



# ЛЕКЦИЯ 8

Структура модели управления недвижимостью  
и характеристика ее элементов.

Принципы принятия инвестиционных решений

# Структура модели управления недвижимостью и характеристика ее элементов

Компании (организации) являются производственно-хозяйственными единицами. В экономическом смысле для недвижимости это означает участие компании в создании готовой строительной продукции (объекта недвижимости), аренде, залоге, продаже, т. е. выполнение каких-либо целей.

Цели экономических решений, принимаемых компаниями, могут быть различными.



С точки зрения достижения прибыли различают производственно-экономический принцип и принцип удовлетворения потребности.

*Производственно-экономический принцип* — это главный принцип любой компании, чья экономическая деятельность направлена на получение прибыли. Прибыль возникает как разница между доходами и расходами. Если хотят максимизировать прибыль путем выпуска оптимального количества продукции с минимальными издержками на ее производство, то говорят о принципе максимизации прибыли.

*Принцип удовлетворения потребностей* — это главный принцип всех компаний, чья экономическая деятельность направлена на то, чтобы оптимально удовлетворить свои потребности.

Природные ресурсы, влияние деятельности хозяйственного субъекта на окружающую среду

Деятельность федеральных органов власти: экономические риски, фискально-монитарные, социально – политические риски (I уровень)

Развитие строительной отрасли – новое строительство, реконструкция – модернизация, кап.ремонт (II-III уровень)

Сочетание государственного (муниципального) регулирования с рыночным механизмом

Воспроизводство жилищного фонда

**А**

**Б**

Общэкономический принцип достижения соразмерной прибыли

Мобилизация финансовых источников накопления

**В**

Удовлетворение потребностей хозяйствующего субъекта



Главными хозяйствующими субъектами являются:

- застройщик,
- владелец (конечный собственник),
- пользователь.

Основные параметры модели:

- воспроизводство основных фондов;
- мобилизация финансовых источников накопления;
- удовлетворение потребностей хозяйствующего субъекта.

Треугольник, символизирует достижение хозяйствующим субъектом определенного уровня соразмерной прибыли.

ПРИРОДА

НАЦИОНАЛЬНАЯ ЭКОНОМИКА, ОБЩЕСТВО

Деятельность органов власти → Экономические риски → Фискально-монетарные риски → Социально – политические риски (класс рисков – 1уровень)

Отраслевые, инвестиционные, прединвестиционные риски (II-III уровень)      Виды и типы рисков (IV – V уровни)      Области деятельности, использующие недвижимость

Строительная отрасль

Область работы с объектами недвижимости

Недвижимость

Производство строительных материалов

Камень, стекло, керамика

Дерево

Металл

Прочие

Машиностроение

Строительство объектов инфраструктуры

Строительство объектов недвижимости

РУКОВОДСТВО

Н      М

Руководство проектами

УП

УР

УК

УИ

УФ

Субподрядчики

Деятельность застройщика объектов инфраструктуры

Деятельность застройщика по созданию объектов недвижимости

РУКОВОДСТВО

Н      М      РЫНКИ

Управление

Разработка и планирование нового продукта

Владение объектами инфраструктуры

Владение объектами недвижимости

РУКОВОДСТВО

Н      М

Задачи владельца

Обслуживание

Содержание в порядке

Обслуживание пользователей

Использование застроенной окружающей среды

Основные виды деятельности в экономике, культуре, сфере услуг и др.

УН

Обслуживание

ПРИРОДНЫЕ РЕСУРСЫ

ТРУДОВЫЕ РЕСУРСЫ

РЫНКИ

Сделки

РЫНКИ

РЫНКИ

ВЛИЯНИЕ НА ОКРУЖАЮЩУЮ СРЕДУ

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

М- МАРКЕТИНГ

Н- ОРГАНИЗАЦИОННО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ

УП – УПРАВЛЕНИЕ ПЕРСОНАЛОМ

УР – УПРАВЛЕНИЕ МАТЕРИАЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ

УК – УПРАВЛЕНИЕ КАПИТАЛОМ

УИ – УПРАВЛЕНИЕ ИНФОРМАЦИЕЙ

УФ – УПРАВЛЕНИЕ ФИНАНСИРОВАНИЕМ

УН – УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ.

