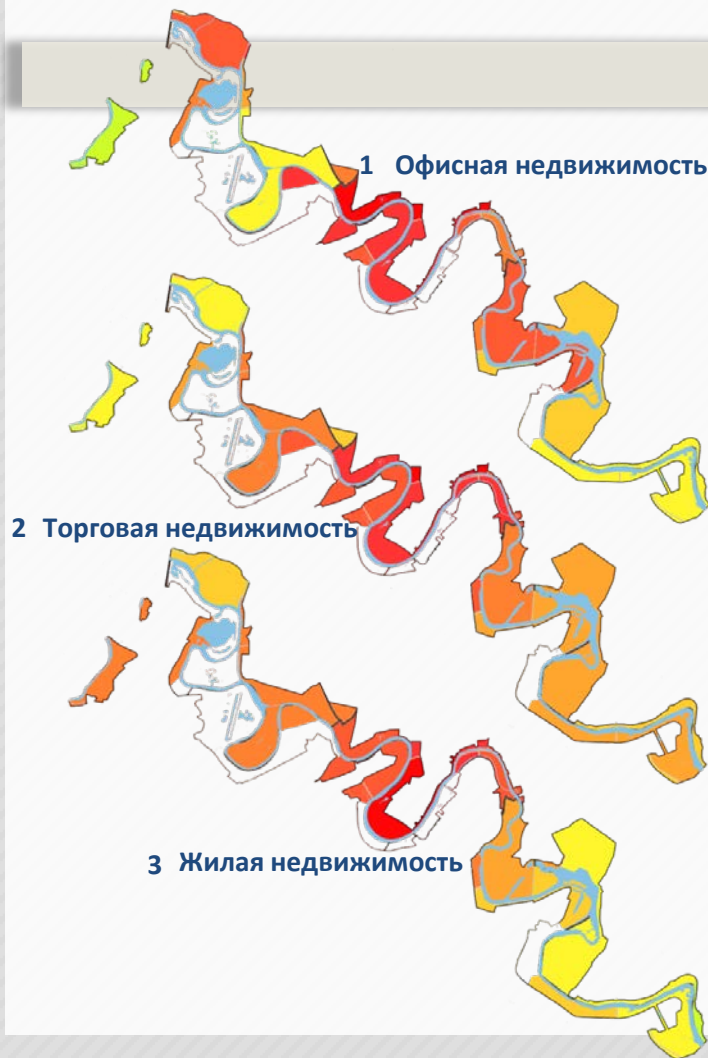


ЭКОНОМИЧЕСКИЕ МОДЕЛИ РАЗВИТИЯ ЗАСТРОЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ, ПЛАН РЕАЛИЗАЦИИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ КОНЦЕПЦИЙ

Лектор: к.э.н. Гужов С.А.

ЭКОНОМИЧЕСКИЕ МОДЕЛИ РАЗВИТИЯ ЗАСТРОЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ, ПЛАН РЕАЛИЗАЦИИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ КОНЦЕПЦИЙ

КОНТЕКСТ ПРЕЗЕНТАЦИИ



- 1 Реализация мероприятий, направленных на развитие городской инфраструктуры оказывает существенное влияние на социально-экономические показатели Московской агломерации
- 2 Объективность конечных расчетов и рациональность градостроительных решений во многом зависит от качества и глубины анализа факторов и условий, влияющих на показатели оценки экономической эффективности
- 3 В рыночных условиях хозяйствования определение размера капитальных вложений и прогнозная оценка экономической эффективности принимаемых решений необходимы уже на предпроектной стадии, когда существуют различные варианты технико-экономических характеристик и эксплуатационных параметров
- 4 В действующих методических документах отсутствует научно-обоснованная номенклатура факторов, влияющих на интегральные показатели социально-экономической, коммерческой и бюджетной эффективности

ЭКОНОМИЧЕСКИЕ МОДЕЛИ РАЗВИТИЯ ЗАСТРОЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ, ПЛАН РЕАЛИЗАЦИИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ КОНЦЕПЦИЙ

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ЭФФЕКТИВНОСТИ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА

