согласно с условиями настоящего Соглашения.

4.8. В случае расторжения настоящего Соглашения в соответствии с пунктом 4.1 настоящего Соглашения Отраслевой орган обязан письменно уведомить об этом Заявителя не менее чем за 10 календарных дней до даты его расторжения.

5. Заключительные положения

5.1. Настоящее Соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу:

один экземпляр у Заявителя;

один экземпляр у Отраслевого органа;

один экземпляр у органа, уполномоченный на заключение договора аренды земельного участка в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, федеральными законами и законами Алтайского края.

5.2. Все изменения, вносимые в настоящее Соглашение, дополнения и приложения к нему должны быть составлены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон, после чего они становятся неотъемлемой частью настоящего Соглашения.

6. Адреса и реквизиты Сторон

УТВЕРЖДЕН
 приказом Главного управления
 экономики и инвестиций
 Алтайского края
 от «28» ноября 2016 г. № 109

ПАСПОРТ

размещения объекта социально-культурного, коммунально-бытового назначения, реализации масштабного инвестиционного проекта

1	Наименование Объекта (Проекта)	
2	Сущность проекта (краткое резюме, что предстоит создать, где, какова мощность будущего предприятия, сколько уже вложено средств в реализацию проекта)	
3	Заявитель (полное наименование)	
4	Адрес местонахождения заявителя	
5	Контактная информация заявителя (Ф.И.О., должность, телефон)	
6	Характеристика запрашиваемого земельного участка (кадастровый номер, сведения о правах на земельный участок (земельные участки), категория земель, местоположение границ, адрес, площадь земельного участка (земельных участков)	
7	Общая сумма инвестиций (млн. рублей), в том числе: на строительство; на приобретение оборудования (включая расходы на строительномонтажные и пуско-наладочные работы по его вводу в эксплуатацию) и технологии	
8	Доля кредитных (заемных) средств, млн. рублей	
9	Период строительства объекта (реализации проекта)	
10	Сроки ввода в эксплуатацию объектов инвестирования	
11	Суммы налогов, предполагаемых к уплате в бюджетную систему Российской Федерации в период реализации проекта	
12	Количество создаваемых рабочих мест	
13	Описание планируемой к выпуску продукции (услуг)	

УТВЕРЖДЕН
приказом Главного управления
экономики и инвестиций
Алтайского края
от «28» ноября 2016 г. № 109

ОТЧЕТ

о ходе размещения объекта социально-культурного, коммунально-бытового назначения, реализации масштабного инвестиционного проекта по состоянию на _____

1. Этапы выполнения работ за отчетный период

Наименование этапов, работ в соответствии с бизнес-планом	Объем инвестиций в основной капитал, тыс. рублей		Краткое описание текущего состояния	Причины отклонения и мероприятия по их устранению
	план	факт		
		за отчетный период		

2. Источники финансирования Проекта (строительства Объекта)

Источники финансирования реализации Проекта (строительства Объекта)	Объем инвестиций в основной капитал, тыс. рублей	
	за отчетный период	накопленный итог с начала реализации Проекта (строительства Объекта)
собственные средства		
кредитные (заемные средства)		

3. Динамика основных показателей

Период	На 01.04.	На 01.07.	На 01.10.	На 01.01.
1. Уплаченная сумма налогов, сборов и иных обязательных платежей в бюджетную систему Российской Федерации (тыс. рублей)*				
всего за период, в том числе				
указать суммы по видам налогов и сборов				
2. Рабочие места				
Среднесписочная численность работников в организации (чел.)				
Количество рабочих мест, созданных в рамках реализации Проекта (строительства Объекта)**				
3. Показатели, указанные в бизнес-плане и способствующие достижению индикаторов, определенных документами стратегического планирования***				
.....				

<*> Указать налоговый режим, применяемый юридическим лицом

<*> Количество созданных рабочих мест определяется в соответствии со штатным расписанием организации

<***> Не обязательно для масштабного инвестиционного проекта

Руководитель юридического лица
(уполномоченный представитель)
М.П. (при наличии)

(подпись) (расшифровка подписи)