ФИНАНСИРОВАНИЕ, СТРАХОВАНИЕ

РАЗВИТИЕ МИРОВОЙ ЭКОНОМИКИ



# Принципы принятия инвестиционных решений

Проект (от англ. project) — это то, что задумывается или планируется.

В недвижимости под **проектом** понимается комплекс взаимосвязанных мероприятий с четко определенными целями, направленными на выполнение сформированных задач, связанных с воспроизводством основных фондов (новое строительство, реконструкция, модернизация и капитальный ремонт).


# Проекты принято классифицировать по следующим признакам:

- по типам: технический, организационный, экономический, социальный, смешанный;
- по классам: монопроект, мультипроект, мегапроект;
- по масштабам: малый (мелкий), средний, крупный;
- по длительности: краткосрочный (до 3-х лет), среднесрочный (от 3-х до 5-ти лет), долгосрочный (свыше 5-ти лет);
- по сложности: простой, сложный, очень сложный;
- по видам: инвестиционный, инновационный, научно-исследовательский, учебно-образовательный, комбинированный.



# некоторые понятия:

- *Монопроект* представляет собой отдельный инвестиционный, социальный или другой проект, имеющий четко очерченные ресурсные, временные и другие характеристики.
- *Мультипроект* — это комплексный проект, включающий несколько монопроектов, когда несколько подрядчиков выполняют работы для одного заказчика (застройщика).
- *Мегапроект* — это целевые программы, содержащие множество взаимосвязанных проектов, объединенных общей целью. Такие программы могут быть международными, государственными, региональными, межотраслевыми, отраслевыми и смешанными.
- *Инновационные проекты* — это проекты, главной целью которых является разработка и применение новых технологий, ноу-хау и других нововведений, обеспечивающих развитие системы.

- 
- Понятие «инвестиционный проект», в первую очередь, связано с термином «инвестиции» (от латинского — investire, область).
  - С финансовой и экономической точек зрения **инвестирование может быть определено как долгосрочное вложение экономических ресурсов с целью создания и получения чистой прибыли в будущем.**

# Принято различать следующие ТИПЫ ИНВЕСТИЦИЙ:


- реальные инвестиции (вложения в основной капитал и на прирост материально-производственных запасов );
- финансовые инвестиции (вложения денежных средств в ценные бумаги, выпущенные государственными и муниципальными органами, а также частными компаниями);
- инвестиции в нематериальные активы (вложения денежных средств, связанных с приобретением патентов, авторских прав, торговых марок, программного обеспечения, повышения квалификаций работников, получения лицензии, франчайзинга, прав на разработку природных ресурсов и др.).

**Инвестиционный проект в основном связан с реальными инвестициями.**

## КЛАССИФИКАЦИЯ ПО ТИПАМ

I. Тип проекта	Случай применения	Объем инвестиций
1. Особо крупные проекты	Контракт на время, контракт с оплатой издержек и дополнительным вознаграждением	Более 5 млн. от 2 — 5 млн. \$
2. Крупные проекты	Контракт на время, контракт с оплатой издержек и дополнительным вознаграждением	От 500 тыс. - 2 млн. \$
3. Средние проекты	Контракт на время, контракт с оплатой издержек и дополнительным вознаграждением и контракт с твердой ценой	Менее 300 тыс. \$
4. Мелкие проекты	Контракт с твердой ценой	
II. Тип проектного финансирования	Случаи применения	Распределение риска
1. Проектное финансирование с полным регрессом на заемщика	Малоприбыльные проекты государственного значения, создание муниципальной инфраструктуры, экспортные кредиты и т. д.	Риск кредитов минимальный, различные гарантии спонсоров, в том числе в форме соглашения об управлении
2. Проектное финансирование с ограниченным регрессом на заемщика	Наиболее распространенная форма. Привлечение кредитов по схеме: — строительство — владение — эксплуатация — дивиденды (принцип «строй — владей — эксплуатируй») — строительство — приобретение прав собственности — дивиденды (принцип «бери или плати»)	Распределение рисков среди всех участников проекта. Участники принимают на себя коммерческие обязательства вместо гарантий
3. Проектное финансирование без регресса на заемщика	Эта форма самая дорогая для заемщика и применяется крайне редко	Риск кредитора максимальный. Кредитор принимает на себя все риски

