



Лео Грамм

Алгоритм управления проектами в недвижимости

Методика формирования бизнес-планов
для защиты в кредитно-банковском
секторе и экспертизах

Лео Грамм

**Алгоритм управления проектами
в недвижимости. Методика
формирования бизнес-планов
для защиты в кредитно-
банковском секторе и экспертизах**

«Издательские решения»

Грамм Л.

Алгоритм управления проектами в недвижимости. Методика формирования бизнес-планов для защиты в кредитно-банковском секторе и экспертизах / Л. Грамм — «Издательские решения»,

ISBN 978-5-44-933314-8

Это моё третье по счёту издание, оно чисто техническое и связано с моей первой профессиональной специальностью: Девелопер. Содержит всю необходимую методику подготовки бизнес-планирования на уровне государственной и банковской экспертизы. Книга представляет интерес для всех заинтересованных лиц как наиболее полная внятная методика на эту тему, с учётом российского менталитета инвестора и финансиста, выполненная по форме, как учебник для предпринимателя в сфере недвижимости.

ISBN 978-5-44-933314-8

© Грамм Л.
© Издательские решения

Содержание

Введение	6
1. Структура бизнес-плана инвестиционного проекта	7
1. Методические рекомендации по разработке основных разделов бизнес-плана	9
2.1. Титульный лист	9
2.2. Резюме бизнес-плана проекта	10
2.3. Концепция проекта	11
Конец ознакомительного фрагмента.	12

Алгоритм управления проектами в недвижимости Методика формирования бизнес- планов для защиты в кредитно- банковском секторе и экспертизах

Лео Грамм

© Лео Грамм, 2018

ISBN 978-5-4493-3314-8

Создано в интеллектуальной издательской системе Ridero

Введение

Настоящая Методика разработана с целью оказания методической поддержки руководителям и специалистам по управлению проектами в недвижимости. Предполагает контроль за формированием и исполнением бюджета проекта. Подробно описана стадия формирования бизнес-плана инвестиционного проекта, для принятия инвестором решения о выборе проекта.

Рекомендуется для изучения и использования специалистам в недвижимости и банковской сфере, инвестиционным компаниям, студентам строительных специальностей для широкого круга профильных учебных заведений. Надеюсь, что по данной методике будет работать Сбербанк РФ при отборе достойных кандидатов по формированию портфеля кредитов. Словом, это тот инструмент, нехватка которого привела к затяжному кризису и без применения которой невозможно правильно управлять денежными средствами и употреблять их по назначению.

В данной методике в расчетах применяются рыночные цены как на покупные ресурсы, так и на реализуемую продукцию (товары, работы, услуги). Для целей оценки эффективности проектов, в отношении которых планируется применение трансфертного ценообразования, там, где это возможно, необходимо проводить оценку эффективности проекта в рыночных ценах. При этом, в резюме проекта необходимо указать о применении трансфертного ценообразования и осуществлении оценки эффективности проекта в рыночных ценах.

Методика направлена на обеспечение единого подхода к оценке эффективности инвестиционных проектов и унификацию содержания документации, предоставляемой для Совета директоров для принятия обоснованных решений.

Описательная (текстовая) и расчетная (таблицы) части бизнес-плана должны удовлетворять требованию уместности. Уместность предполагает обязательное и исключительное использование в бизнес-плане информации, способной повлиять на принятие решения о признании или не признании проекта эффективным. Иными словами, любая информация в бизнес-плане должна использоваться, упоминаться или участвовать в расчетах при определении эффективности. В случае нецелесообразности заполнения отдельных разделов бизнес-плана это должно быть детально аргументировано.

Бизнес-план инвестиционного проекта оформляется и подписывается в **трех экземплярах**: один экземпляр хранится у инициатора (инвестора) проекта, два экземпляра – для участников проекта и других заинтересованных сторон (в случае необходимости тиражируются).

