

# Порядок отбора инвестиционных проектов



SAMRUK-KAZYNA  
CONSTRUCTION

г. Астана, 2022 год

# СОДЕРЖАНИЕ

- I. История Общества;**
- II. Стратегия Общества;**
- III. Инвестиционная деятельность;**
- IV. Критерии и требования к Заявителю/Генеральному подрядчику**
- V. Порядок отбора и рассмотрения инвестиционных проектов;**
- VI. Этапы рассмотрения инвестиционных проектов**
  - Получение заявки от Потенциального Застройщика/Инициатора
  - Рассмотрение документации структурными подразделениями Общества
  - Рассмотрение рентабельности/ составление ФЭМ
  - Правление Общества
  - Заключение Договора инвестирования в строительство

- Акционерное общество «Samruk-Kazyna Construction» (ранее – АО «Фонд недвижимости Самрук-Казына», далее - Общество) создано постановлением Правительства Республики Казахстан **в 2009 году**.
- Свою деятельность Общество начало в рамках реализации Плана совместных действий Правительства Республики Казахстан, НБРК и АРРФР в целях стабилизации рынка недвижимости путем приобретения жилых и нежилых помещений в объектах строительства, обеспечения эффективного управления указанным имуществом.
- **В 2011 году** Общество продолжило свою деятельность в рамках антикризисной программы, направленной на содействие в стабилизации рынка недвижимости, а именно решение проблем дольщиков и завершение проблемных объектов строительства.
- **С 2012 года** Общество направило свои ресурсы на реализацию программы «Доступное жилье-2020», которая позже вошла в Программу развития регионов до 2020 года.
- **В 2016 году** АО «Samruk-Kazyna Construction» было определено одним из операторов реализации государственной программы жилищно-коммунального развития «Нұрлы жер».
- **28 августа 2018 года** Обществом утверждена Стратегия развития на 2018-2028 годы, согласно которой Общество осуществляет управление строительством по Группе компаний АО «Самрук-Казына». В рамках данного направления, Общество выступает в качестве Заказчика строительства, а также в качестве консультанта по управлению проектами.





Решением Правления АО «Фонд национального благосостояния «Самрук-Қазына» от 18 февраля 2019 года № 07/19 АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына» было переименовано в **АО «Samruk-Kazyna Construction»**.



Реализация государственных программ в жилищной сфере позволила Обществу приобрести и развить компетенции в инициировании, анализе и отборе инвестиционных проектов, привлечении партнеров для реализации инвестиционных проектов и подрядчиков на всех этапах осуществления строительных проектов, реализации недвижимости конечным потребителям, анализе рынка недвижимости. Общество приобрело опыт работы с участниками рынка, в том числе с местными исполнительными органами и иными государственными органами.



**МИССИЯ ОБЩЕСТВА**, согласно настоящей Стратегии, состоит в улучшении условий жизни и предоставления качественного жилья населению Республики Казахстан, а также в развитии строительной отрасли посредством инвестиционной деятельности, повышении эффективности строительства и управлении проектами Группы компаний АО «Самрук-Қазына».