III. Тип капитальных вложений	Случаи применения	Пороговая (минимальная) норма прибыли, %
Вынужденные капитальные вложения, осуществляемые с целью повышения надежности производства и техники безопасности, направленные на выполнение требований окружающей среды в соответствии с новыми законодательными актами в этой сфере и учитывающие прочие элементы государственного регулирования	Во всех случаях	Требование к норме прибыли отсутствует
Вложения с целью сохранения позиций на рынке	Поддержание стабильного уровня производства	6
Вложения на обновление основных производственных фондов	Поддержание непрерывной деятельности	12
Вложения с целью экономии текущих затрат	Сокращение издержек	15
Вложения с целью увеличения доходов	Расширение деятельности — увеличение производственной мощности, реконструкция	20
Рисковые капитальные вложения	Новое строительство, внедрение новых технологий	25



Если исходить из определения, что **инвестирование** есть долгосрочное вложение экономических ресурсов с целью воспроизводства основных фондов (например, жилого фонда) и получения будущей выгоды, то, как из этого следует, основной аспект вложения ресурсов состоит в преобразовании собственных и заемных средств инвестора (конечного собственника) в производительные активы, которые при их использовании создают новую ликвидность.

# *Основы управления проектом составляют*

1. область управления проектом
2. внутренние взаимодействия (среда)
3. внешние взаимодействия (среда)  
производства и ограничения
4. процессы управления (функции)
5. жизненный цикл проекта



## Основы управления проектом



# Основные категории инвесторов жилищной сферы в настоящее время составляют:

- производственные предприятия;
- граждане (физические лица), в том числе объединенные в товарищества собственников жилья — кондоминиумы или жилищно-строительные кооперативы;
- государство;
- муниципалитеты.

# Основными фазами проекта (объекта) строительства являются:

- прединвестиционная (начальная) фаза, включающая предварительное изучение жизнеспособности проекта (общая информация и концепция проекта, анализ рынка и технологических возможностей, выбор площадки, анализ материальных факторов производства и трудовых ресурсов, сроки осуществления проекта, предварительная финансово-экономическая оценка);
- инвестиционная фаза, состоящая из трех стадий:
  - планирования,
  - реализации
  - завершения.

# Фаза планирования

проекта включает разработку структуры проекта, основных его компонентов и подготовку к реализации. На этой фазе определяется:

- последовательность этапов работ, сроки их выполнения и исполнители;
- составляется смета и определяется бюджет проекта;
- выполняются проектные и опытно-конструкторские работы;
- рассчитывается потребность в ресурсах;
- распределяются риски между участниками проекта.

Кроме того, на фазе планирования решаются вопросы организации работы над проектом, назначается руководитель проекта и формируется команда проекта.

Основным содержанием фазы реализации проекта является выполнение основных работ проекта, необходимых для достижения поставленной цели.

# *Фаза реализации*

включает:

- организацию и проведение торгов;
- заключение контрактов;
- детальное проектирование;
- организацию выполнения работ и оперативное планирование;
- установление системы учета и контроля за ходом работ;
- организацию и управление материально-техническим обеспечением.

На этой фазе осуществляется:

- координация работ и мониторинг,
- определяется прогноз своевременной реализации проекта,
- выполняется оперативный контроль и регулирование основных показателей проекта: времени, стоимости и качества работ и проекта в целом, а также решаются возникающие в ходе реализации проекта проблемы и задачи.

# *Фаза завершения*

или окончания проекта включает:

- пусконаладочные работы,
- подготовку эксплуатационных кадров,
- сдачу объекта и ввод его в эксплуатацию,
- реализацию оставшихся ресурсов и т. п.

После завершения, когда достигнуты конечные цели проекта, осуществляется его закрытие, подводятся итоги и расформировывается команда проекта.

## **Эксплуатационная фаза, включает:**

- содержание и обслуживание проекта (передача недвижимости владельцу,
- работа владельца по управлению недвижимостью,
- управление недвижимостью со стороны пользователя).

**Ликвидационная фаза, включает прекращение и изменение жизнедеятельности проекта (реконструкция, демонтаж).**


Объектами реальных инвестиционных вложений могут служить здания, оборудование, земля, природные ресурсы.