1. Структура бизнес-плана инвестиционного проекта

Бизнес-план инвестиционного проекта – это документ, на основании которого инвестор (кредитор, акционер) принимает обоснованное решение о реализации инвестиционного проекта. В связи с этим, бизнес-план должен содержать всю необходимую информацию о планируемой деятельности и результатах реализации проекта с необходимой степенью проработки, расчеты эффективности и окупаемости инвестиций, анализ возможных рисков и методы их минимизации, а также другую важную информацию.

Настоящая методика предусматривает следующую структуру бизнес-плана инвестиционного проекта:

Титульный лист

1. Резюме Бизнес-плана ПРОЕКТА

- 1.1. Концепция проекта
- 1.2. Маркетинговый план
- 1.3. Производственный план
- 1.4. План персонала
- 1.5. Финансовый план
- 1.6. Оценка рисков

2. Концепция проекта

- 2.1. Цели и задачи реализации проекта
- 2.2. Конкурентные преимущества
- 2.3. Описание проекта
- 2.4. Участники проекта и их взаимоотношения
- 2.5. Возможности выхода из бизнеса

3. маркетинговый план

- 3.1. Анализ рынка и конкурентов
- 3.2. Позиционирование проекта на рынке
- 3.3. Обоснование доходной части проекта

4. Производственный план

- 4.1. Календарный график реализации проекта
- 4.2. Описание каналов реализации продуктов, проектов, технологий
- 4.3. Описание технологического процесса проекта и организация производства
- 4.4. Техническое задание на проведение тендеров (поставщики, подрядчики, проектировщики и др.)

5. План персонала

- 5.1. Состав проектной команды
- 5.2. Штатное расписание
- 5.3. Аттестация (квалификационные требования)
- 5.4. Стратегия подбора персонала
- 5.5. Мотивация персонала

6. Финансовый план

- 6.1. Профайл инвестиционного проекта
- 6.2. Инвестиционные затраты
- 6.3. Источники и структура финансирования
- 6.4. Бюджет
- 6.5. Показатели эффективности проекта
- 6.6. Анализ чувствительности проекта

7. Оценка рисков

- 7.1. Рыночные риски
- 7.2. Производственные риски
- 7.3. Финансовые риски
- 7.4. Юридические риски

8. Экспертиза предприятия-проектоустроителя

(обязателен для проектов на сторонних предприятиях)

- 8.1. Характеристика производственно-хозяйственной деятельности
- 8.2. Юридическая чистота и обременения
- 8.3. Оценка финансового состояния
- 8.4. Аудит персонала
- 8.5. Аудиторское заключение

9. Экспертиза БИЗНЕС-ПЛАНА

- 9.1. Концепция проекта
- 9.2. Маркетинговый план
- 9.3. Производственный план
- 9.4. План персонала
- 9.5. Финансовый план
- 9.6. Оценка рисков

10. Приложения

- 10.1. Резюме бизнес-плана проекта
- 10.2. Маркетинговый план (оригиналы документов)
- 10.3. Календарный график реализации проекта
- 10.4. Техническое задание на проведение тендеров (поставщики, подрядчики, проектировщики и др.)
- 10.5. Штатное расписание
- 10.6. Бюджет
- 10.7. Юридическое заключение
- 10.8. Экспертиза предприятия-проектоустроителя
- 10.9. Аудиторское заключение
- 10.10. Экспертиза бизнес-плана проекта

Предлагаемая структура бизнес-плана определяет объем предоставляемой информации по инвестиционному проекту. Если дополнительно необходимо привести важную информацию по проекту, не раскрытую в предложенном содержании, в структуру бизнес-плана дополнительно включается соответствующий раздел, либо данная информация оформляется отдельным приложением.

