

# 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

*предприятия, приносящего доход (DCF)*

*Подтвержденная оценка эффективности инвестиционного проекта/предприятия*

*Подтвержденный уровень доходности инвестиций*

*Определенный оценщиками общий уровень риска инвестиционных вложений*

*Целесообразность инвестиционных вложений, обоснование принятия инвестиционного решения*

нет
нет
Средний +
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)**

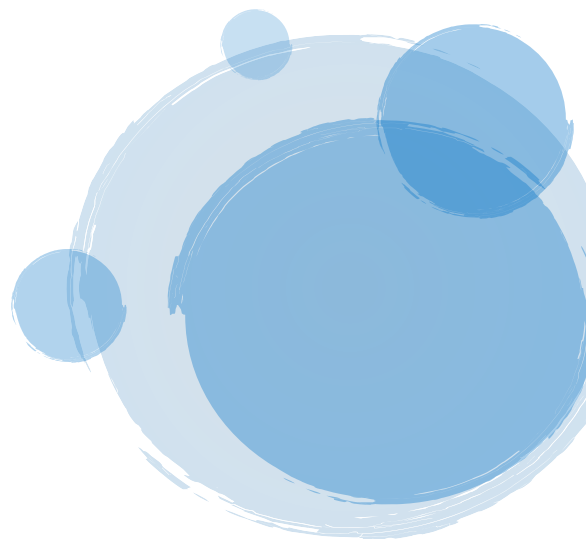
Наименование показателя риска	Степень присутствия показателя в проекте (%)	Степень осознанности и понимания показателя риска Клиентом Заказчика (%)
Риск качества управления	0%	0%





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	Начальная
Наличие материальных активов: здания, сооружения, оборудование...	Имеется
Наличие объектов интеллектуальной собственности: патенты, авторские права...	Имеется
	90 млн. рублей

<b>Заявленная общая сумма инвестиций, требуемых в проект</b>	
<b>Заявленные сроки окупаемости проекта</b>	90 месяцев
<b>Рентабельность проекта</b>	14% годовых
<b>Заявленный инициатором источник финансирования проекта</b>	Частные инвестиции
<b>Подтвержденная рыночная стоимость чистых активов</b>	Имеется
<b>Подтвержденная стоимость капитализация бизнеса</b>	Имеется
<b>Подтвержденная стоимость бизнеса, как непрерывно функционирующего предприятия, приносящего доход (DCF)</b>	Имеется
<b>Подтвержденная оценка эффективности инвестиционного проекта/предприятия</b>	Имеется
<b>Подтвержденный уровень доходности инвестиций</b>	Имеется
<b>Определенный оценщиками общий уровень риска инвестиционных вложений</b>	30%
<b>Целесообразность инвестиционных вложений, обоснование принятия инвестиционного решения</b>	<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** \_\_\_\_\_