

ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ



АДРЕС



ТЕЛЕФОН



E MAIL



WEB

ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ПРОЕКТА

**«Создание крупного
АГРО предприятия на
базе действующей
сельскохозяйственной
компании»**

ЭКСПЕРТ ФАМИЛИЯ ИМЯ ОТЧЕСТВО

Генеральный директор
Оценочной компании

« _____ »

ОПЫТ

Квалификация | Навыки | Знания
ФАМИЛИЯ ИМЯ ОТЧЕСТВО

Имеет 20-летний опыт работы в сфере и др.

Специализация

- Оценка стоимости объектов инвестиций (инвестиционных проектов, действующих и продаваемых бизнесов)
- Точная и независимая оценка предприятия для определения его реальной стоимости с рассмотрением дальнейших перспектив развития и возможностей для продвижения оцениваемого объекта инвестиций
- Анализ технологической, финансовой и организационной деятельности оцениваемых объектов инвестиций, с предоставлением выводов о его стоимости в денежных единицах

образование

Степень | Дата получения | ВУЗ

Основное Образование

Национальный Исследовательский Технологический Университет МИСИС

Дополнительное образование

Государственный Университет Управления по профессии Аудитор, 2008

Курсы и семинары

Институт международных экономических связей

Экономическая безопасность и управление рисками, 2019

Опыт работы

Период работ апрель 2007 — по настоящее время (17 лет 1 месяц)

Должность **Руководитель Управления оценки - заместитель Генерального директора**
Компания ООО " _____ "
Обязанности Должностные обязанности и достижения:
- создание и развитие Управления оценки "с нуля" (подбор и мотивация оценщиков, разработка текстов договоров и внутрифирменных стандартов, шаблонов и макетов);
- общее управление и руководство в полном объеме (переговоры, ценообразование, заключение договоров, согласование заданий на оценку и условий, постановка и распределение задач, контроль исполнения, анализ работы и обучение оценщиков);
- методическое и правовое обеспечение оценочных задач любой сложности и объемности, совершенствование методологии выполнения работ по оценке;
- анализ и систематизация учета и контроля массового движения проектов;
- координация действий команды для достижения поставленных целей и постановка работа в условиях неопределенности (недостатка времени, информации, необходимых документов, недокомплекта или недостаточной квалификации сотрудников и т.д.);
- личное участие в наиболее сложных и нестандартных проектах;
- способность выстраивать долгосрочные отношения с партнерами и клиентами.

Период работы июнь 1999 — апрель 2007 (7 лет 11 месяцев)

Должность **Директор отдела оценки, ведущий оценщик бизнеса**

Компания АНО " _____ "

Обязанности Должностные обязанности и достижения:
- управление и руководство отделом оценки;
- ведение переговоров и заключение договоров;
- определение стратегии развития отдела, организация процесса оценки и внедрение системы контроля качества ее выполнения;
- реализация и постановка работы оценщиков в условиях многозадачности, управление большими потоками заказов;
- анализ финансовых показателей предприятий (в том числе с точки зрения бухгалтерии, рисков вложений, надежности, ликвидности, окупаемости и т.д.)

Английский язык.

Московский Институт Технологий и Управления, курсы Английский язык.

Оценка стоимости инвестиционного проекта «Создание крупного АГРО предприятия на базе действующей сельскохозяйственной компании» от Аудиторской компании

Оценка стоимости заключается в определении стоимости ресурсов, необходимых для выполнения работ проекта, стоимости работ и оценки продолжительности работ.

Бюджет проекта предназначен для планирования расхода средств проекта по временным периодам (год, квартал, месяц) в течение всего времени его осуществления.

Оценка стоимости включает определение и рассмотрение разнообразных альтернативных вариантов стоимости проекта.

Оценочная компания перепроверяет экономические показатели проекта на предмет их актуальности, достоверности и объективности.

В процессе оценки экономики проекта, оценочная компания определяет точную рыночную стоимость проекта и корректирует основные экономические показатели: общий объем инвестиций, срок окупаемости проекта, норма доходности на вложенный капитал, прибыль инвестора, точка безубыточности проекта и т.д.

По результатам оценки, оценочная компания представляет инициатору проекта письменный документ «Оценка стоимости проекта», который принимается всеми кредитно-финансовыми учреждениями России, в качестве подтверждения стоимости проекта.

