

АЗБУКА БИЗНЕС-ПЛАНА. НА ПУТИ К ПРОИЗВОДСТВУ

В предыдущих (44, 45, 46) номерах "ЭЖ" в рубрике "Азбука бизнес-плана" были рассмотрены первые разделы бизнес-плана: резюме, меморандум конфиденциальности, описание предприятия и отрасли, описание продукции, маркетинг-план. Вышеуказанной публикацией эксперты консалтинговой фирмы АИИ-ИНВЕСТ еженедельника "Экономика и жизнь" продолжают рассказ о рекомендуемой структуре данного документа.

Инвестиционный план, как правило, отражает этапы работ по подготовке предприятия к производству продукции (услуг): организационный этап, строительно-монтажные работы, приобретение (изготовление) и монтаж оборудования, проведение научно-исследовательских работ, разработку технической (проектной, конструкторской и технологической) документации на продукцию и оснастку, изготовление и испытание опытных образцов продукции, доработку технической документации, запуск серийного производства.

Кроме этого, в этом разделе планируется выполнение работ по формированию рынка сбыта продукции, по подбору потенциальных подрядчиков, заключению договоров на покупку (поставку) сырья, материалов и комплектующих изделий.

Для построения календарного плана работ по организации производственного процесса и формированию активов предприятия (земельных участков, зданий и сооружений, оборудования, нематериальных активов и других) необходима следующая информация: перечень этапов предпроектной стадии, степень освоения продукции и правовое обеспечение проекта (наличие нормативно-правовой базы для организации производства, ограничения по лицензированию, наличие прав собственности на выпуск продукции), сроки проведения работ по этапам (дата начала, длительность и окончания этапа).

Следует также указать поставщиков сырья, материалов и комплектующих изделий, дать перечень необходимого оборудования с указанием стоимости и сроков поставки.

Немаловажно охарактеризовать и производственные площади с существующим оборудованием, инфраструктуру производства и план вывода предприятия на проектную мощность.

Желательно в этом же разделе привести информацию о состоянии работ по проекту, последовательности и параллельности проведения работ, программе подготовки кадров, дать прогноз затрат по этапам предпроектной стадии и указать на потенциальные источники и условия привлечения капитала.

Производственный план наряду с маркетинг-планом является базовым для определения финансовых результатов инвестиционного проекта.

Основная цель раздела — описание обеспеченности про-

екта с производственной и технологической стороны. Производственный план (по объему продукции и смете затрат) формируется на основе плана сбыта продукции и расчета производственных мощностей предприятия, а также прогноза производственных запасов и потерь.

Для описания структуры производственного процесса необходимы следующие данные: технологическая схема; перечень исходных материалов и комплектующих изделий и их характеристики; основные поставщики сырья, материалов и комплектующих изделий, объемы и условия поставок; требуемое количество энергии, газа, сжатого воздуха, стоимость единицы их потребления. Требуется также перечень услуг сторонних организаций, необходимых для осуществления процесса производства и реализации продукции; объем внутренних и внешних перевозок по всем видам транспорта, тарифы по перевозкам, инфляционные характеристики.

При построении бизнес-плана действующего предприятия часто вызывает трудность составление сметы общих издержек. В этом случае рекомендуется учесть фактические издержки, относящиеся к инвестиционному проекту.

Общие издержки принято классифицировать как производственные, управленческие и маркетинговые. Исходная информация для формирования сметы общих издержек, как правило, та же, что и при определении прямых производственных затрат.

Организационный план содержит описание концепции и структуры управления инвестиционным проектом, а также характеристику состава группы управления. Для этого необходимо иметь: устав предприятия; перечень основных подразделений предприятия, участвующих в реализации инвестиционного проекта, их функции, схемы взаимодействия подразделений между собой и распределения обязанностей в группе управления. Важна информация и о членах группы управления (Ф. И. О., квалификация, опыт, принципы, лежащие в основе оплаты их труда); структуре, квалификации персонала и затрат на него.

По приведенным выше данным формируется общий план персонала проекта.

В данном разделе может быть указана правовая (юридическая) форма организуемой в рамках реализации инвестиционного проекта структуры с четким обозначением прав собственности и распределения прибыли. Для описания собственников предприятия необходимо следующие: перечень физических (юридических) лиц, данные о доле собственности, степени вовлеченности в деятельность предприятия, форме собственности (обыкновенные или привилегированные акции), имеющихся эквивалентах акций (опционы, конвертируемый долг и так далее), количестве акций, разрешенных к выпуску (выпущенных).