Для того, чтобы проектом управлять, его следует разбить на компоненты, то есть определить и построить структуру проекта.



# Основные принципы для инвестиционной деятельности на рынке недвижимости:

- *выбор направления и объектов инвестиционных вложений;*
- *расчет денежных поступлений (потоков), способных обеспечить реализацию инвестиционных проектов;*
- *оценка ожидаемых денежных потоков в результате реализации инвестиционного проекта;*
- *выбор оптимального проекта, руководствуясь существующими критериями инвестиционных проектов;*
- *периодическая переоценка инвестиционных проектов после их принятия с учетом возникающих рисков.*



Применение методов и средств управления проектами (УП) направлено на достижение «успеха проекта».

В УП успешное завершение проекта определяется как достижение целей проекта при соблюдении установленных ограничений по времени (1), стоимости (2) и качеству (3), а конечные результаты при этом должны быть одобрены и приняты заказчиком (застройщиком) или конечным собственником (инвестором) (4).

Эти четыре обязательных составляющих успеха проекта достигаются при помощи специальных функций управления проектом.



# К специальным функциям управления проектами относятся:

- управление целями (предметной областью) проекта;
- управление временем;
- управление стоимостью;
- управление качеством;
- управление риском;
- управление контрактами.

# **Преинвестиционная и инвестиционная фазы проекта**

Анализ жизнеспособности проекта проводится до представления проекта инвесторам для того, чтобы определить, стоит ли проект дальнейших затрат времени и денежных средств, а также какие существуют источники покрытия всех издержек и получения нормальной прибыли.

### Содержание фаз жизненного цикла инвестиционного проекта

Прединвестиционная (начальная) фаза проекта		Инвестиционная фаза проекта		Предпринимательская фаза проекта	
Технико - экономическое исследование		Реализация проекта		Эксплуатация проекта	
Основные разделы	Содержание разделов	Основные разделы	Содержание разделов	Основные разделы	Содержание разделов
1. Прединвестиционные исследования и предварительное планирование проекта	<p>Общая информация по проекту:</p> <p>А. Идея проекта (соотношение идеи к уровню экономического развития страны и системы экономических взаимоотношений хозяйствующих субъектов).</p> <p>Б. Перечень потенциальных инвесторов (причины заинтересованности в реализации).</p> <p>В. Сведения о проекте (цели, анализ условий, концепция, основные параметры создаваемого предприятия, продукция и ее структура, мощность, сроки осуществления проекта, сведения об основном инвесторе (конечном собственнике)).</p>	1. Стадия общего планирования, разработка проектно-сметной документации	<p>Разработка плана проектно-исследовательских работ.</p> <p>Разработка, согласование, экспертиза и утверждение ТЭО.</p> <p>Разработка, согласование и утверждение проекта (рабочей документации).</p> <p>Разработка проекта организации строительства.</p> <p>Организация получения финансирования проекта. Получение разрешения на строительство.</p>	1. Работа застройщика по управлению готовой недвижимостью	<p>Деятельность застройщика (выполнение отдельных видов работ — заказ и размещение оборудования, мебели; учреждения формы собственности и управления; государственная регистрация и передача недвижимости владельцу (конечному собственнику)).</p>
2. Возможности рынка	<p>А. Анализ рынка (объемы спроса, предложения в прошлом и прогноз на будущее, динамика цен, наличие/стоимость рабочей силы, уровень налогообложения, основы проектной стратегии, концепция маркетинга)</p>	2. Проведение торгов и заключение контрактов	<p>А. Составление предложения на подряд (решение о подготовке предложения, перечень объектов работ (участков), ведомость объемов работ, предварительное планирование рабочей силы, использование машин и оборудования, план поставок, план стройплощадки, предварительный общий календар-</p>	2. Работа владельца по управлению недвижимостью	<p>А. Процедуры управления недвижимостью (определение ставок арендной платы и контроль за арендными платежами, подготовка сметы доходов и расходов по эксплуатации, налоги, страхование).</p> <p>Б. Обслуживание недви-</p>



