|  |  |
| --- | --- |
| Российской общество инженеров строительства(РОИС) | Государственное предприятие Центр научно-методического обеспечения инженерного сопровождения инвестиций в строительстве (ГП “ЦЕНТРИНВЕСТпроект”) Минстроя России |

**РЕКОМЕНДАЦИИ**

**по формированию инвестиционного замысла**

**(целей инвестирования)**

1997

**ОРГАНИЗАЦИОННО-МЕТОДИЧЕСКИЙ ДОКУМЕНТ**

РЕКОМЕНДАЦИИ

по формированию инвестиционного замысла (целей инвестирования)

# 1. ВВЕДЕНИЕ

Создание объекта строительства осуществляется в непрерывном инвестиционном процессе с момента возникновения идеи (замысла) до сдачи объекта в эксплуатацию.

В инвестиционном процессе проектная подготовка строительства в соответствии с действующими нормативно-правовыми документами, как правило, начинается с формирования инвестиционного замысла (цели инвестирования), определяющего назначение и мощность объекта строительства, номенклатуру продукции, места (района) размещения объекта в соответствии с требованиями и условиями инвестора (заказчика)\* , источники и условия финансирования.

Наиболее распространенными вариантами определения целей инвестирования являются:

- выбор инвестором наиболее приемлемого варианта инвестирования для получения максимальной прибыли (дохода), установление необходимого объема финансирования и его источников;

- обоснование целесообразности инвестирования в предполагаемый инвестором объект и его место строительства с определением предварительных условий и примерных технико-экономических показателей в пределах финансовых возможностей инвестора;

- тоже, но с учетом необходимости дополнительных проработок вариантов основных или дополнительных источников финансирования инвестиционной деятельности.

На основе выполненных исследований и экспертных проработок возможных источников финансирования, условиях и средствах реализации поставленной цели инвестором (заказчиком) проводится оценка возможностей (целесообразности) инвестирования и достижения намечаемых технико-экономических показателей, а также выявление оптимальных вариантов реализации инвестиционного замысла.

С учетом проведенных исследований и проработок инвестор (заказчик) принимает решение о разработке Ходатайства (Декларации) о намерениях инвестирования в строительство предприятия, здания и сооружения, для представления его в установленном порядке в местные органы исполнительной власти.

# 2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

2.1. При формировании инвестиционного замысла (целей инвестирования) в строительство предприятий, зданий и сооружений\*\* необходимо руководствоваться законодательными и нормативными актами Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и другими государственными документами, регулирующими инвестиционно-строительную деятельность.

2.2. Разработка инвестиционного замысла осуществляется с учетом условий, данных и положений, содержавшихся в градостроительной документации, прогнозах развития территорий (в т.ч. социальных, экологических и др.), материалах ранее проведенных маркетинговых исследованиях и разработанных проектных материалах объектов-аналогов, схемах развития и размещения производительных сил, промышленных узлов, проведенных научно-исследовательских и конструкторских разработок, и каталожных материалов, а также других информационных и данных.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\* Далее "инвестор".

\*\* Далее "Инвестиционный замысел".

2.3. Инвестиционный замысел разрабатывается, как правило, заказчиком с привлечением, при необходимости, на договорной основе проектных, проектно-строительных, консалтинговых организаций и других юридических и физических лиц, получивших в установленном порядке право на соответствующий вид деятельности.

Настоящий документ содержит принципиальные, обобщенные подходы, требования и рекомендации по составу и содержанию инвестиционного замысла (целей инвестирования).

2.4. Инвестиционный замысел может исходить из определяемых инвестором ограничений в части:

объемов инвестирования без конкретных условий их вложения - для выработки вариантов их наиболее рационального использования, отвечающих условиям поставленным инвестором:

выявления возможности вложения средств в организацию выпуска определенной продукции или оказания услуг;

выбора наиболее приемлемых регионов для размещения производств, для выпуска продукции или оказания услуг;

определения целесообразности привлечения соинвестора.