В очередном номере "ЭЖ" будут рассмотрены следующие разделы бизнес-плана. Получить навыки составления данного документа для предприятий различных сфер деятельности (действующая и планируемая промышленное предприятие, строительная организация, лигиговая компания и так далее) можно на ближайшем (26 — 27 декабря 1995 года) еженедельном семинаре "Планирование и анализ эффективности инвестиций", проводимом АИИ-ИНВЕСТ еженедельника "Экономика и жизнь".
Дополнительная информация по тел.: (095) 209-69-76; 209-29-50.

Работа с недвижимостью — бизнес с высокими ставками! Можно найти идею, состояние или потерять его. Во всех цивилизованных странах ризлет — одна из наиболее престижных и доходных профессий, но она не терпит дилетантов. На профессиональном уровне проведенная правовая экспертиза документов может привести к признанию сделки недействительной, а как следствие этого — к банкротству фирмы.

Рынок нежилых помещений

ПОРЯДОК НАЧИНАЕТСЯ С ЛИЦЕНЗИРОВАНИЯ

В советские времена в нашей стране не существовало системы подготовки кадров по работе с недвижимостью. Помощь в совершении операций с квартирами оказывали маклеры. Их деятельность была противозаконна и могла окончиться солидным тюремным сроком.

Начиная с 1991 года в России наблюдается резкий рост числа риэлтерских фирм. Статистика показывает, что в 1993 году в столице их количество на душу жителей превысило мировой уровень.

Неудивительно, что правительство Москвы ввело обязательное лицензирование предприятий, осуществляющих деятельность на рынке недвижимости. Это позволит не только повысить профессиональный уровень риэлтерских фирм, их ответственность, но и не допустить к работе криминальные элементы.

Чтобы получить лицензию на право работы с нежилыми помещениями, фирма должна привести в порядок документы в соответствии с требованиями, а ее сотрудники сдать квалификационный экзамен.

Право на подготовку специалистов по работе с нежилыми помещениями Москоммундество вручило Международному университету. Программа обучения достаточно многогранна. Наряду с серьезными знаниями в области правоведения специалист должен получить навыки по оценке недвижимости, оценке основных фондов предприятий. Слушателям читаются лекции по подготовке и оформлению имущественных сделок, по инвестиционному проектирова-

нию, ипотеке, градостроительской экспертизе, налогообложению операций с недвижимостью и многим другим аспектам работы. Лекции читают известные ученые — академики РАН профессор Г. Ягодин, профессор Т. Шмикова, профессор А. Пивник, профессор А. Манишин и профессионалы-практики — зам. председателя Москоммундества Л. Оборкина, начальники управлений Москоммундества А. Олехнович, А. Васильковский, зам. начальника ГорБТИ Т. Малинина и другие.

Слушателям, окончившим курсы, выдается диплом Международного уни-

верситета на русском и английском языках, признанный в России и за рубежом. После окончания курсов выпускники, успешно сдавшие экзамен в Москоммундество, получают еще и лицензионную карточку, удостоверяющую право работы с нежилыми помещениями. Причем получить образование могут не только специалисты, уже "попробовавшие себя" на рынке недвижимости, но и новички. Им предоставляется шанс после 5-6 недель обучения начать заниматься одним из самых доходных видов бизнеса.

Программа построена таким образом, что с помощью специально составленных методических пособий и учебных курсов слушатели смогут заниматься самообразованием и после окончания курсов.

Система поствузовского интенсивного обучения по программе "Недвижимость" (тел. (095) 978-75-77, 251-77-72, 251-63-32) эффективно действует уже 2 года. Прослушав курс и успешно трудятся не только москвичи, но и специалисты из Находки, Уфы, Вологды, Тольятти, Ярославля, Брянска и многих других регионов России. На данном этапе разработана и внедряется учебная программа для риэлтеров Казахстана и Украины. На базе Международного университета открыт научно-консалтинговый центр, который не только оказывает содействие специалистам, прошедшим обучение, но и осуществляет ряд практических работ по оценке основных фондов предприятий, проведению сделок с недвижимостью.

