

УТВЕРЖДАЮ

(наименование должности руководителя, сокращённое
наименование организации)

(подпись) (расшифровка подписи)

(дата утверждения)

ОБОСНОВАНИЕ
инвестиционного проекта

«»
(наименование инвестиционного проекта)

СОДЕРЖАНИЕ ¹

1. Описание проекта и продукции	стр....
2. Анализ рынков сбыта. Стратегия маркетинга.....	стр....
3. Производственный план.....	стр...
4. Инвестиционный план.....	стр....
5. Оценка эффективности реализации проекта.....	стр....
6. Календарный график реализации проекта	стр....

¹ Наименования и содержание разделов могут быть дополнены.

1. ОПИСАНИЕ ПРОЕКТА И ПРОДУКЦИИ

Данный раздел отражает основную идею проекта. Его содержание должно в сжатой и доступной форме изложить суть проекта. Целесообразно привести информацию о технологической новизне проекта, его социальной значимости.

В данном разделе также дается и характеристика организации.

При описании организации отражаются следующие вопросы:

производственно-хозяйственная деятельность организации, ее особенности (сезонный характер сбыта продукции, серийный или мелкосерийный характер производства, прочие особенности), основной и иные (при наличии) виды деятельности в соответствии с ОКРБ 005-2011. В случае, если предусматривается расширение действующего производства, необходимо указать какая новая продукция (работы, услуги) будет производиться в индустриальном парке, ее отличие по сравнению с ранее производимой, а также о планируемом сохранении (закрытии) действующего производства и существующих рабочих мест;

характеристика имеющихся технологий (может указываться степень новизны, наличие разработок, соответствие международным стандартам);

сведения о необходимом для реализации проекта земельном участке, его размерах с учетом санитарно-защитных зон (указать планируется приобретение его в собственность или аренда);

сведения о необходимых для реализации проекта капитальных строениях, зданиях, сооружениях (указать планируется строительство или аренда);

сведения об основных производственных фондах и нематериальных активах, планируемых к приобретению;

планируемые мощности по выпуску продукции и их загрузка;

количество вновь создаваемых рабочих мест.

При описании стратегии развития организации раскрываются следующие вопросы:

главные цели и задачи перспективного развития (выпуск новой продукции, повышение качества ранее выпускаемой продукции, увеличение объемов производства, экономия ресурсов, внедрение новых и высоких технологий, импортозамещение и иные цели);

актуальность и новизна предлагаемого проекта;

описание необходимых для выполнения производственной программы производственных мощностей на перспективу, способ их создания (строительство, покупка, аренда);

планируемый объем производства продукции и ее потребительские характеристики;

экологическая оценка проекта – анализ воздействия будущего производства на окружающую среду, объемы отходов, предполагаемые места их утилизации, переработки;

стадии проработки основных этапов проекта;

мероприятия по достижению заданных целей.

При описании продукции, которая будет производиться организацией в результате реализации проекта, указывается следующая информация:

- область применения;
- основные характеристики (потребительские, функциональные, прочие характеристики продукции);
- соответствие международным и национальным стандартам качества;
- обеспечение гарантийного и послегарантийного обслуживания;
- наличие патентов, лицензий, сертификатов;
- новизна технических и технологических решений, потребительских свойств.

2. АНАЛИЗ РЫНКОВ СБЫТА. СТРАТЕГИЯ МАРКЕТИНГА

В данном разделе излагаются ключевые моменты обоснования объемов продаж продукции, основанные на анализе рынков сбыта и выработке стратегии маркетинга.

Анализ рынков должен включать:

- общую характеристику рынков, на которых планируется сбыт продукции организации, оценку их емкости;
- динамику развития рынков за последние 3-5 лет и прогноз тенденций их изменения;
- основные факторы, влияющие на изменение рынков;
- оценка возможностей конкурентов и выпускаемой ими продукции, степень их влияния на рынок;
- преимущества организации перед конкурентами.

В обосновании стратегии маркетинга отражается:

- стратегия сбыта (нацеленная на увеличение доли рынка, расширение существующего, продвижение на новые рынки);
- обоснование стратегии ценообразования (сравнение с ценой конкурентов, а также свойств продукции – новизны, качества и иных);
- оценка изменения объемов реализации продукции в перспективе;
- оценка экспорта продукции, в т.ч. в ЕС, ЕАЭС.

3. ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ ПЛАН

Производственный план разрабатывается на срок реализации проекта.

Данный раздел должен состоять из следующих подразделов:

- программа производства и реализации продукции;
- материально-техническое обеспечение.

Программа производства и реализации продукции составляется на основании проведенных маркетинговых исследований, прогнозируемых цен на продукцию с учетом создаваемых производственных мощностей.

В подразделе «Материально-техническое обеспечение» производства излагаются перспективы обеспечения проекта требуемым сырьем, материалами, комплектующими изделиями, запасными частями, теплоэнергетическими и другими ресурсами.

4. ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПЛАН

Общие инвестиционные затраты определяются как сумма инвестиций в проект (инвестиции в основной капитал, приобретение недвижимости, в том числе приобретение земельных участков в частную собственность, прочих основных средств, бывших в употреблении у других организаций, и объектов незавершенного строительства, нематериальные активы, внутренние затраты на научные исследования и разработки (для проектов в сфере НИОКР) и затрат под прирост чистого оборотного капитала.

Инвестиции в основной капитал представляют собой ресурсы, требуемые для строительства, реконструкции, приобретения и монтажа оборудования, осуществления иных предпроектных мероприятий.

Прирост чистого оборотного капитала соответствует дополнительным ресурсам, необходимым для эксплуатации основных средств.

Сводные данные по инвестиционным затратам и источникам их финансирования по проекту (собственные, заемные и привлеченные средства) представляются, как правило, в виде таблицы. В обосновании указываются планируемые условия пользования долгосрочными кредитами.

5. ОЦЕНКА ОСНОВНЫХ ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ И ЭФФЕКТИВНОСТИ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА

№ п/п	Наименование показателя	ВСЕГО	Годы				
			2021	2022	2023	2024	2025
1	Инвестиции в проект без НДС, млн.долл.США, в т.ч.:						
1.1.	Инвестиции в основной капитал, млн.долл.США, в т.ч. ¹ :						
1.1.1.	строительно-монтажные работы ²						
1.1.2.	оборудование ³						
1.1.3.	иное ⁴						
1.2.	Приобретение недвижимости, земельных участков ⁵						
1.3.	Иное (приобретение объектов незавершенного строительства, нематериальные активы) ⁶						
1.4.	Затраты на научные исследования и разработки (для проектов в сфере НИОКР) ⁷						
2.	Количество создаваемых рабочих мест, чел., в т.ч. ⁸						
2.1.	руководящий состав						
2.2.	инженерно-технический персонал						
2.3.	административный персонал						

2.4.	иные служащие						
2.5.	рабочие						
3.	Прямые иностранные инвестиции на чистой основе, млн.долл.США ⁹						
4.	Источники финансирования, млн.долл.США, в т.ч.						
4.1.	собственные средства организации						
4.2.	привлеченные средства						
4.2.1.	из них нерезидентов Республики Беларусь						
5.	Объем производства промышленной продукции, работ (услуг) промышленного характера, в т.ч.						
5.1.	в стоим. выражении, млн.долл.США						
5.2.	в натур. выражении, ед. изм.						
6.	Объем электропотребления, тыс. килоВатт в час						
7.	Добавленная стоимость на одного среднесписочного работника, тыс.долл.США ¹⁰						
8.	Рентабельность продаж, % ¹¹						
9.	Объем экспорта товаров и услуг, млн.долл.США, в т.ч.						
9.1.	в страны ЕАЭС						
9.2.	в страны ЕС						
9.3.	в КНР						
9.4.	в прочие страны						
10.	Аренда земельного участка (З), офисных (О), производственных площадей (П), м ²						
11.	Покупка земельного участка (З), офисных (О), производственных площадей (П), м ²						
12.	Динамический срок окупаемости проекта, лет						
13.	Откуда вы узнали про парк "Великий камень": интернет-ресурс, форум, личные контакты с др. резидентами и др.						

Методические рекомендации по заполнению таблицы.