Преинвестиционная (начальная) фаза проекта		Инвестиционная фаза проекта		Предпринимательская фаза проекта	
Технико - экономическое исследование		Реализация проекта		Эксплуатация проекта	
Основные разделы	Содержание разделов	Основные разделы	Содержание разделов	Основные разделы	Содержание разделов
			<p>ный план, составление сводной сметы, составление предложения).</p> <p>Б. Договор подряда (контрактные документы и их положения в соответствии с общими условиями заключения договора на строительный подряд (дополнительные сведения)).</p>		<p>жимости (общие задачи владельца, общие графики обслуживания и охраны, обслуживание специального оборудования, уборка, обработка и уход за территорией).</p> <p>В. Содержание недвижимости (изучение и оценка технического состояния, задачи по содержанию в требуемом порядке, информация о потребности в текущем ремонте).</p>
3. Материальные и трудовые ресурсы	Материальные факторы производства (удельные стоимостные показатели, качество материальных факторов производства, доступность ресурсов, основные поставщики). Определение потребности в трудовых ресурсах.	3. Стадия реализации и завершения проекта (строительство)	<p>А. Планирование качества и структуры управления (календарные планы и планирование ресурсов, специальные планы, план стройплощадки, сводный сметный расчет, объектная и локальная сметы, открытие стройплощадки).</p> <p>Б. Стадия реализации и сдача объекта (план стройплощадки и календарные планы по стадиям строительства, недельно-суточное планирование, контроль за расходами, сдача объекта, оценка реализации объекта).</p>	3. Управление недвижимостью со стороны пользователя	Планирование, управление и контроль за использованием помещения, стратегическая пространственная программа размещения, обеспечение безопасности, организационно-техническое обеспечение, уборка и др.

Прединвестиционная (начальная) фаза проекта		Инвестиционная фаза проекта		Предпринимательская фаза проекта	
Технико - экономическое исследование		Реализация проекта		Эксплуатация проекта	
Основные разделы	Содержание разделов	Основные разделы	Содержание разделов	Основные разделы	Содержание разделов
4. Выбор и согласование места размещения объекта	Анализ месторасположения и окружающей среды, экологическое обоснование, окончательный выбор строительной площадки.				
5. Финансовый анализ и оценка инвестиций	Анализ риска и издержек, применение методов экономической и коммерческой оценок проекта. Разработка финансового плана.				
6. Разработка рыночно - технического плана реализации проекта	Организация финансирования проекта и план мероприятий по управлению рисками. Контроль за выполнением кредитного соглашения.				