И. ГУРТОВАЯ.

ВЫ ПЛАНИРУЕТЕ СВОИ ИНВЕСТИЦИИ?

АИИ-ИНВЕСТ еженедельника "Экономика и жизнь"

представляет вашему вниманию:

Универсальная компьютерная программа Project Expert для Windows — ваш профессиональный

БИЗНЕС-ПЛАН по международным стандартам:

- Business Plan Guide (русская версия) — 995 USD
 - Business Plan Guide (английская версия) — 995 USD
 - Biz Planner (версия для промышленных предприятий) — 590 USD
 - Project Questionnaire (многокритериальная экспертная оценка) и Project Risk (анализ факторов риска) — 120 USD
- Все цены включают НДС и специалист. Оплата по курсу ММВБ на дату платежа.

- Москва (095) 209-29-50; 209-29-68
Демонстрация программ:
Алма-Ата (3272) 42-67-30
Астрахань (8512) 22-63-71
Бакы (8922) 93-06-65
Екатеринбург (3432) 56-99-32
Киевская (0422) 26-20-25
Липецк (0742) 24-55-65
Оренбург (3532) 24-55-65
Петрозаводск (81400) 4-74-09
Пермь (3422) 62-59-50, 64-03-29
Санкт-Петербург (812) 294-80-89; 345-31-96
Самара (8462) 36-87-22
Ставрополь (8652) 34-85-68
Ярославль (0852) 23-45-31
По электрону сети: (095) 257-37-21
- Притягиваем дилеров

ТРЕБУЕТСЯ... ПРОЕКТ

Выход из трудного финансового положения, в котором сегодня оказались многие российские предприятия, часто связывается с возможностью получения инвестиций. При этом индикаторы проектов обычно самостоятельно ведут поиск возможных источников финансирования и месяцами, а порой и годами предлагают различные банки идеи возрождения своего предприятия или создания нового производства.

Как правило, эти предложения не находят соответствующего отклика по нескольким причинам, среди которых на первом месте — отсутствие у претендента на получение инвестиций ясного и четкого обоснования финансовой привлекательности предлагаемого проекта (бизнес-плана). Есть ли выход?

Консультационная фирма АИИ-ИНВЕСТ еженедельника "Экономика и жизнь" (тел. (095) 209-29-50), считая основным направлением своей деятельности формирование благоприятной информационной среды для участников инвестиционных процессов в России, осуществляет в таких случаях подготовку бизнес-плана для возможных потребителей инвестиций с проведением необходимого финансового анализа, анализа чувствительности проекта и его эффективности. Это позво-

ляет экспертам фирмы на основании показателей эффективности (рентабельность, срок окупаемости и так далее) проекта определить возможного инвестора (как отечественного, так и зарубежного), которому и направлять по желанию претендента подготовленный бизнес-план. Так, например, в настоящее время происходит отбор наиболее привлекательных и высокоприбыльных проектов для Издательского дома "Экономическая газета".

Кроме того, предложения соискателей могут быть опубликованы в еженедельном специализированном информационно-методическом издании "Российский инвестиционный бюллетень".

А. ПАСКАЛЬ.

ВСЕРЬЕЗ И НАДОЛГО

О ВЗАИМОДЕЙСТВИИ ТОРГОВО-ПРОМЫШЛЕННОЙ ПАЛЛАТЫ РФ И РОССИЙСКОГО ОБЩЕСТВА ОЦЕНЩИКОВ ПО ФОРМИРОВАНИЮ ЛИКВИДОВАННОГО РЫНКА ОЦЕНКИ

В течение 1995 года Торгово-промышленная палата Российской Федерации совместно с Российским обществом оценщиков (РОО) ведет работу по становлению новой для нашей страны профессии оценщика и развитию этого вида предпринимательства в России.

Российское общество оценщиков является членом Торгово-промышленной палаты Российской Федерации. В ноябре с.г. будет официально подписано Соглашение о совместной деятельности между ТПП РФ и РОО, в высшее учебное заведение — Академию оценки, которая осуществляет обучение по всем направлениям оценочной деятельности, в настоящее время заканчивает процесс сертификации в Торгово-промышленной палате РФ.