2.5 Инвестиции могут осуществляться в виде денежных средств, займов, кредитов, акций и других ценных бумаг, лицензий, интеллектуального капитала и, в частности, "ноу-хау", а также в виде поставок технологий и оборудования, сырья и полуфабрикатов, комплектующих изделий и других материальных ресурсов.

2.6 В качестве инвестиций могут также рассматриваться:

- право пользования землей и другими природными ресурсами;

- долевое участие в предприятиях;

- приобретение предприятий или отдельных производств, зданий, сооружений, паев, акций, облигаций и других ценных бумаг;

- маркетинговые услуги и организация сбыта продукции;

- другие виды услуг (подготовка кадров, консультационное обслуживание инвестиционного и производственного процессов, выполнение посреднических операций и других работ нематериального характера и т.д.).

# 3. ПОРЯДОК ФОРМИРОВАНИЯ ИНВЕСТИЦИОННОГО ЗАМЫСЛА (ЦЕЛЕЙ ИНВЕСТИРОВАНИЯ)

3.1. Инвестор, исходя из возможностей инвестирования формирует инвестиционный замысел (цели инвестирования).

По результатам его рассмотрения, инвестор принимает решение о целесообразности инвестирования в строительство предприятий, зданий и сооружений.

3.2. Основным документом, регулирующим правовые и финансовые отношения, взаимные обязательства и ответственность сторон, в случае привлечения к разработке проектных, инжиниринговых организаций и других юридических и физических лиц является договор.

Неотъемлемой частью договора должно быть задание на разработку инвестиционного замысла\*, в котором приводятся исходные данные и требования инвестора.

3.3. Материалы инвестиционного замысла предназначены для: принятия инвестором решения о целесообразности инвестирования в строительство; выбора оптимального варианта инвестирования и выполнения Ходатайства (Декларации) о намерениях инвестирования в строительство предприятий, зданий и сооружений;

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\* Примерный перечень данных и требований, включаемых в задание на разработку Инвестиционного замысла, приводится в Приложении А.

разработки элементов бизнес-плана, для уточнения источников финансирования, привлечения соинвесторов, заинтересованных в участии реализации инвестиционного замысла;

переговоров с федеральными и местными органами исполнительной власти о возможности предоставления ему субсидий, налоговых и иных льгот и др.

# 4. СОСТАВ И СОДЕРЖАНИЕ ИНВЕСТИЦИОННОГО ЗАМЫСЛА ЦЕЛЕЙ ИНВЕСТИРОВАНИЯ)

4.1. Общие рекомендации по инвестированию.

Предложения (варианты предложений) по возможным направлениям, объемам и срокам инвестирования в строительство и их реализации.

Предпочтительные регионы (районы, города) размещения объектов строительства.

Характеристика предполагаемого района (районов) размещения и потребность в земельных ресурсах.

4.2. Организационно-правовая форма предприятия.

Предложения по организации и структуре управления.

Трудовые ресурсы, профессиональный и квалификационный состав.

4.3. Анализ рынка сбыта намечаемой к выпуску продукции (оказанию услуг).

Общая характеристика потребности (спроса) и объема производства продукции в регионе или России. Ожидаемая доля предприятия по производству продукции в регионе или в России. Значимость данного производства для экономического и социального развития страны или региона.

Конечные потребители. Явится ли предприятие монополистом в выпуске данной продукции. Характер и перспективы спроса (равномерный или сезонный). Характеристики конкурентов. Особенности сегмента рынка, на которые ориентируется проект, важнейшие тенденции и ожидаемые изменения.

Потенциальные конкуренты (указать основных производителей товара, их сильные и слабые стороны).

Оптовая цена, определяемая исходя из сложившийся конъюнктуры на внутреннем и внешнем рынках, а также уровня рентабельности, достаточного для поддержания стабильного финансового состояния и платежеспособности предприятия.

Организация сбыта. Описание системы сбыта с указанием потенциальных фирм, привлекаемых к реализации продукта.

Ожидаемые доходы от проведения послепродажного обслуживания.

4.4. Производственный план.

Ориентировочная мощность и принципиальная характеристика технологических процессов (основного и вспомогательного).

Специфические требования к организации производства.