Наименование показателя	Назначение показателя
1 Чистый Дисконтированный Доход (ЧДД)	Представляет собой разницу между всеми денежными притоками и оттоками, приведенными к текущему моменту времени (к моменту оценки инвестиционного проекта)
2 Срок Окупаемости (СО)	Период времени, необходимый для того, чтобы генерируемые доходы, покрыли инвестиционные затраты, необходимые для реализации проектных решений
3 Индекс Доходности (ИД)	Относительный показатель, характеризующий доход на 1 единицу затрат
4 Внутренняя Норма Доходности (ВНД)	Показывает ожидаемый уровень рентабельности инвестиций или максимально допустимый уровень инвестиционных затрат в оцениваемый проект
5 Норма Дисконта (Е)	Планируемая норма прибыльности на капитал

ЭКОНОМИЧЕСКИЕ МОДЕЛИ РАЗВИТИЯ ЗАСТРОЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ, ПЛАН РЕАЛИЗАЦИИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ КОНЦЕПЦИЙ

ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ЭФФЕКТИВНОСТИ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА

Назначение принципа

- 1 Рассмотрение проекта на протяжении всего его жизненного цикла;
- 2 Моделирование денежных потоков (всех поступлений и всех расходов за расчетный период);
- 3 Обязательная сопоставимость всех вариантов инвестиционных проектов;
- 4 Принцип положительности и максимизации эффекта реализации проекта;
- 5 Обязательный учет фактора времени;
- 6 Учет инфляции, неопределенности и рисков.

ЭКОНОМИЧЕСКИЕ МОДЕЛИ РАЗВИТИЯ ЗАСТРОЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ, ПЛАН РЕАЛИЗАЦИИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ КОНЦЕПЦИЙ

ХАРАКТЕРИСТИКА ВИДОВ ОЦЕНКИ ЭФФЕКТИВНОСТИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕШЕНИЙ

Виды эффективности

БЮДЖЕТНАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ

Условия расчета

Бюджетная эффективность развития территорий определяется при необходимости оценки целесообразности участия в них государства с точки зрения расходов и доходов бюджета соответствующего уровня

КОММЕРЧЕСКАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ

Коммерческая эффективность инвестора, определяющаяся на основе сопоставления притоков и оттоков денежных средств, связанных с реализацией градостроительных решений

ОБЩЕСТВЕННАЯ (СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ) ЭФФЕКТИВНОСТЬ

Общественная эффективность рассчитывается для проектов, реализация которых существенно влияет на транспортную, экономическую и социальную ситуацию в городе или в отдельных регионах страны

ЭКОНОМИЧЕСКИЕ МОДЕЛИ РАЗВИТИЯ ЗАСТРОЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ, ПЛАН РЕАЛИЗАЦИИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ КОНЦЕПЦИЙ

ОБЩИЕ ПРИНЦИПЫ И КРИТЕРИИ ОЦЕНКИ ЭФФЕКТИВНОСТИ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

ПРИНЦИПЫ

КРИТЕРИИ

1 Градостроительные

- Функциональное использование
- Транспортная доступность
- Благоустройство

2 Территориальные

- Баланс территории (типы функционального использования)

3 Экономические

- Отраслевая структура экономики
- Численность и структура занятости населения
- Уровень доходности территории
- Стоимость платежей в бюджет
- Оценка затрат и доходов от реализации мероприятий градостроительной реорганизации

4 Социальные

- Численность населения
- Соотношение численности населения и количества мест приложения труда

5 Ресурсные

- Уровень обеспеченности услугами объектов городской инфраструктуры (инженерной, транспортной и пр.)

ЭКОНОМИЧЕСКИЕ МОДЕЛИ РАЗВИТИЯ ЗАСТРОЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ, ПЛАН РЕАЛИЗАЦИИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ КОНЦЕПЦИЙ

ОБЩИЕ ПРИНЦИПЫ И КРИТЕРИИ ОЦЕНКИ ЭФФЕКТИВНОСТИ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

ПРИНЦИПЫ

КРИТЕРИИ

6

Экологические

- Степень воздействия на окружающую среду
- Формирование природных и озелененных территорий

7

Нормативно- правовые

- Наличие документации градостроительного проектирования

8

Средовые

- Степень взаимодействия с окружающей территорией (включенность в городское пространство, повышение комфортности проживания и улучшение жилищных условий населения, транспортной доступности и пр.)