Образовательные сертификаты Академии оценки и профессиональные сертификаты РОО признаются всеми ведущими правительственными структурами Российской Федерации (Госкоммундество, Госкомстат, Федеральное агентство по неосостоятельности (банкротствам), Роскомизм, Российский фонд федерального имущества) на основании соглашения, подписанного с Российским обществом оценщиков.

На основании Соглашения между ТПП РФ и РОО Академия оценки начинает подготовку специалистов (включая специалистов высшего квалификации) для системы торгового-промышленного плута РФ. В течение 1995—1996 гг. сотрудниками экспертных подразделений региональных ТПП, направляемых на обучение в Академию оценки, по всем специаль-

ностям в области оценки будут предоставляться скидки (в 1995 году скидка составляет 20 процентов от стоимости обучения).

Программы Академии оценки разработаны и апробированы в российских условиях в течение трех лет, базировались на значительном опыте оценки реальных объектов в различных регионах России. В распоряжении слушателей Академии оценки уникальная библиотека отчетов по оценке рыночной стоимости реальных российских объектов. Занятия ведут профессиональные преподаватели с высокой теоретической подготовкой, имеющие большой практический опыт оценочной деятельности.

Прошедшие обучение в Академии оценки могут стать действительными членами Российского общества оценщиков и пройти профессиональную сертификацию в рамках Общества.

Одна из основных задач РОО — это повышение профессионального уровня членов Российского общества оценщиков за счет постоянно оказываемой методической, практической, информационной поддержки, контроля за выполнением требований стандартов РОО и Кодекса профессионального этики.

По вопросам, возникающим в связи с обучением по линии фирмы "ЭКСО-ТП", информируйте Вас, что эти курсы в Академии оценки отношения не имеют.

Р.С. Статья подготовлена на основе официального письма Торгово-промышленной палаты РФ и Российского общества оценщиков в региональные торгово-промышленные палаты.

Высшее учебное учреждение — Академия оценки, Российское общество оценщиков

(Лицензия Московского департамента образования Правительства Москвы на проведение образовательной деятельности № 3142-2 от 13.09.94 г.)

продолжат набор на курсы в Москве и Санкт-Петербурге (С-Пб) — декабрь 1995 г. — февраль 1996 г.

Курс	Дата	Стоимость обучения
Оценка рыночной стоимости недвижимости (базовый курс 100)	11—22 декабря	1390
	9—20 января	990
	29 января—10 февраля (С-Пб.)	990
Оценка машин и оборудования (базовый курс 120)	22 января—2 февраля	990
	22 января—3 февраля (С-Пб.)	990
	11—16 декабря (С-Пб.)	1480
Оценка бизнеса (деятельности предприятия) (базовый курс 130, проводится совместно с Мировым банком)	16—23 декабря	1480
	16—23 января	1620
	29 января—3 февраля (С-Пб.)	1490
Оценка инвентаризационной собственности (курс 133, для прослушавших курс 130)	19—24 февраля	530
	12—24 февраля (С-Пб.)	530
	26 февраля—7 марта	990
Углубленные методы оценки недвижимости (базовый курс 200, второй уровень подготовки)	26 февраля—7 марта	1440
	26 февраля—2 марта (С-Пб.)	1440
	26 февраля—2 марта (С-Пб.)	1440
Оценка автотранспорта	15—20 января	1490
	4—9 декабря	1490
	9—13 января	1480
Практика оценки, первоочередные курсы	23 января — 2 февраля	520
Оценка ювелирных изделий	23 января — 2 февраля	520

* В Санкт-Петербурге курсы проводятся на базе Института повышения квалификации при Государственном технологическом университете.

Образовательные сертификаты Академии оценки признают ведущие правительственные структуры Российской Федерации, органы государственного управления субъектов РФ, ведущие банки, страховые и финансовые компании.

Слушателям базовых курсов предоставляется помощь в подготовке первого практического отчета и возможность дальнейшего повышения профессионального уровня в рамках РОО.

В стоимость всех курсов по оценке недвижимости и бизнеса включается пакет учебной методической литературы, финансовый калькулятор, программа для финансовых расчетов для IBM PC, дискета с практическими отчетами, стандартами РОО, международными стандартами оценки.

Стоимость обучения не облагается НДС и СН и включается в калькуляцию самостоятельности организаций, направляющих представителей на курсы. Дополнительная информация и предварительная запись по телефонам: 261-24-75, 261-56-53, 263-01-00, 267-56-10.