

Утверждаю  
 Генеральный директор <Название компании>  
 <Ф.И.О.>

\_\_\_\_\_ 2011 г.

## Система Управления Девелоперскими Проектами Положение о технико-экономических обоснованиях инвестиционных проектов Редакция 1.0

*Примечание: Следующий пример документа предназначен для использования с документами Системы управления девелоперскими проектами PMDoc. Текст, заключенный в квадратные скобки и отображаемый синим курсивом, включен, чтобы обеспечить подсказки автору, и должен быть удален перед публикацией документа.*

*Для настройки автоматических полей (тек, которые отображаются на сером фоне, когда они выбраны, а текст, как правило, заключен в угловые скобки), нажмите Файл > Свойства и заполните поля Тема, Организация и пр. информацией для этого документа. После закрытия диалогового окна, автоматические поля можно модифицировать во всем документе, выбирая Правка > Выделить всё (или Ctrl-A) и нажимая F9, или просто нажимая на поле и на F9. Это должно быть сделано отдельно для верхних и нижних колонтитулов. Alt-F9 переключает между отображением имен полей и содержанием полей. См. справку MS Word для получения дополнительной информации по работе с полями.*

**Внимание!** *[Перед публикацией документа обновите поле содержания и все остальные поля.]*

Система Управления Разработками и Проектами	Редакция: 1.0
Положение о технико-экономических обоснованиях инвестиционных проектов	Дата: 19.01.2011 г.
Обозначение документа: СУДП-ИНВ-02	

### Лист изменений

Дата	Редакция	Описание	Автор
<ДД.ММ.ГГГГ>	1.0	Издание для использования	Решта Е.А.

Редакция – номер редакции документа (если вносятся значительные изменения в документ, то первая цифра увеличивается, а вторая обнуляется; если вносятся незначительные изменения, то меняется вторая цифра).

Описание – детальное описание редакции и внесенных изменений (к примеру: Издание для внутренней комментариев, Издание для использования, Издание с изменениями главы ТАКОЙ-ТО и т.д.).

Автор - Ф.И.О. автора изменений.

Система Управления Девелоперскими Проектами	Редакция: 1.0
Положение о технико-экономических обоснованиях инвестиционных проектов	Дата: 19.01.2011 г.
Обозначение документа: СУДП-ИНВ-02	

## Содержание

1. Глоссарий	4
2. Сокращения	5
3. Общие положения	5
4. ТЭО инвестиционного проекта	6
5. Приложения	Ошибка! Закладка не определена.
6. Лист согласований	10

Система Управления Девелоперскими Проектами	Редакция: 1.0
Подготовка к технико-экономическому обоснованию инвестиционных проектов	Дата: 19.01.2011 г.
Обозначение документа: СУДП-ИИВ-02	

## 1. Глоссарий

Термин	Определение
Бизнес-план инвестиционного проекта	количественный план в натуральном и денежном выражении, подготовленный с целью принятия управленческих решений касательно инвестиционных вложений в существующий бизнес или развития новых направлений бизнеса. Целью разработки бизнес-плана инвестиционного проекта является обоснование эффективности инвестиционных вложений и развития инвестиционного проекта.
Денежные средства	валюта Украины и валюта других государств, как наличная, так и безналичная
Инвестиционные вложения (инвестиционный проект)	долгосрочные вложения активов Компании в основные средства и объекты незавершенного строительства, а так же в новые предпринимательские или инновационные проекты с целью получения прибыли (социального эффекта).
Команда менеджера проекта	менеджер проекта, его ассистент и сотрудники структурных подразделений Компании, участвующие в процессе выполнения (реализации) Проекта в пределах своего функционального назначения, деятельность которых в рамках выполнения (реализации) Проекта координирует менеджер проекта.
Компания	любое юридическое лицо или субъект предпринимательской деятельности без создания юридического лица.
Отдел	самостоятельное (обособленное) подразделение Управления, состоящее не менее чем из двух человек, объединенных общим постоянным направлением деятельности на протяжении длительного времени под руководством Руководителя Отдела.
Проект	мероприятия, направленные на создание объекта в сфере недвижимости с запланированной функциональной принадлежностью для получения прибыли от его реализации посредством продажи или эксплуатации.
Сектор	самостоятельное (обособленное) подразделение Управления или Отдела, сформированное на постоянной или временной основе для решения определенных задач под руководством Главного специалиста.
Структурное подразделение	управление, Отдел или сектор, являющийся самостоятельным (обособленным) подразделением в Компании.
Технико-экономическое обоснование (ТЭО) проекта	количественный план в натуральном и денежном выражении, подготовленный с целью проведения предварительной оценки эффективности осуществления инвестиционных вложений и развития инвестиционного проекта.
Третьи лица	любое юридическое лицо или субъект предпринимательской деятельности без создания юридического лица, не входящие в Компанию, а так же физические лица.