Состав основного оборудования, его поставщики и условия поставок (аренда, покупка), стоимость.

Ориентировочная оценка природоохранных мероприятий с учетом местных требований.

Сырье и материалы: поставщики и ориентировочные цены.

Альтернативные источники снабжения сырьем и материалами.

4.5. Финансовая и экономическая оценка эффективности инвестиций.

Прогнозируемая производственная программа.

Прогнозируемый расчет выручки от реализации продукции.

Прогнозируемые инвестиционные и производственные издержки.

Уточненные источники финансирования и коммерческой рентабельности.

Условия и механизм расчетов.

Прогнозируемая структура себестоимости продукции (по экономическим элементам).

Предварительный расчет чистой прибыли и налога на прибыль (в млн. руб.).

Предполагаемое движение потоков наличностей в период строительства и эксплуатации предприятия.

Обобщенные выводы и данные по реализации инвестиционного замысла в строительство предприятия, здания или сооружения (с выделением основного варианта).

Обобщенные выводы должны одержать оценку вероятности осуществления и эффективности инвестиционного замысла.

Данные рекомендуется приводить в форме таблиц Приложения Б по каждому варианту.

# Приложение А

# Примерный перечень данных и требований, включаемых в задание на разработку инвестиционного замысла (целей инвестирования)

1. Объем намечаемых к инвестированию средств, их источники и предпочтительные направления их вложений (или условия выбора направления).

2. Намечаемые источники и условия финансирования.

3. Предполагаемая номенклатура продукции (оказываемых услуг).

4. Предпочтительные варианты размещения предприятия, здания, сооружения.

5. Граничные технико-экономические характеристики и показатели предполагаемого объекта.

6. Особые условия инвестирования (в том числе необходимость проведения расчетов в иностранной валюте).

7. Основные данные о приоритетах инвестора, опыте инвестирования и т.п.

К заданию прикладываются данные о ноу-хау, авторских правах и других преимуществах, привилегиях и возможностях инвестора, которые могут быть использованы в процессе реализации намечаемого инвестиционного проекта.

# Приложение Б

# Перечень образцов расчетных и аналитических таблиц

|  |  |
| --- | --- |
| 1. Прогнозируемая производственная программа | Табл 1 |
| 2. Прогнозируемый расчет выручки от реализации продукции | Табл 2 |
| 3. Прогнозируемые инвестиционные издержки | Табл 3 |
| 4. Предполагаемые источники финансирования в предпроизводственный и производственный период | Табл 4 |
| 5. Прогнозируемая структура себестоимости продукции (по экономическим элементам) | Табл 5 |
| 6. Предварительный расчет чистой прибыли и налога на прибыль (в млн. руб.) | Табл 6 |
| 7. Предполагаемое движение потоков наличностей в период строительства и эксплуатации предприятия | Табл 7 |
| 8. Обобщенные данные об эффективности реализации инвестиционного замысла в строительство предприятия, здания или сооружения | Табл 8 |

Таблица 1

**Прогнозируемая производственная программа**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименов продукции | Единицы измерения | Объем производства по годам |
|  |  | 1-ый год | 2-ой год | N-й год |
|  |  | % от проектной мощности | кол-во | % от проектной мощности | кол-во | % от проектной мощности | кол-во |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| 1 |  |  |  |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |

Таблица 2

**Прогнозируемый расчет выручки от реализации продукции**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименов продукции | Единицы измерения | Цена ед. | 1-ый год | N-й год |
|  |  |  | Объем | Выручка | Объем | Выручка |
| 1 |  |  |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |  |  |
| Всего |  |  |  |  |  |  |

Примечание: объем продаж (реализации) приводится в натуральных единицах, выручка (доход) от реализации - в денежном выражении

Таблица 3

**Прогнозируемые инвестиционные издержки**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Статьи затрат | Издержки \* | Примечание |
|  | НВ млн | ИВ тыс |  |
| 1 Земельный участок |  |  |  |
| 2 Машины и оборудование |  |  |  |
| 3 Производственные здания и сооружения |  |  |  |
| 4 Нематериальные активы (лицензии, патенты, ноу-хау, и тп) |  |  |  |
| 5 Прочие основные производственные фонды |  |  |  |
| 6. Итого затрат на основные производственные фонды |  |  |  |
| 7. Объекты жилищно-гражданского назначения |  |  |  |
| 8. Всего |  |  |  |

Примечание В таблице приняты обозначения:

НВ - национальная валюта

ИВ - иностранная валюта

\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\* По годам инвестиционного периода - строительство, освоение производства, эксплуатация на полную мощность.