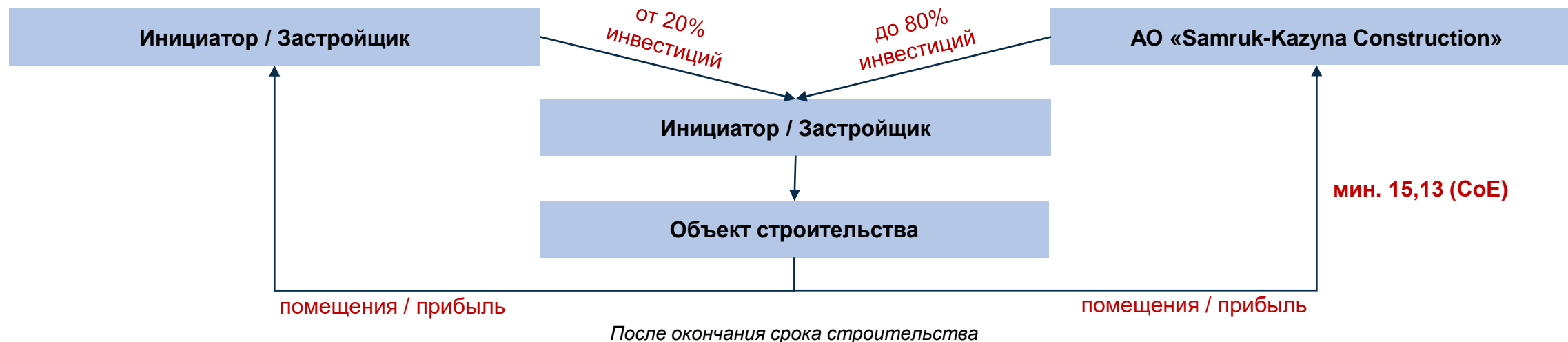


**ВИДЕНИЕ ОБЩЕСТВА** в рамках новой Стратегии – Мы станем организацией, имеющей достаточные ресурсы, широкий круг надежных партнеров, а также компетенции и опыт для инвестиционной деятельности в строительство и строительную отрасль, эффективного управления проектами, строительством и недвижимостью.

Общество осуществляет инвестиционную деятельность в объекты жилищного строительства на территории Республики Казахстан. География инвестиционной деятельности Общества охватывает всю территорию страны. Основной целью инвестиционной деятельности Общества является развитие строительной индустрии Республики Казахстан и улучшение жилищных условий населения страны.

Общество осуществляет инвестиционную деятельность в соответствии с принципами доходности, где основными условиями реализации инвестиционных проектов являются превышения внутренней нормы доходности над средневзвешенной стоимостью капитала, а также положительного значения показателя чистой приведенной стоимости.

Доля участия Общества в инвестиционных проектах не должна превышать 80% от общей стоимости проекта.





# Критерии и требования к Заявителю/Генеральному подрядчику



- Наличие у Заявителя в собственности или на праве долгосрочной аренды земельного участка для реализации проекта (строительства объекта) с соответствующим целевым назначением;
- Наличие у Заявителя/Генерального подрядчика государственной лицензии на производство строительно-монтажных работ I-II категории и других разрешительных документов, необходимых в соответствии с законодательством Республики Казахстан;
- Наличие у Заявителя/Генерального подрядчика подтвержденных трудовых ресурсов и техники;
- Наличие у Заявителя проектно-сметной документации с заключением органов комплексной вневедомственной или государственной экспертизы в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан, а так же действующие технические условия на подключение к инженерно-инфраструктурным сетям города;
- Доля участия Заявителя/Генерального подрядчика в проекте должна составлять не менее 20% от стоимости проекта и может включать в себя: затраты на приобретение земельного участка (по оценочной стоимости, проведенной независимой оценочной компанией), разработку проектно-сметной документации, прохождение комплексной вневедомственной или государственной экспертизы и (или) денежные средства, либо наличие подтвержденных источников финансирования на срок до завершения строительства объекта, и (или) незавершенное строительство, подтвержденное заключением технического аудита по выполненному объему строительно-монтажных работ на объекте до дня начала реализации проекта с участием Общества;
- Наличие у Заявителя в течении последних трех лет подтвержденного опыта строительства (в качестве заказчика или подрядчика (генерального подрядчика) на территории РК жилых домов (жилых зданий)/коммерческих зданий общей площадью не менее 40 тыс. м<sup>2</sup> в городах республиканского значения или не менее 20 тыс. м<sup>2</sup> в иных административных единицах;
- Отсутствие у Заявителя непогашенной задолженности по налогам и другим обязательным платежам в бюджет, за исключением текущей налоговой задолженности.

# Порядок отбора и рассмотрения инвестиционных проектов

## Этапы рассмотрения инвестиционных проектов

1

### ● **Получение заявки от потенциального Застройщика/Инициатора**

Обращение с официальным письмом на имя Общества, с указанием технико-экономических показателей и предоставлением исходно-разрешительной документации.