Система Управления Девелоперсами и Проектами	Редакция: 1.0
Положение о технико-экономическом обосновании инвестиционных проектов	Дата: 19.01.2011 г.
Обозначение документа: СУДП-ИНВ-02	

Термин	Определение
Управление	самостоятельное (обособленное) подразделение Компании, выделенное (созданное) для выполнения определенных функций на длительной основе под руководством Руководителя Управления.
Финансовая операция	любые операции с финансовыми активами на основании любых договоров, как предусматривающих, так и не предусматривающих переход права собственности на такие активы.
Финансовые активы	денежные средства, ценные бумаги и обязательства, номинированные в любой валюте.
Финансовый год	период, начинающийся с 1 января текущего календарного года и заканчивающийся 31 декабря того же календарного года. Для Проекта, открытого в течение года, начало первого финансового года определяется датой открытия Проекта. Для Проекта, который продается (закрывается), окончание последнего финансового года определяется датой продажи (закрытия).

## 2. Сокращения

Аббревиатура	Название
БП	Бизнес-план инвестиционного проекта
СУ	Строительное управление
ТЭО	Технико-экономическое обоснование
УМП	Управление менеджеров проектов
УП	Управление персоналом
УРСР	Управление реализации и стратегического развития
УЭ	Управление эксплуатации
ФЭУ	Финансово-экономическое управление
ЮУ	Юридическое управление

## 3. Общие положения

- 3.1. Данное Положение определяет основные принципы и правила подготовки технико-экономических обоснований вложения средств в инвестиционные проекты, подлежащих обязательному рассмотрению и утверждению акционерами.
- 3.2. Технико-экономическое обоснование в обязательном порядке разрабатываются для всех инвестиционных проектов, рекомендованных для рассмотрения управлением реализации и стратегического развития.
- 3.3. Целью разработки технико-экономического обоснования является предоставление возможности акционерами и Генеральному директору группы компаний принятия взвешенного решения по приобретению либо участию в предлагаемом Проекте на основании аргументированных расчетов, произведенных по результатам проведенных аудитов.

Система Управления Девелоперскими Проектами	Редакция: 1.0
Положение о технико-экономическом обосновании инвестиционных проектов	Дата: 19.01.2011 г.
Обозначение документа: СУДП-ИИВ-02	

- 3.4. Утвержденное Генеральным директором и акционерами технико-экономическое обоснование является первичным документом, на основании которого происходит разработка бизнес-плана проекта. Порядок утверждения технико-экономического обоснования регламентируется Положением о документообороте (см. документ СУДП-БЭН-05 «Положение о документообороте»).
- 3.5. Ответственным за разработку ТЭО инвестиционного проекта и его защиту перед акционерами, является Директор управления менеджеров проектов.

#### 4. Разработка ТЭО

4.1. Разработка ТЭО инвестиционного проекта проходит в несколько этапов:

- 1) Генерируется бизнес-идея.
- 2) Проводится сбор исходных данных для разработки концепции.
- 3) Разрабатывается и утверждается концепция проекта.
- 4) Проводится сбор исходных данных для разработки ТЭО.
- 5) Непосредственная разработка и утверждение ТЭО.
- 6) Разработка на основании ТЭО бизнес-плана проекта

4.2. Структура информации ТЭО инвестиционного проекта включать две основных главы:

- Пояснительная записка
- Финансовые расчеты

#### 5. Пояснительная записка

5.1. Пояснительная записка является пояснительно – методологической главой ТЭО, на основании которой формируются все последующие главы. Кроме того, к пояснительной записке прилагаются документы, регулирующие реализацию проекта.

5.2. Пояснительная записка к ТЭО предлагаемого Проекта включает в себя следующие разделы:

- 1) Характеристика объекта инвестирования (технико-экономические показатели)
- 2) Маркетинговая концепция проекта
- 3) Заключение юридического аудита проекта
- 4) Заключение финансового аудита проекта
- 5) Заключение технического аудита и обоснование расходной части на проектирование, согласование и строительство
- 6) Инвентаризация и анализ рисков по проекту

Система Управления Девелоперскими Проектами	Редакция: 1.0
Положение о технико-экономическом обосновании инвестиционных проектов	Дата: 19.01.2011 г.
Обозначение документа: СУДП-ИИВ-02	

5.3. В соответствии с организационной структурой Группы компаний следующие структурные подразделения разрабатывают и несут ответственность за подготовку вышеуказанных разделов:

- 1) УМП: координация информационных потоков, подготовка разделов «Характеристика объекта инвестирования», «Инвентаризация и анализ рисков по проекту».
- 2) УРСР: «Маркетинговая концепция проекта»
- 3) ЮУ: «Заключение юридического аудита проекта».
- 4) ФЗУ: «Заключение финансового аудита проекта»
- 5) СУ: «Заключение технического аудита и обоснование расходной части на проектирование, согласование и строительство»

#### 5.4. Содержание разделов главы ТЭО «Пояснительная записка»

##### **Характеристика объекта инвестирования**

В данном разделе отражается общая информация о проекте: концепция застройки участка (жилье, офисы, торговая недвижимость, склады и т.п.), адрес и площадь земельного участка, планируемые площади объекта и другая архитектурно-планировочная информация (парковка, зоны отдыха и т.п.), объем и сроки инвестирования.

##### **Маркетинговая концепция проекта**

План маркетинга является ключевым подпунктом раздела. Его целью является освещение трех основных вопросов:

- На каком рынке будет осуществляться реализация площадей проекта (характеристика рынка)?
- По какой цене будут продаваться (сдаваться в аренду) площади проекта?
- Какие мероприятия по управлению маркетингом необходимо осуществить для успешного вывода проекта на рынок и реализации его площадей?

План маркетинга должен содержать следующую информацию:

- 1) Позиционирование объекта недвижимости на рынке.
- 2) Характеристика соответствующего сегмента рынка:
  - Общее описание рынка, оценка состояния рынка относительно реализуемого проекта.
  - Характеристика основных и потенциальных клиентов.
  - Характеристика основных и потенциальных конкурентов.
- 3) Стратегия сбыта и продвижения продукции на рынок:
  - Тенденции изменения цен на рынке.

Система Управления Девелоперскими Проектами	Редакция: 1.0
Подготовка к технико-экономическим обоснованиям инвестиционных проектов	Дата: 19.01.2011 г.
Обозначение документа: СУДП-ИИВ-02	

- Ценовая политика и ценообразование по площадям проекта.
- Условия оплаты.
- Сервисное обслуживание (если планируется).
- График реализации площадей проекта.
- Стратегия в сфере маркетинга и рекламы.
- Маркетинговый и рекламный бюджет.

По итогам маркетингового исследования определяются: цены и условия реализации площадей проекта, график реализации, потребность в финансировании маркетинговых и рекламных мероприятий в процессе внедрения проекта.

#### **Заключение юридического аудита проекта**

В разделе приводится заключение, подготовленное юридическим управлением, по результатам изучения юридических аспектов функционирования и приобретения объекта инвестирования.

#### **Заключение финансового аудита проекта**

В разделе приводится заключение, подготовленное финансово-экономическим управлением, по результатам изучения бухгалтерских и финансовых аспектов функционирования и приобретения объекта инвестирования.

#### **Заключение технического аудита и обоснование расходной части на проектирование, согласование и строительство**

В разделе приводится заключение, подготовленное строительным управлением, по результатам изучения технических характеристик объекта инвестирования, а также описываются особенности строительства объекта, приводятся аналоговые цены на выполнение отдельных видов проектирования, согласования и строительства.

#### **Инвентаризация и анализ рисков по проекту**

В разделе описываются и анализируются риски, которые могут влиять на приобретение и строительство проекта.

## **6. Финансовые расчеты**

6.1. Финансовый план обобщает результаты предыдущей главы ТЭО проекта. Этот раздел предоставляет возможность проанализировать и оценить потенциал проекта касательно обеспечения поступления наличности в объемах, достаточных для возврата вложенных инвестиций и обеспечения необходимой нормы рентабельности, а так же определить период окупаемости проекта.

6.2. Финансовые расчеты включают в себя следующие таблицы:

Система Управления Девелоперскими Проектами	Редакция: 1.0
Положение о технико-экономических обоснованиях инвестиционных проектов	Дата: 19.01.2011 г.
Обозначение документа: СУДП-ИНВ-02	

- 1) Техничко-экономические показатели проекта.
  - 2) Бюджет доходов и расходов проекта.
  - 3) Бюджет привлечения заемного финансирования.
  - 4) Движение денежных средства по проекту.
  - 5) Анализ финансово-экономической эффективности
- 6.3. Период планирования ТЭО устанавливается на уровне календарного квартала. Для проектов длительностью более пяти лет – на уровне календарного года. Основной валютой расчета является доллар США.
- 6.4. Образцы таблиц финансовых расчетов приведены в приложении.