ЭКОНОМИЧЕСКИЕ МОДЕЛИ РАЗВИТИЯ ЗАСТРОЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ, ПЛАН РЕАЛИЗАЦИИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ КОНЦЕПЦИЙ

ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ЭФФЕКТИВНОСТИ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА

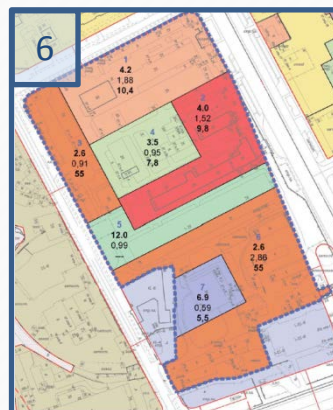
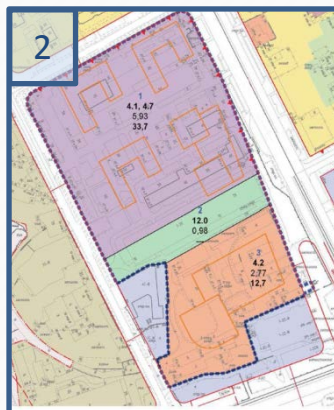
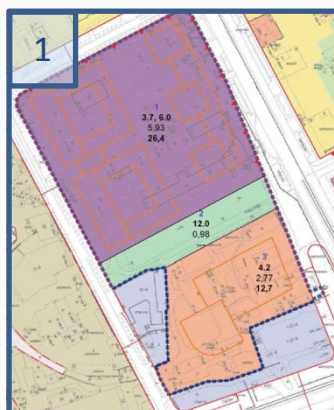
Наименование этапа	Назначение показателя
1 Градостроительный анализ территории	Анализируется существующая и находящиеся в стадии разработки документация территориального планирования, градостроительного зонирования, а также другая градостроительная документация, включающая рассматриваемый земельный участок
2 Анализ целесообразности реновации территории	<p>Анализируется состояние и тенденции развития рынка недвижимости анализируемых классов как в целом по городу, так и в конкурентной зоне.</p> <p>Определяется рыночная перспектива реализации востребованного объема, этажности и параметров застройки выбранного класса.</p>
3 Разработка сценариев наиболее эффективного использования	Определяются варианты технико-экономических показателей развития территории
4 Анализ финансовой реализуемости сценариев	Оцениваются основные показатели экономической эффективности реализации проекта
5 Формирование предложений по коммерческой реализации	Формируются детальные рекомендации по концепции застройки

ЭКОНОМИЧЕСКИЕ МОДЕЛИ РАЗВИТИЯ ЗАСТРОЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ, ПЛАН РЕАЛИЗАЦИИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ КОНЦЕПЦИЙ

АНАЛИЗ ФИНАНСОВОЙ РЕАЛИЗУЕМОСТИ СЦЕНАРИЕВ

1

Определяются варианты технико-экономических показателей развития территории



ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ

- административно-делового вида
- торгово-бытового вида
- жилых домов многоквартирного вида
- учебно-воспитательного вида
- коммунально-складского вида
- промышленного вида
- транспортной инфраструктуры
- природно-рекреационного вида
- смешанного общественно-делового
- торгово-бытового вида
- смешанного общественно-жилого вида

ЭКОНОМИЧЕСКИЕ МОДЕЛИ РАЗВИТИЯ ЗАСТРОЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ, ПЛАН РЕАЛИЗАЦИИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ КОНЦЕПЦИЙ

АНАЛИЗ ФИНАНСОВОЙ РЕАЛИЗУЕМОСТИ СЦЕНАРИЕВ

2

Характеристика состава и структуры капитальных затрат



ЭКОНОМИЧЕСКИЕ МОДЕЛИ РАЗВИТИЯ ЗАСТРОЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ, ПЛАН РЕАЛИЗАЦИИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ КОНЦЕПЦИЙ