2

### ● **Рассмотрение документации структурными подразделениями**

Рассмотрение технико-экономической и исходно-разрешительной документации структурными подразделениями Общества, и выдача заключений в рамках своей компетенции

3

### ● **Анализ инвестиционной привлекательности проекта, расчет ФЭМ**

Рассмотрение Департаментом инвестиций, экономики и казначейства (ДИЭК) финансовых показателей проекта, расчет финансовой модели по строительству и реализации проекта, инвестиционной привлекательности проекта в соответствии с требованиями корпоративного стандарта инвестиционной деятельности АО «Самрук-Казына».

4

### ● **Правление Общества**

По итогам рассмотрения и на основании выданных заключений структурными подразделениями, выносится вопрос на Правление Общества о возможности перехода проекта на этап «Реализации» и заключения договора об инвестировании в строительство.

5

### ● **Заключение Договора инвестирования в строительство**

Проработка совместно со всеми структурными подразделениями пунктов ДИС и приложений к нему, гарантийных обязательств Застройщика.



1 Получение заявки от Потенциального Застройщика/Генерального подрядчика

2 Рассмотрение документации структурными подразделениями Общества

3 Анализ инвестиционной привлекательности проекта, расчет ФЭМ

4 Правление Общества

5 Заключение Договора инвестирования в строительство

Предоставление Заявителем следующей документации:

- Заполненная форма по проекту (согласно образцу);
- Генеральный план земельного участка под реализацию проекта;
- Копии правоустанавливающих документов на земельный участок;
- Справка от уполномоченного органа об отсутствии обременений на земельный участок;
- Учредительная документация Заявителя, Генерального подрядчика;
- Основные технико-экономические показатели проекта;
- Информация о наличии магистральных инженерных сетей в районе реализации проекта, при наличии технические условия на подключение к инженерным сетям;
- Письмо на фирменном бланке с подписью первого руководителя и закрепленное печатью Заявителя об источниках финансирования своей доли участия в проекте
- Документы подтверждающие опыт строительства;
- Перечень имущества, предоставляемого в качестве обеспечения и соответствующие правоустанавливающие документы;
- План продаж, график реализации и поступления средств от реализации
- Проектно-сметная документация и эскизный проект по планируемому Объекту.



1 Получение заявки от Потенциального Застройщика/Генерального подрядчика

2 Рассмотрение документации структурными подразделениями Общества

3 Анализ инвестиционной привлекательности проекта, расчет ФЭМ

4 Правление Общества

5 Заключение Договора инвестирования в строительство

После получения пакета документов по перечню и форме согласно Приложениям №2 и №3 Порядка отбора и рассмотрения инвестиционных проектов АО «Samruk-Kazyna Construction» от Заявителя, Департаментом инвестиций, экономики и казначейства (далее-ДИЭК) составляется предварительная финансовая модель по строительству реализации проекта а также формируются запросы в структурные подразделения Общества;

- Департамент правового спороведения выдает правовое заключение проекта, которое должно содержать анализ правового статуса Заявителя, Генерального подрядчика (при наличии), а также при необходимости третьих лиц;
- Департамент проектирования и строительства выдает заключение, которое должно содержать обоснованность и соответствие проекта действующим нормативам, строительным нормам и правилам, требованиям внутренней документации Общества, заключениям органов комплексной вневедомственной экспертизы или государственной экспертизы и инжиниринговых компаний (при наличии), проверку разрешительной документации на строительстве, разработку ГПР и др.
- Департамент безопасности заключение, которое должно содержать проверку на наличие потенциальных рисков, налоговой задолженности, налоговых отчислений, исполнительного производства, арестов, прочих компрометирующих материалов и т.д.

1 Получение заявки от Потенциального Застройщика/Генерального подрядчика

2 Рассмотрение документации структурными подразделениями Общества

3 Анализ инвестиционной привлекательности проекта, расчет ФЭМ

4 Правление Общества

5 Заключение Договора инвестирования в строительство

- Департамент эксплуатации и реализации активов выдает заключение по вопросам реализации помещений, которое должно содержать согласование представленного Заявителем плана продаж, графика реализации, стоимости 1 квадратного метра жилых, коммерческих помещений, 1 машиноместа (при наличии), а также графика поступления средств от реализации и т.д.;
- Служба по управлению рисками на основании экспертных заключений всех структурных подразделений и представленной документации по проекту со стороны Заявителя, проводит анализ возможных рисков по проекту в соответствии с требованиями внутренних нормативных документов Общества и Фонда по управлению рисками и представляет свое заключение.