¹ в пункте 1.1 Инвестиции в основной капитал отражаются данные об инвестициях в основной капитал в соответствии с направлением воспроизводства основных средств, а именно:

- затраты на возведение, реконструкцию, модернизацию, реставрацию объектов, которые

приводят к увеличению первоначальной стоимости объекта;

- приобретение машин (для реализации проекта), оборудования (включая затраты на реконструкцию и модернизацию), транспортных средств, инструмента и инвентаря (включаемых в сметы на строительство), а также инструмента и инвентаря, принятых к бухгалтерскому учету в качестве основных средств;
- затраты на приобретение зданий, сооружений, стоимость всех видов машин и оборудования, транспортных средств, инструмента и инвентаря, приобретенных с целью продажи или числившихся ранее в составе основных средств других организаций Республики Беларусь, а также бывших в употреблении у физических лиц (кроме поступивших по импорту основных средств), заработная плата персонала, транспортные средства для личного пользования сотрудников **не включаются** в объем инвестиций в основной капитал;

²в пункте 1.1.1 строительно-монтажные работы отражается:

- стоимость строительно-монтажных работ, выполненных подрядным и хозяйственным способами по вводным объектам и объектам, строительство которых будет продолжаться в последующие годы;
- стоимость работ по монтажу и установке оборудования (включая пусконаладочные работы), несущего функциональную нагрузку в зданиях и на других строительных объектах и необходимого для их эксплуатации,
- стоимость работ по монтажу и установке систем, обеспечивающих функционирование зданий и других строительных объектов, в том числе электрических, водопроводных систем, систем водо-, газоснабжения, канализации, систем отопления, вентиляции воздуха, лифтов, тепловой, звуковой и вибрационной изоляции и тому подобных,
- стоимость работ по монтажу и установке в зданиях и на других строительных объектах систем пожарной и охранной сигнализации, систем кондиционирования воздуха, а также другого оборудования, составляющего неотъемлемую часть зданий и сооружений;

³в пункте 1.1.2 оборудование отражается:

- стоимость всех видов машин и оборудования, транспортных средств отечественного и импортного производства, включаемых и не включаемых в сметы на строительство, требующих и не требующих монтажа, включая машины и оборудование, поступившие безвозмездно (в качестве гуманитарной, технической помощи и по товарообменным (бартерным) операциям), нестандартизированного оборудования, инструмента и инвентаря, включаемых в сметы на строительство, а также инструмента и инвентаря, принятых к бухгалтерскому учету в качестве основных средств. Данные о безвозмездно поступивших машинах, оборудовании, транспортных средствах, инструменте и инвентаре, о технической и гуманитарной помощи отражаются в данных об инвестициях по первоначальной стоимости, включая фактические затраты по доставке, установке, монтажу и иные затраты, непосредственно связанные с безвозмездным получением объектов основных средств и доведением их до состояния, пригодного к использованию;
- стоимость всех видов оборудования (технологического, энергетического, подъемно-транспортного, насосно-компрессорного и другого оборудования, за исключением обеспечивающего функционирование зданий и инженерных сооружений), необходимого для реализации проекта,
- затраты по специализированному монтажу, установке данного оборудования (включая пусконаладочные работы) промышленных машин и оборудования.

Важно!!! Стоимость всех видов машин и оборудования, транспортных средств, инструмента и инвентаря, числившихся ранее в составе основных средств других организаций Республики Беларусь, а также бывших в употреблении у физических лиц (кроме поступивших по импорту основных средств), в пункте 1.1.2 не отражается.

Из общей стоимости всех видов машин и оборудования, транспортных средств, инструмента и инвентаря по пункту 1.1.2 выделяется стоимость объектов основных средств, произведенных в других странах, независимо от импортера - иностранная организация или белорусский поставщик. В случае приобретения импортных объектов основных средств у белорусских поставщиков в пункте 1.1.2 отражается стоимость только тех объектов, которые ранее не числились в основных средствах других организаций Республики Беларусь.

Основные средства (автомобили, компьютеры и так далее), собранные из произведенных за рубежом деталей, к импортным объектам не относятся. Стоимость выполненных работ по монтажу оборудования, оформленных в установленном порядке, в пункте 1.1.2 не отражается;

⁴в пункте 1.1.3 иное отражаются:

- затраты на проектные и изыскательские работы (включая работы для строительства будущих лет),
- затраты на подготовку территории строительства, управление строительством,
- затраты на оплату услуг органов авторского и технического надзора, государственного строительного надзора
- другие прочие работы и косвенные затраты;

⁵в пункте 1.2 Приобретение недвижимости, земельных участков отражаются затраты, связанные с приобретением недвижимого имущества (зданий, сооружений, земельных участков и иного);

⁶в пункте 1.3 Иное (приобретение объектов незавершенного строительства, нематериальные активы) отражаются:

- затраты на приобретение прочих основных средств, числившихся ранее в составе основных средств других организаций Республики Беларусь, бывших в употреблении у физических лиц (кроме поступивших по импорту основных средств), а также объектов незавершенного строительства. Указанные затраты отражаются без налога на добавленную стоимость;
- взносы в уставный фонд организации, осуществленные в виде основных средств, бывших в употреблении у другого юридического лица Республики Беларусь;
- фактические затраты на приобретение и создание нематериальных активов (дебетовый оборот по счету бухгалтерского учета 04 "Нематериальные активы");

⁷в пункте 1.4 Затраты на научные исследования и разработки приводятся данные о внутренних затратах (затратах организации) на выполнение научных исследований и разработок:

- текущие затраты на выполнение научных исследований и разработок (затраты на оплату труда, отчисления на социальные нужды, затраты на специальное оборудование, другие материальные затраты, прочие затраты (выплаты процентов, расходы на содержание и эксплуатацию зданий (помещений), расходы на оплату услуг связи, платежи по обязательному и добровольному страхованию имущества, коммунальные платежи, командировочные расходы, расходы на арендную плату по основным средствам, платежи в бюджет и внебюджетные фонды, затраты, связанные с подготовкой научных работников высшей квалификации, и другие, связанные с выполнением научных исследований и разработок).
- капитальные затраты (затраты на приобретение земельных участков, строительство или покупку зданий, на приобретение оборудования, включаемого в состав основных средств, прочие капитальные затраты (затраты на приобретение объектов интеллектуальной собственности, а также иные капитальные затраты, связанные с выполнением научных исследований и разработок, которые отражаются в составе вложений в долгосрочные активы)

В состав затрат не включается сумма амортизационных отчислений на полное восстановление основных средств и нематериальных активов.

Для справки:

Под научными исследованиями понимается творческая деятельность, направленная на получение новых знаний и способов их применения.

Под разработками понимается деятельность, направленная на создание или усовершенствование способов и средств осуществления процессов в конкретной области практической деятельности, в частности на создание новой продукции и технологий. Разработка новой продукции и технологий включает проведение опытно-конструкторских (при создании изделий) и опытно-технологических (при создании материалов, веществ, технологий) работ;

⁸ **в пункте 2 Количество создаваемых рабочих мест** – в графе "Всего" - указывается численность после выхода на проектную мощность;

⁹ **в пункте 3 Прямые иностранные инвестиции на чистой основе** отражаются инвестиции, осуществленные прямыми инвесторами, доля которых составляет не менее 10 процентов акций и (или) паев в уставном фонде организации;

¹⁰ **в пункте 7 Добавленная стоимость на одного среднесписочного работника** отражается та часть стоимости продукта, которая создается в данной организации. Рассчитывается как разность между стоимостью товаров и услуг, произведенных компанией (то есть выручка от продаж), и стоимостью товаров и услуг, приобретенных компанией у внешних организаций, на одного работника;

¹¹ **в пункте 8 Рентабельность продаж** рассчитывается как Валовая прибыль / Выручка.

В данном разделе могут отражаться также и социально-экономические показатели эффективности проекта (влияние проекта на развитие территории, задействование по кооперации других организаций в ходе реализации продукции, удовлетворение спроса потребителей в производимой продукции, импортозамещающий характер производства и другие).

6. КАЛЕНДАРНЫЙ ГРАФИК РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА

№ п/п	Мероприятия	Годы реализации проекта															
		1 год (20__)				2 год (20__)				3 год (20__)				год (20__)			
		I кв.	II кв.	III кв.	IV кв.	I кв.	II кв.	III кв.	IV кв.	I кв.	II кв.	III кв.	IV кв.	I кв.	II кв.	III кв.	IV кв.
1.	Согласование места размещения земельного участка для строительства объекта / в случае аренды помещений - согласование места размещения для строительства (создания) объекта																
2.	Предоставление земельного участка / в случае аренды помещений – пункт не заполняется																
3.	Разработка проектной документации с учетом согласования и получения заключений государственных экспертиз (при необходимости)																
4.	Строительно-монтажные работы*, в т.ч.																
4.1.	Монтаж оборудования																
4.2.	Наладка оборудования																
5.	Получение необходимых сертификатов*																
6.	Ввод в эксплуатацию*																
7.	Начало производства*																

*при наличии очередей (этапов) – указать в разбивке»;