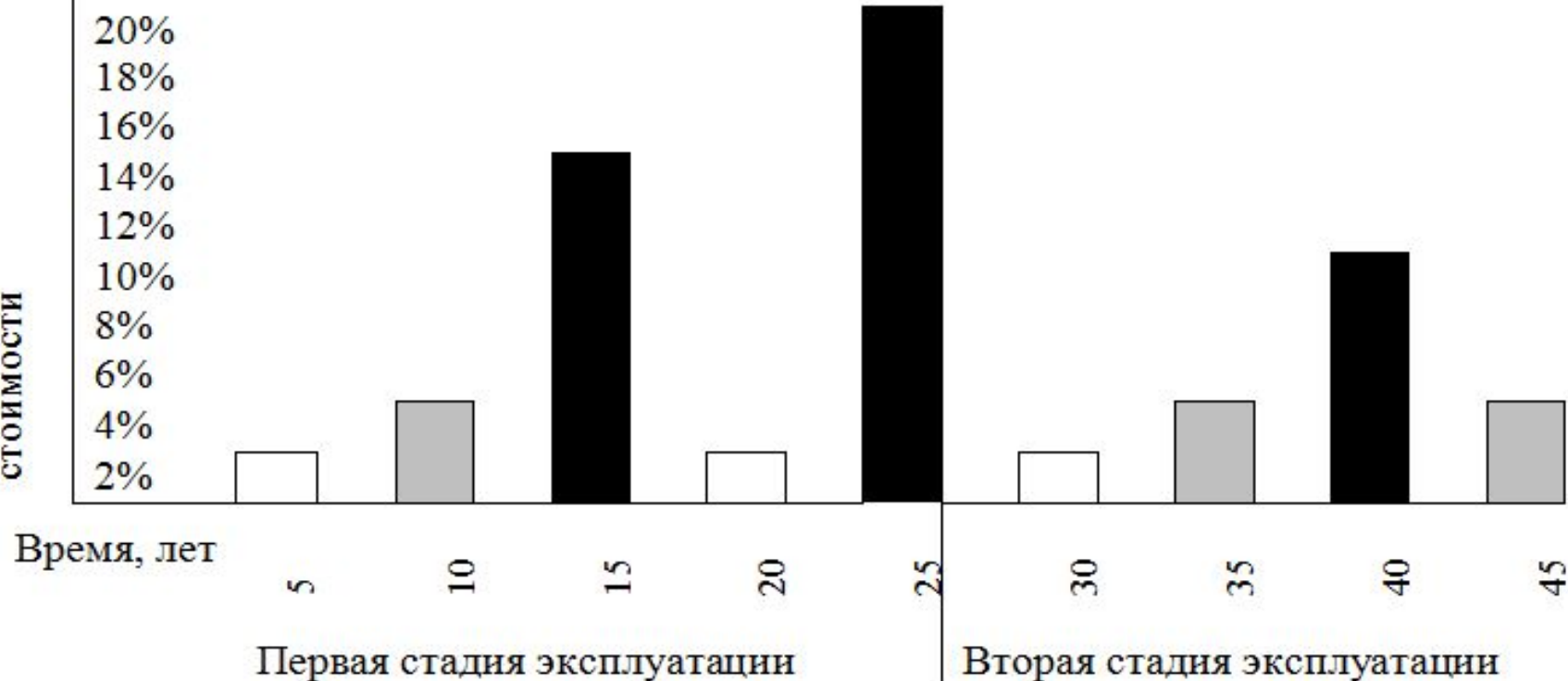
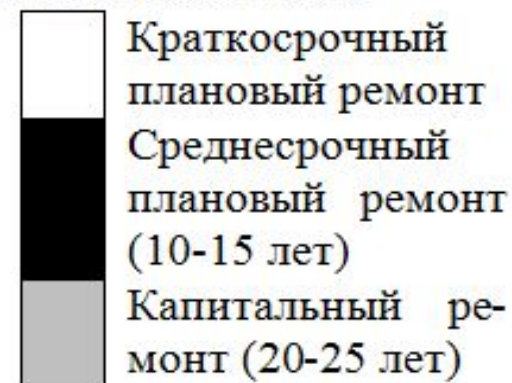


Затраты (трудоемкость)



Загады (трудоемкость в % от сметной стоимости)

Условные обозначения:



# Подготовка ТЭО включает три этапа:

- выявление инвестиционных и других возможностей осуществления проекта (первый этап);
- проведение прединвестиционного технико-экономического исследования (второй этап);
- подготовка технико-экономического обоснования (третий этап).

Стоимость работ при составлении  
ТЭО (с учетом сложности и  
стоимости проекта), от стоимости  
проекта:

- 0,2—1,0% — по первому этапу;
- 0,25—3,0% — по второму этапу;
- 6—10% — по третьему этапу.



# Целью проектного анализа

является получение общей оценки целесообразности реализации проекта. Полученные в результате проектного анализа данные используются в дальнейшем для составления бизнес-плана и технико-экономического обоснования инвестиций.

# Центральной задачей

проектного анализа является установление ценности проекта.

Для ее решения необходимо оценить все результаты проекта и установить их превышение над затратами.

При этом следует учитывать, что сравниваются выгоды, получаемые **в будущем** через длительные промежутки времени, с производимыми **в настоящее время** затратами по проекту.

# Вторым фундаментальным понятием

проектного анализа является альтернативная стоимость.

Ее смысл заключается в том, что оценка затрачиваемых на реализацию проекта ресурсов базируется на максимально возможном эффекте их применения в других проектах (направлениях).

Любые ресурсы ограничены и могут быть потенциально использованы различными способами, поэтому необходимо доказать, что затраты ресурсов для достижения целей проекта исключают возможность их иного применения.



# Проектный анализ включает следующие разделы

- **технический,**
- **организационный,**
- **коммерческий,**
- **социальный,**
- **экологический,**
- **финансовый,**
- **экономический.**

# Технический анализ

изучает техническую возможность реализации проекта.

В ходе технического анализа рассматривается месторасположение объекта, масштабы и сроки его осуществления, технология производства, поставка материально-технических ресурсов и оборудования, условия, необходимые для расширения производства.