ИНВЕСТИЦИОННОЕ МОДЕЛИРОВАНИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕШЕНИЙ

3

Финансовое моделирование денежных потоков на всем жизненном цикле инвестиционных потоков с определением источников финансирования (коммерческая эффективность)

Показатели эффективности проекта в целом

1. Чистый дисконтированный доход (ЧДД), млн. руб.	-1 810,83
Индекс доходности	-
2. Чистый дисконтированный доход (ЧДД), млн. руб.	-782,37
Индекс доходности	-
3. Чистый дисконтированный доход (ЧДД), млн. руб.	55,45
Индекс доходности	1,07
4. Чистый дисконтированный доход (ЧДД), млн. руб.	3 851,73
Индекс доходности	1,2
5. Чистый дисконтированный доход (ЧДД), млн. руб.	- 528,63
Индекс доходности	-
6. Чистый дисконтированный доход (ЧДД), млн. руб.	8 406,65
Индекс доходности	1,35

Положительные денежные потоки формируются посредством реализации коммерческих площадей

Цена продажи квартир	180 000	руб./кв. м
Цена продажи коммерческих площадей	120 000	руб./кв. м
Цена продажи 1 м/м в паркинге	1 100 000	руб./место

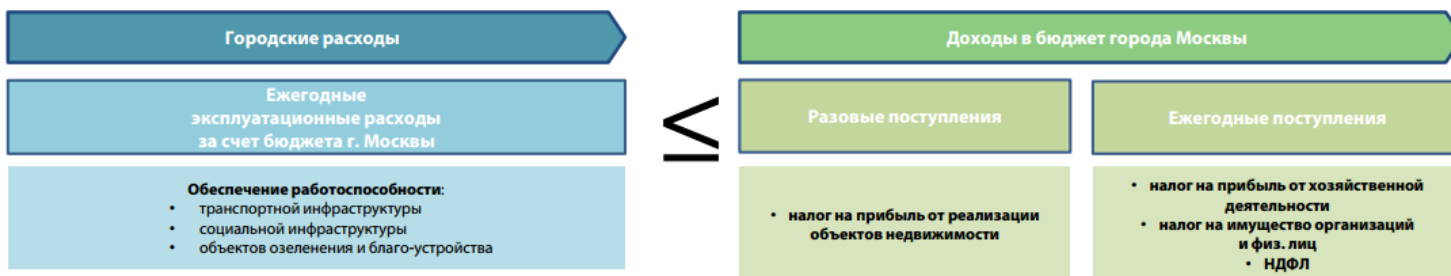


ЭКОНОМИЧЕСКИЕ МОДЕЛИ РАЗВИТИЯ ЗАСТРОЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ, ПЛАН РЕАЛИЗАЦИИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ КОНЦЕПЦИЙ

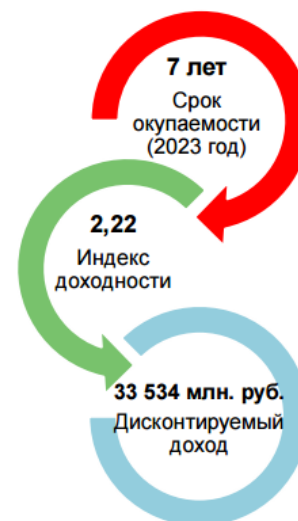
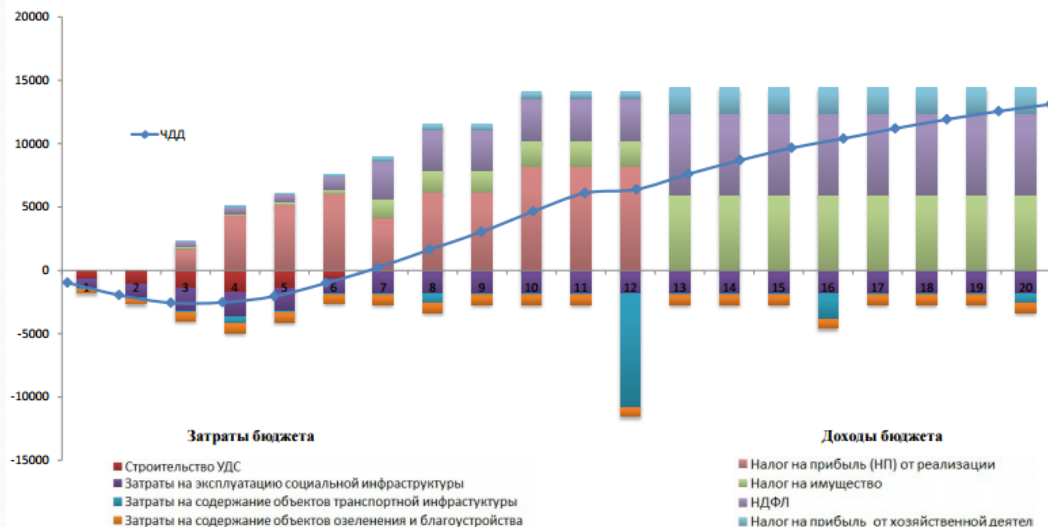
ИНВЕСТИЦИОННОЕ МОДЕЛИРОВАНИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕШЕНИЙ

4

Формирование планов реализации проектов планировки территорий/Формирование планов реализации линейных объектов (Расчет бюджетной эффективности развития территории)



Динамика затрат и поступлений в бюджет в течение рассматриваемого периода



ЭКОНОМИЧЕСКИЕ МОДЕЛИ РАЗВИТИЯ ЗАСТРОЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ, ПЛАН РЕАЛИЗАЦИИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ КОНЦЕПЦИЙ

АНАЛИЗ СУЩЕСТВУЮЩЕЙ МЕЖДУНАРОДНОЙ И ОТЕЧЕСТВЕННОЙ ПРАКТИКИ ОЦЕНКИ ЭФФЕКТИВНОСТИ ИНВЕСТИЦИЙ В РАЗВИТИЕ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

	Наименование методики	Разработчики	Концептуальные подходы
Стоимостные методы	Empfehlungen für Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen von Straßen EWS-97	Германия 1997 г.	Расчет социально-экономической эффективности осуществляет на основе стоимостной оценки сопутствующих эффектов от строительства транспортных сооружений.
	ВСН 21-83 Указания по определению экономической эффективности капитальных вложений в строительство и реконструкцию автомобильных дорог	СССР 1985 г.	
Интегральные методы	USDOT Federal Transit Administration Capital Investment Program FY 2012 Evaluation and Rating Process	США 2012 г.	Оценка эффективности инвестиций в развитие транспортной инфраструктуры осуществляется на основе интегрального показателя весомости качественных и количественных критериев.
	ДЭПР. Порядок проведения проверки инвестиционных проектов на предмет эффективности использования средств бюджета города Москвы, направляемых на капитальные вложения	Россия 2012 г.	

ЭКОНОМИЧЕСКИЕ МОДЕЛИ РАЗВИТИЯ ЗАСТРОЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ, ПЛАН РЕАЛИЗАЦИИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ КОНЦЕПЦИЙ

СБОР И ОБРАБОТКА ИСХОДНЫХ ДАННЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ЭФФЕКТИВНОСТИ ПРОЕКТОВ

ВИДЫ ХАРАКТЕРИСТИК

НОМЕНКЛАТУРА ХАРАКТЕРИСТИК

1 Основные технико-эксплуатационные показатели объекта:

- 1 Динамика интенсивности движения на объекте и сопряженных участках сети
- 2 Динамика скорости движения на объекте
- 3 Состав транспортного потока

2 Основные геометрические характеристики объекта:

- 1 Тип сооружения
- 2 Геометрия сооружения (протяженность, полосность, ширина проезжей части);

3 Основные стоимостные характеристики объекта:

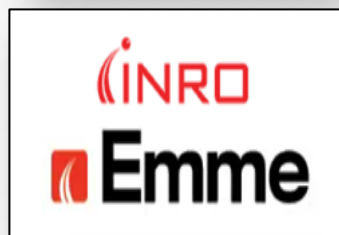
- 1 Оценочная стоимость строительства (реконструкции, ремонта) объекта
- 2 Оценочная стоимость работ по ремонту и содержанию объекта