Таблица 4

**Предполагаемые источники финансирования в предпроизводственный и производственный период**

(в млн руб)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Источники финансирования | Предпроизводственный период | Производственный период |
|  | годы | годы |
|  | 1 2 t | 1 2 t |
| Общая сумма финансовых средств, в том числе: |  |  |
| Собственные средства инвестора |  |  |
| Внутрихозяйственные резервы предприятия |  |  |
| Привлеченные финансовые средства |  |  |

Таблица 5

**Прогнозируемая структура себестоимости продукции (по экономическим элементам)**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Экономические элементы | Сумма (тыс руб) | Уд вес элемента, % |
| 1. Материальные затраты, в тч по основным видам сырья и материалов |  |  |
| 2 Затраты на оплату труда |  |  |
| 3 Налоги от оплаты труда |  |  |
| 4 Отчисления на социальные нужды |  |  |
| 5 Накладные расходы |  |  |
| 6 Амортизация основных фондов |  |  |
| 7 Налоги на имущество предприятия |  |  |
| 8 Прочие затраты |  |  |
| ИТОГО: |  |  |

Таблица 6

**Предварительный расчет чистой прибыли и налога на прибыль**

(в млн. руб)

|  |  |
| --- | --- |
| Показатели | Годы |
|  | 1 2 t |
| 1 Выручка (валовой доход) от реализации продукции, в т.ч. налог на добавленную стоимость (НДС) |  |
| 2. Выручка от реализации продукции без НДС |  |
| 3. Затраты на производство реализованной продукции |  |
| 4. Прибыль (+), убыток (-) от вне реализованных операций |  |
| 5 Балансовая прибыль |  |
| 6 Налоги |  |
| 7 Чистая прибыль (нарастающим итогом) |  |
| 8 Чистая дисконтированная прибыль |  |
| 9 Дисконтированная рентабельность |  |

Таблица 7

**Предполагаемое движение потоков наличностей в период строительства и эксплуатации предприятия**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Стадия инвестиционного периода | Строительство | Освоение производства | Эксплуатация на полную мощ. |
| Производственная программа | 0 | 55% 75% 80% | 100% |
| А. Приток наличностей |  |  |  |
| 1. Собственные ресурсы и внутрихозяйственные резервы |  |  |  |
| 2 Привлеченные средства |  |  |  |
| 3 Выручка от реализации продукции |  |  |  |
| В. Отток наличностей |  |  |  |
| 1 Капитальные вложения |  |  |  |
| 2. Себестоимость реализованной продукции |  |  |  |
| 3. Налог на прибыль |  |  |  |
| 4. Прочие расходы |  |  |  |

Превышение доходов над расходами (+), дефицит (-).

Таблица 8

**Обобщенные данные об эффективности реализации инвестиционного замысла в строительство предприятия, здания или сооружения**

|  |  |
| --- | --- |
| Показатели | Варианты |
|  | А Б В Г  |
| 1. Показатели эффективности с точки зрения интересов предпринимателя: |  |
| 1.1. Чистая прибыль (доход) |  |
| 1.2. Годовая рентабельность КВ |  |
| 1.3. Среднегодовая рентабельность КВ |  |
| 1.4. Срок окупаемости КВ |  |
| 1.5. Интегральный эффект |  |
| 1.6. Внутренняя норма рентабельности затрат на создание и эксплуатацию предприятия |  |

**ВЫВОДЫ:**

Основные выгоды (преимущества) вариантов решений по реализации инвестиционного замысла

Основные недостатки вариантов решений по реализации инвестиционного замысла

Общий вывод