1 Получение заявки от Потенциального Застройщика/Генерального подрядчика

2 Рассмотрение документации структурными подразделениями Общества

3 Анализ инвестиционной привлекательности проекта, расчет ФЭМ

4 Правление Общества

5 Заключение Договора инвестирования в строительство

ДИЭК на основании представленных заключений по проекту готовит финансово-экономическую экспертизу проекта, включающую разработку паспорта сделки (в т.ч. участники сделки, структура сделки); анализ финансового состояния Заявителя на основе представленной документации; информацию по объекту (в т.ч. информацию по земельному участку, общее описание объекта); рекомендации по проекту.

### Требования к показателям проекта\*:

**рентабельность инвестиционного капитала Общества (ROI) в проекте - не менее 15,13%;**

**NVP (чистая приведенная стоимость) проекта - положительный;**

**IRR (внутренняя норма доходности) проекта - выше средневзвешенной стоимости капитала проекта.**

*\*Проект ниже указанного порога не подлежит дальнейшему рассмотрению.*

1 Получение заявки от Потенциального Застройщика/Генерального подрядчика

2 Рассмотрение документации структурными подразделениями Общества

3 Анализ инвестиционной привлекательности проекта, расчет ФЭМ

4 **Правление Общества**

5 Заключение Договора инвестирования в строительство



Правлением Общества в рамках своей компетенции на основании рекомендации Инвестиционного комитета Общества, экспертных заключений структурных подразделений Общества рассматривает направленные материалы по проекту и принимает решение об одобрении/предварительном одобрении реализации проекта со соответствующими основными параметрами:

- наименование Заявителя;
- стоимость проекта (стоимость строительства);
- доля участия Общества в проекте;
- общая площадь жилых/коммерческих помещений в проекте;
- общая площадь нежилых помещений в проекте (при их наличии в т. ч. кол. машиномест);
- стоимость строительства 1 м2 жилых/коммерческих помещений и нежилых помещений (при их наличии);
- стоимость реализации 1м2 жилых/коммерческих помещений и нежилых помещений (при их наличии);
- срок строительства объекта;
- срок реализации помещений;
- технические характеристики проекта (этажность, класс комфортности жилья, количество квартир);
- условия финансирования;
- залоговое обеспечение;
- показатели рентабельности проекта;
- иные отлагательные условия.

В случае выявления несоответствий Правление Общества возвращает проект на доработку.

- 1 Получение заявки от Потенциального Застройщика/Генерального подрядчика
- 2 Рассмотрение документации структурными подразделениями Общества
- 3 Анализ инвестиционной привлекательности проекта, расчет ФЭМ
- 4 Правление Общества
- 5 **Заключение Договора инвестирования в строительство**



1. После принятия Правлением Общества решения об одобрении проекта и перехода проекта на этап «Реализация», а также после устранения замечаний и (или) рекомендаций (при их наличии), ДИЭК готовит материалы на Правление Общества по вопросу заключения с Заявителем Договора.
2. После получения требуемых корпоративных решений Общества, при заключении Договора основные технико-экономические показатели проекта не подлежат изменению
3. Общество в качестве обеспечения исполнения Заявителем обязательств перед Обществом по Договору, в том числе по возврату суммы инвестиций Общества, принимает:
  - в залог земельный участок, отведенный под строительство
  - в залог незавершенный строительством объект (при наличии)
  - Банковскую гарантию банка второго уровня, согласованного с Обществом, и (или) договор страхования гражданско-правовой ответственности на сумму первого (авансового) транша Общества до полного погашения обязательств перед Обществом.
  - Банковскую гарантию банка второго уровня, согласованного с Обществом, и (или) договор страхования гражданско-правовой ответственности, на всю сумму инвестиций Общества и до полного погашения обязательств перед Обществом.
  - В залог иное недвижимое и движимое имущество Заявителя и (или) третьих лиц, в случае не предоставления в залог Обществу земельного участка