В ходе реализации проекта будет создана Агро Компания, имеющая в

собственности солидный размер СХ земли в собственности, и способная самостоятельно генерировать прибыль.

Учитывая, что много земли еще остается необработанной, многие СХ предприятия обрабатывают свою землю неэффективно, что в мире и в РФ растет потребность в таких базовых продуктах как пшеница и кукуруза, с реализацией проекта мы надеемся улучшить ситуацию внутри страны на рынке продукции, производимой компанией.

По инвестиционному проекту проделана следующая работа:

- Составлена финансовая модель будущего предприятия (оформлено в виде бизнес-плана),
- Получены предварительные согласия на участие в проекте от основных членов команды,
- Проведен предварительный анализ на предмет формирования земельного банка, в результате чего Инициатор приблизительно понимает, как и где возможно было бы формирование земельного банка (покупка в собственность + аренда),
- Инициатор физически объехал некоторые потенциальные локации с землей.

Требуемый объем финансирования 90,0 млн евро (курс 100руб/евро).

Финансирование необходимо на первые 22 месяца реализации проекта.

Начиная уже с 22-23 месяцев реализации проекта компания сможет самостоятельно оплачивать свои расходы и генерировать прибыль.

Финансирование будет потрачено на:

1. Приобретение СХ земли в размере 15,0 тысяч га
2. Приобретение необходимой СХ техники и агрегатов (для обработки земли общей площадью 35,0 тысяч га)
3. Строительство необходимой инфраструктуры (склады, комплекс по очистке и отгрузке зерна, офис)

Предполагаемый срок окупаемости проекта составляет 7,93 года (динамический способ, ставка дисконтирования 10%)

1-й год

- Приобретем в собственность 15,0 тысяч га земли (возможно будет

выкуплено уже действующее предприятие с землей),

- Возьмем в аренду 10,0 тысяч га земли,
- Начнем строить склады и базу, где будет располагаться СХ техника,
- Будет закуплена СХ техника и агрегаты,
- Будет заложен урожай на площади 25,0 тысяч га,

2-й год

- Весенние полевые работы и
- Возьмем в аренду дополнительно 10,0 тысяч га земли,
- Будет закуплена СХ техника и агрегаты для обработки дополнительно арендованной земли,
- Уборка урожая с площади 25,0 тысяч га и его реализация,
- Будет заложен урожай на площади 35,0 тысяч га,

3-й год – выход на проектную мощность, в работе 35,0 тысяч га земли.

Кратко о стратегии и целях

- Агропредприятие будет создано для долгосрочного функционирования
- Инициатор и Исполнитель планирует свою работу в Компании на долгосрочной основе
- 1-я стратегическая (долгосрочная) цель – земельный банк 100,0 тысяч га (собственная и арендованная)
- 2-я стратегическая (долгосрочная) цель – увеличить долю земли в собственности до 60,0/70,0 тысяч га

Для оценки доходности проекта (или способности создания добавленной стоимости) рассчитан индекс доходности $PI = 1.42$ (ставка дисконтирования 10%, период 8 лет), таким образом вложение средств в проект увеличит их стоимость в 1.42 раза

Общая сумма инвестиций: 9 млрд. руб.

Заявленный срок окупаемости проекта: 7 лет

Доходность инвестиций: 14%

Инициатор проекта: Иванов Сергей Владимирович

Аннотация проекта:

Настоящий проект предусматривает инвестирование в сельскохозяйственное предприятие по выращиванию пшеницы, кукурузы, рапса, сои.

Запрашиваемые инвестиции планируется направить на покупку и аренду земельных участков, создания с нуля все инфраструктуры, складов, сушилок,

сельскохозяйственной и автомобильной техники, оборотный капитал.

Инициатором предоставлен бизнес-план на 6 страницах и резюме.

Информация в настоящем отчете изложена также на основе интервью с инициатором проекта, проведенного двадцатого сентября две тысячи двадцать третьего года с 10.27 до 11.01.

Месторасположение бизнеса: Московская, Воронежская, Тульская, Рязанская, Пензенская области.