Документацию по инвестиционному проекту можно условно подразделить на документы 3-х порядков:

- Документ первого порядка – *Резюме бизнес-плана инвестиционного проекта*: содержит результирующую информацию и основные выводы всех разделов бизнес-плана и поэтому структура резюме повторяет структуру бизнес-плана. Этот документ позволяет сформировать мнение инвестора (кредитора, акционера) о проекте и ответить на вопрос: «Насколько интересен представленный проект?»;

- Документ второго порядка – *собственно Бизнес-план инвестиционного проекта*: содержит полную информацию о проекте, структурированную в соответствии с выше предложенными разделами. Это основной документ, комплексно и подробно характеризующий инвестиционный проект;

- Документы третьего порядка – *приложения к бизнес-плану*: содержат первоисточники документов, на основании которых разрабатывался бизнес-план проекта, а также дополняют, подтверждают, конкретизируют и расшифровывают информацию из бизнес-плана.

1. Методические рекомендации по разработке основных разделов бизнес-плана

2.1. Титульный лист

Титульный лист бизнес-плана инвестиционного проекта должен содержать следующую информацию:

- отметка об утверждении, Ф.И.О. и должность лица, утвердившего бизнес-план, дата утверждения;
- полное наименование инвестиционного проекта;
- наименование разработчика, Ф.И.О., должность и подпись ответственных лиц;
- Ф.И.О., должность и подпись лиц, согласовавших документ с указанием даты согласования.

Форма титульного листа приведена в приложении 1.

2.2. Резюме бизнес-плана проекта

Резюме бизнес-плана – это самостоятельный документ, содержащий основные положения всего бизнес-плана. Цель резюме – представить инвестору (кредитору, другим заинтересованным лицам) краткую и наиболее важную информацию о проекте, позволяющую оценить привлекательность проекта и степень его проработки.

Резюме составляется после разработки всех разделов бизнес-плана, а его структура полностью повторяет структуру бизнес-плана.

В бизнес-план проекта целесообразно включить **2 резюме**: в начале бизнес-плана приводится краткое резюме (1—2 страницы), основная цель данного раздела – дать первоначальную информацию о проекте читателю бизнес-плана; в приложении к бизнес-плану приводится развернутое резюме, основная цель которого – сформировать мнение (оценку) читателя о проекте (объем резюме бизнес-плана – 10—30 страниц).

Краткое и развернутое резюме составляются по единому плану и содержат следующие разделы:

1.1. Концепция проекта

Описание бизнес-идеи (акцент на «изюминку»), продукта/услуги, принятая схема реализации проекта, основные участники проекта и распределение ролей, выход из бизнеса и др. существенные аспекты концепции проекта.

1.2. Маркетинговый план

Планируемые объемы реализации продукции/услуг, потенциал рынка, уровень конкуренции, конкурентные преимущества

1.3. Производственный план

Сроки строительства и выхода на запланированные объемы производства, характеристика используемой технологии производства

1.4. План персонала

Общее количество персонала, в том числе по группам, наличие квалифицированных кадров

1.5. Финансовый план

Потребность в инвестициях, в том числе по укрупненным статьям, источники финансирования, показатели эффективности

1.6. Оценка рисков

Описание наиболее существенных рисков проекта и их минимизация

2.3. Концепция проекта

Данный раздел бизнес-плана является ключевым – от того, насколько оптимально выбрана концепция проекта зависят показатели его эффективности и, следовательно, фактическая реализация проекта. В общем виде, *главной целью разработки концепции проекта является выработка комплексного решения по максимально эффективному использованию ресурсов проекта (земли, прав собственности или аренды движимого и недвижимого имущества, технологий, лицензий и др.), принимая во внимание цели и интересы инвестора, базируясь на критериях финансовой, физической и юридической реализуемости*.

Разрабатывая концепцию проекта, необходимо учитывать следующие факторы:

– макроэкономическая и микроэкономическая среда реализации проекта;

Конец ознакомительного фрагмента.

Текст предоставлен ООО «ЛитРес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на ЛитРес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.