ЭКОНОМИЧЕСКИЕ МОДЕЛИ РАЗВИТИЯ ЗАСТРОЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ, ПЛАН РЕАЛИЗАЦИИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ КОНЦЕПЦИЙ

ИНСТРУМЕНТАЛЬНЫЕ СИСТЕМЫ ОЦЕНКИ



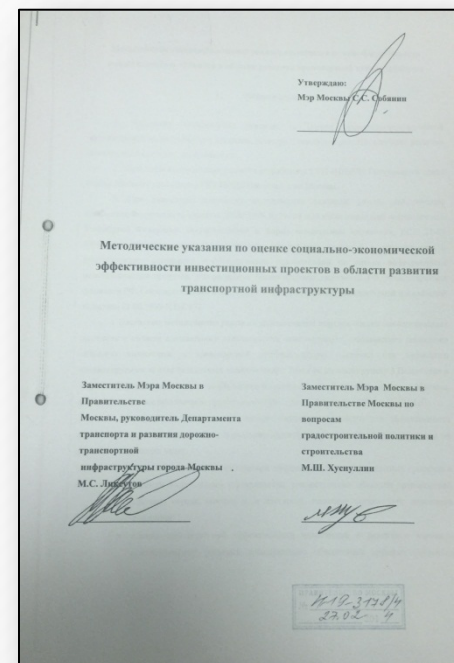
- ❑ Прогноз изменения суммарных затрат времени движения транспортных средств



- ❑ Прогноз изменения суммарного пробега транспортных средств



- ❑ Прогноз изменения скоростных режимов движения транспортных средств



ЭКОНОМИЧЕСКИЕ МОДЕЛИ РАЗВИТИЯ ЗАСТРОЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ, ПЛАН РЕАЛИЗАЦИИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ КОНЦЕПЦИЙ

УСТАНОВЛЕНИЕ НОМЕНКЛАТУРЫ ФАКТОРОВ, ОПРЕДЕЛЯЮЩИХ ВИДЫ И МАСШТАБЫ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ ЭФФЕКТОВ

Факторы	Эффекты	Порядок расчета
Изменение суммарных затрат времени движения транспортных средств	1 Эффект от сокращения времени пребывания в пути пассажиров	Определяется суммарное сокращение затрат времени пассажиров в денежном выражении в результате реализации мероприятий
	2 Эффект от сокращения потребности в оборотных средствах	Оценивается сокращение ожидаемого ущерба от уменьшения времени пребывания грузов в пути
	3 Эффект от сокращения капитальных вложений в автомобильный транспорт	Определяется ожидаемое сокращение затрат пользователей индивидуального транспорта и предприятий, обеспечивающих работу общественного транспорта на формирование парка подвижного состава и его обустройство
Изменение суммарных показателей пробега транспортных средств	1 Эффект от снижения себестоимости перевозок грузов и пассажиров	Прогнозируется ожидаемое суммарное изменение затрат на эксплуатацию транспортных средств
	2 Эффект от снижения количества дорожно-транспортных происшествий	Определяется ожидаемое снижение ущерба, который будет нанесен дорожно-транспортными происшествиями в результате гибели и ранения людей, повреждения транспортных средств
	3 Эффект от сокращения выброса загрязнений в атмосферный воздух	Прогнозируется сокращение ущерба, который будет нанесен окружающей среде в результате выбросов транспортом загрязняющих веществ в атмосферный воздух

ЭКОНОМИЧЕСКИЕ МОДЕЛИ РАЗВИТИЯ ЗАСТРОЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ, ПЛАН РЕАЛИЗАЦИИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ КОНЦЕПЦИЙ

ПОРЯДОК ОРГАНИЗАЦИИ РАБОТ ПО ОЦЕНКЕ ЭФФЕКТИВНОСТИ ИНВЕСТИЦИЙ В РАЗВИТИЕ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ



ЭКОНОМИЧЕСКИЕ МОДЕЛИ РАЗВИТИЯ ЗАСТРОЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ, ПЛАН РЕАЛИЗАЦИИ
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ КОНЦЕПЦИЙ

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!