На основании проведенного аналитического интервью с инициатором проекта и предоставленного бизнес-плана проекта, экспертами-оценщиками были сделаны следующие выводы:

Инициатор проекта

Иванов Сергей Владимирович

<i>Стадия проекта</i>	<i>Начальная / Seed</i>
<i>Наличие материальных активов: здания, сооружения, оборудование...</i>	Нет
<i>Наличие объектов интеллектуальной собственности: патенты, авторские права...</i>	Нет
<i>Заявленная общая сумма инвестиций, требуемых в проект</i>	9 млрд. руб.
<i>Заявленные сроки окупаемости проекта</i>	7 лет
<i>Планируемая прибыль</i>	620 089 431 руб. – 2ой год 1 422 622 755 руб. с 3-го года
<i>Заявленный инициатором источник финансирования проекта</i>	9 млрд. руб. – средства инвестора.
<i>Подтвержденная рыночная стоимость чистых активов</i>	нет
<i>Подтвержденная стоимость капитализации бизнеса</i>	нет
<i>Подтвержденная стоимость бизнеса как непрерывно функционирующего</i>	нет


<i>предприятия, приносящего доход (DCF)</i>	
<i>Подтвержденная оценка эффективности инвестиционного проекта/предприятия</i>	нет
<i>Подтвержденный уровень доходности инвестиций</i>	нет
<i>Определенный оценщиками общий уровень риска инвестиционных вложений</i>	Средний +
<i>Целесообразность инвестиционных вложений, обоснование принятия инвестиционного решения</i>	Рекомендуется при условии _____

Таблица 1.
Оценка предынвестиционной фазы проекта (0-100 баллов):


Наименование показателя	Степень присутствия показателя в проекте (%)	Степень осознанности и понимания показателя Клиентом Заказчика (%)
Концепция проекта	100%	100%
Предпроектное обоснование инвестиций	100%	100%
Выбор и согласование места размещения объекта	100%	100%
Отношение местных органов власти к проекту	0%	0%
Эффективность стратегии по достижению целей проекта	50%	50%
Финансово-экономическая жизнеспособность проекта	20%	20%
Организационно-технический потенциал проекта	10%	70%
Уровень гарантий по кредитным ресурсам проекта	50%	50%

Таблица 2.
Показатели рисков в условиях неопределенности (0-100 баллов)

Наименование показателя риска	Степень присутствия показателя в проекте (%)	Степень осознанности и понимания показателя риска Клиентом Заказчика (%)
Риск качества управления	0%	0%



Уровень квалификации команды управления	0%	0%
Устойчивость команды управления	0%	0%
Влияние руководства во властных структурах	0%	0%
Риск финансового инвестирования	-	-
Риск реального инвестирования	0%	0%
Внешние риски	50%	50%
Внутренние риски	0%	0%
Технико-технологические риски	50%	50%



ОБРАЗЕЦ

Риски проекта:

I. Управленческий риск

1. Риск невысокого качества управленческих решений

- Невысокое качество планирования бизнеса - бизнес-плана (см. ниже).
- Инициатор не полностью осознает все риски проекта.

II. Маркетинговый риск

1. Риск не достижения планируемого дохода в планируемые сроки

- Риск обусловлен тем, что инициатор не учел колебаний погодных условий и урожайности в предполагаемых регионах реализации проекта. Выручка по проекту одинакова в течение начиная с 3го года проекта. Климатические данные и данные урожайности культур цикличны, находятся в открытом доступе, показатели урожайности прогнозируемы.
- Риск связан с аномальными погодными условиями и потерей запланированного урожая.
- Риск связан с тем, что проект реализуется в регионах рискованного земледелия.
- Цены продаж по проекту выше текущих цен на 50%. Стратегия проекта построена на продаже товара в зимний период, период повышенной цены. Но данная стратегия может дать «сбой» при росте предложения, общем замедлении роста цен, а также в результате государственного регулирования.

III. Инвестиционный риск

1. Риск увеличения потребности в инвестициях

- Расчеты бизнес-плана выполнены исходя из средних цен, без привязки к тем или иным объектам недвижимости.

2. Риск потери части инвестиций

- Поскольку проект связан с созданием крупного предприятия, с покупкой большого числа разных активов, возможны риски необоснованных переплаты или потерь, например, покупка имущества со скрытыми обременениями, последующих требований со стороны третьих лиц (банков, кредиторов, членов семьи и др.).