В рамках технического анализа также определяется предварительная смета расходов на осуществление проекта и график работ по проекту.

# Организационный анализ

определяет степень соответствия организационных структур, задействованных в проекте, целям и требованиям проекта, а также организационным, правовым и политическим условиям его осуществления.

В рамках организационного анализа определяются методы и способы управления проектом, потребности в изменениях организационной структуры, рекомендации по обучению персонала и координации взаимоотношений, как между организациями-участниками, так и с внешним окружением проекта.

# Коммерческий анализ

ставит перед собой задачу оценить инвестиции с точки зрения потребителя продукции, а также возможности по обеспечению проекта ресурсами.

В изучение рынка сбыта продукции проекта входит:

- анализ расположения и емкости рынка,
- прогноз спроса,
- определение эластичности продукции проекта к изменению цены,
- изучение степени соответствия установленным нормам и стандартам,
- определение наилучшей стратегии маркетинга и затрат на сбыт.

Изучение рынка ресурсов, используемых проектом, означает определение надежности существующей системы поставок, выявление потенциального круга поставщиков, возможности проведения торгов, определение требований к контрактной документации, а также изучение действующих государственных и отраслевых норм и стандартов, регламентирующих обеспечение проекта ресурсами.

# Социальный анализ

изучает социокультурные, демографические характеристики населения, попадающего под влияние проекта, социальную структуру, культурные традиции, действующие организации и др.; существующий производственный потенциал региона, включая наличие производственной деятельности, уровень подготовки рабочей силы, существующие условия труда.

Целью социального анализа является определение приемлемости проекта для населения, которое будет затронуто этим проектом, и получение его поддержки.

Результаты анализа намечают оптимальную в социальном отношении стратегию реализации проекта, касающуюся создания рабочих мест, развития инфраструктуры, жилищно-гражданского строительства в регионе и др.

# Экологический анализ

определяет размер потенциального ущерба, наносимого проектом окружающей среде.

В нем оцениваются различные альтернативы, касающиеся месторасположения, технологии, графика, организации осуществления проекта с точки зрения воздействия проекта на экологию.

В результате экологического анализа создается план уменьшения или нейтрализации ущерба, включающий состав и порядок проведения мероприятий, и определяется остаточный ущерб после проведения этих мероприятий.

# Финансовый анализ

основывается на результатах рассмотренных выше разделов проектного анализа.

В нем определяются:

- финансовая рентабельность проекта,
- потребность в финансировании,
- финансовое состояние участников проекта.

Финансовая рентабельность проекта определяется на основании сопоставления выявленного потока доходов и затрат по проекту со стоимостью привлеченного инвестором капитала в данный проект.

Анализ потребности в финансировании включает определение потребности проекта в отечественной и иностранной валюте и источников финансирования (собственных и заемных средств), что позволяет выявить финансовую возможность реализации данного проекта.

Целью финансового анализа также является определение финансовой устойчивости организации, реализующей проект, которое проводится по данным балансового отчета, отчета о движении денежных средств.

# Экономический анализ


является важнейшей частью проектного анализа не только в случаях централизованного финансирования капитальных вложений, но и при реализации предприятиями крупных инвестиционных проектов, затрагивающих интересы всей страны.

Этот вид анализа изучает эффективность проекта с точки зрения всего общества, и его целью является определение влияния проекта на реальное значение национального дохода.

В рамках экономического анализа при соотношении выгод и затрат учитываются внешние по отношению к проекту затраты (экологические, социальные последствия проекта и другие) и выгоды (дополнительные знания, рабочие места и другие).

В то же время так называемые «трансфертные платежи» — налоги, субсидии и пошлины, — с позиций общества не являются ни затратами, ни выгодами и исключаются из рассмотрения.





Результаты проектного анализа используются при обосновании инвестиций, составлении бизнес-плана, при подготовке и согласовании проектно-сметной документации, а также учитываются при реализации проекта.

Для обоснования инвестиций используются показатели эффективности, которые служат для оценки реализуемости и определения экономической эффективности инвестиционного проекта, а также для сравнительной оценки нескольких проектов.

**Показатели эффективности основаны на сопоставлении поддающихся количественному учету выгод и затрат от реализации проекта.**