

ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ



АДРЕС



ТЕЛЕФОН



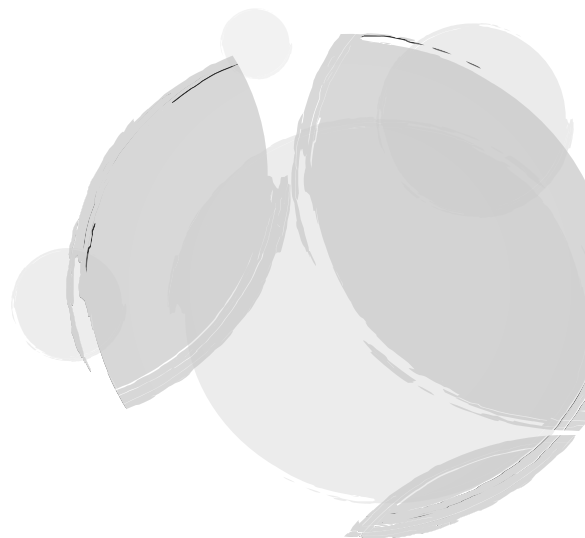
E MAIL



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 работы	апрель 2007 — по настоящее время (17 лет 1 месяц)
Должность	<b>Руководитель Управления оценки - заместитель Генерального директора</b>
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 объема, 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>	Начальная / Seed
<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 предприятия, приносящего доход (DCF)</i>	нет
<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):**

<b>Наименование показателя</b>	<b>Степень присутствия показателя в проекте (%)</b>	<b>Степень осознанности и понимания показателя Клиентом Заказчика (%)</b>
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)**

<b>Наименование показателя риска</b>	<b>Степень присутствия показателя в проекте (%)</b>	<b>Степень осознанности и понимания показателя риска Клиентом Заказчика (%)</b>
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%

## **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 недостижения 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 масличные 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.

## ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРОЕКТА

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

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.

<b>Инициатор проекта</b>	<b>Иванов Сергей Владимирович</b>
<b>Стадия проекта</b>	<i>Начальная</i>
<b>Наличие материальных активов: здания, сооружения, оборудование...</b>	<i>Имеется</i>
<b>Наличие объектов интеллектуальной собственности: патенты, авторские права...</b>	<i>Имеется</i>
<b>Заявленная общая сумма инвестиций, требуемых в проект</b>	<i>90 млн. рублей</i>
<b>Заявленные сроки окупаемости проекта</b>	<i>90 месяцев</i>
<b>Рентабельность проекта</b>	<i>14% годовых</i>
<b>Заявленный инициатором источник финансирования проекта</b>	<i>Частные инвестиции</i>
<b>Подтвержденная рыночная стоимость чистых активов</b>	<i>Имеется</i>
	<i>Имеется</i>

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

**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** \_\_\_\_\_