IV. Бизнес-план

- Отсутствует полный анализ рынка и полноценное обоснование прогноза объемов продаж.
- Отсутствует полноценный финансовый план, а также расчет стандартных показателей эффективности инвестиций.
- Отсутствует полноценный анализ рисков.
- Отсутствует полноценный расчет доходности вложений инвестора.

V. Дополнительная информация

- Инициатор декларирует, что у него имеются непогашенные кредиты в общей сумме 40 млн. руб.
- Инициатор является учредителем ООО "СТАП ТРАНС ГРУПП".

Вывод

Сильные стороны

- Инициатор имеет профильное деятельности проекта образование.
- Инициатор имеет управленческий многолетний опыт в рассматриваемой сфере деятельности.
- Частичная обеспеченность инвестиций приобретаемыми активами.
- Наличие стабильно спроса на зерновые и масленичные с.х. культуры в РФ и мире.
- Реалистичная оценка рентабельности чистой прибыли.

Слабые стороны

- Невысокое качество предварительной проработанности проекта. Отсутствует полноценный бизнес-план, финансовый план. Отсутствует полноценное обоснование выгод проекта для инвесторов.
- Высокие сельскохозяйственные, маркетинговые, риски.
- Относительно невысокая доходность инвестиций и риск ее снижения.

Данный проект имеет потенциал, связан с созданием прибыльного сельскохозяйственного предприятия. При доработке проекта с учетом замечаний, а также должном, качественном управлении рисками и в целом проектом, рекомендуется рассмотреть возможность предоставления кредита.

ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРОЕКТА

На основании проведенного аналитического интервью с инициатором проекта и предоставленного бизнес-плана проекта, экспертами – оценщиками были сделаны следующие выводы:

Инвестиции – это всегда риск для инвестора, поскольку они возвращаются и приносят прибыль только при условии, что инвестиционный проект оказался успешным. В случае с банковскими кредитами - ситуация несколько иная, потому что в кредитном договоре всегда оговорен срок возврата заемных средств и процентная ставка за пользование ими.

Инициатор проекта	Иванов Сергей Владимирович
Стадия проекта	<i>Начальная</i>
Наличие материальных активов: здания, сооружения, оборудование...	<i>Имеется</i>
Наличие объектов интеллектуальной собственности: патенты, авторские права...	<i>Имеется</i>
	<i>90 млн. рублей</i>

Заявленная общая сумма инвестиций, требуемых в проект	
Заявленные сроки окупаемости проекта	90 месяцев
Рентабельность проекта	14% годовых
Заявленный инициатором источник финансирования проекта	Частные инвестиции
Подтвержденная рыночная стоимость чистых активов	Имеется
Подтвержденная стоимость капитализация бизнеса	Имеется
Подтвержденная стоимость бизнеса, как непрерывно функционирующего предприятия, приносящего доход (DCF)	Имеется
Подтвержденная оценка эффективности инвестиционного проекта/предприятия	Имеется
Подтвержденный уровень доходности инвестиций	Имеется
Определенный оценщиками общий уровень риска инвестиционных вложений	30%
Целесообразность инвестиционных вложений, обоснование принятия инвестиционного решения	<i>Рекомендуется с осторожностью! При условии выполнения условий схемы диверсификации рисков, функций и обязательств со стороны страховых и кадровых компаний – партнеров проекта</i>

<i>Допустимая цена покупки проекта/бизнеса</i>	<i>90 млн. рублей</i>
<i>(Реальная рыночная стоимость проекта/бизнеса)</i>	<i>90 млн. рублей</i>
<i>Дата проведения оценки рыночной стоимости проекта</i>	<i>_____ 2023 года</i>

Перечень рекомендованных оценочных организаций по оценке инвестиционных проектов и готовых объектов инвестиций

1. «Технологии Доверия - Консультирование»
2. «Б1-Консалт»
3. «Центр корпоративных решений»
4. «Эверест Консалтинг»
5. «АЛЬТЕКС Консалтинг»
6. «КОНТИ»
7. «ЮНИКОН»
8. «ФТТ ГРУПП»
9. «АК «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»
10. «АЛЬТХАУС Консалтинг»

ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ _____

Руководитель _____