

ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ

НАИМЕНОВАНИЕ ОРГАНИЗАЦИИ

Составление экспертного отчета «Оценка рыночной стоимости инвестиционного проекта, рекомендации по инвестированию».

О П Ы Т

Квалификация | Навыки | Знания

ФАМИЛИЯ ИМЯ ОТЧЕСТВО

Имеет 25-летний опыт работы в сфере инвестиционного проектирования, стратегического планирования, анализа и оценки инвестиционных проектов, эффективности маркетинга, разработки стратегии маркетинга, корпоративного финансирования, менеджмента, управления проектами, бизнес-планирования, управления персоналом, организационного планирования, управления активами, продажи активов, оценки стоимости бизнеса, материальных и нематериальных активов, акций, долей компании и др.

Специализация

1. Оценка стоимости проекта посредством собеседования с инициатором проекта и анализа представленных на экспертизу документов по проекту.
2. Принятие экспертных решений в отношении целесообразности инвестиций в проект, его стоимости и финансового контроля целевого расходования инвестиций со стороны аудиторской компании

О Б Р А З О В А Н И Е

Степень | Дата получения | ВУЗ

Основное Образование

ЭКСПЕРТ

ФАМИЛИЯ ИМЯ ОТЧЕСТВО

Генеральный директор

Оценочной компании

«_____»

(Москва).



АДРЕС ПОЧТЫ



ТЕЛЕФОН

Юридический адрес:

117041, город Москва,

Web Сайт организации

Магистр менеджмента, 2001 г., Государственный университет управления, г. Москва.

Дополнительное образование

Международная академия экспертизы и оценки
Оценка бизнеса /Эксперт по оценке имущества

Институт фондового рынка и управления
ИФРУ, Специалист финансового рынка

Фонд развития интернет-инициатив
ФРИИ, Инвестирование в проекты в сфере IT

Alibra School
Alibra School, Бизнес английский язык

Московская Школа Бизнеса
MBS, Международные контракты и налогообложение

Статусные переговоры
Московская Школа Бизнеса, Статусные переговоры

Реклама и PR в ресторанном бизнесе
Московская Школа Бизнеса

Основы тренерского мастерства
ИГиСП, Тренер

Управление проектами на основе типологии личности MBTI.
Открытая Школа Бизнеса, Управление персоналом

Английский язык.
Английская академия МИД РФ, Английский язык.

Московский институт управления и сервиса, Москва
Московский институт управления и сервиса, Москва,
Психолог

Управление Проектами
Российская Ассоциация Управления Проектами –
«Совнет», Project Manager

Паспорт проекта: строительство исправительного учреждения**Общая сумма инвестиций:** 85 млн. руб.**Заявленный срок окупаемости проекта:** 4 года.**Доходность инвестиций:** н.д.**Инициатор проекта:** _____**Аннотация проекта:**

Настоящий проект предусматривает инвестирование в строительство исправительного учреждения для ФСИН на 450 койко-мест.

Бизнес-модель проекта предусматривает перепродажу труда заключенных – покупку у ФСИН за 35 000 руб. в месяц и продажу за 50 000 руб. месяц на различные работы коммерческим, государственным предприятиям, предприятиям ЖКХ и другим.

Инициатором предоставлены копии нормативно-правовой базы.

Информация в настоящем отчете изложена также на основе интервью с инициатором проекта, проведенного шестого сентября две тысячи двадцать третьего года с 20.00 до 20.48.

Месторасположение бизнеса: г. Красноярск.

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

Инициатор проекта

<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>	85 млн. руб.
<i>Заявленные сроки окупаемости проекта</i>	4 года.
<i>Планируемая прибыль</i>	Н.д.
<i>Заявленный инициатором источник финансирования проекта</i>	85 млн. 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
<i>Допустимая цена покупки проекта/бизнеса (Реальная рыночная стоимость проекта/бизнеса)</i>	н.д.
<i>Дата проведения оценки рыночной стоимости проекта</i>	08.09.2023 г.

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	80%	100%
Предпроектное обоснование инвестиций	40%	70%
Выбор и согласование места размещения объекта	60%	100%
Отношение местных органов власти к проекту	100%	100%
Эффективность стратегии по достижению целей проекта	60%	100%
Финансово-экономическая жизнеспособность проекта	60%	50%
Организационно-технический потенциал проекта	70%	50%
Уровень гарантий по кредитным ресурсам проекта	20%	80%

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	40%	80%
Уровень квалификации команды управления	70%	80%
Устойчивость команды управления	60%	80%
Влияние руководства во властных структурах	50%	100%
Риск финансового инвестирования	30%	70%
Риск реального инвестирования	30%	80%
Внешние риски	30%	100%
Внутренние риски	20%	100%
Технико-технологические риски	50%	100%

Риски проекта:

I. Управленческий риск

1. Риск невысокого качества управленческих решений

- Инициатор проекта не имеет опыта реализации подобных проектов.
- Инициатор не осознает большинства рисков по проекту.
- Отсутствует полноценный бизнес-план – инструмент планирования бизнеса и презентации проекта перед инвесторами.
- Инициатор настоящего проекта является с учредителем ООО "ПИОН-ФАРМА" которое признано несостоятельным (банкротом) и в отношении него открыто конкурсное производство - 05.07.2020 г.

II. Маркетинговый риск

1. Риск недостижения планируемого дохода

- Риск обусловлен тем, что деятельность проекта связана с МВД, государством которое могут менять свои решения по развитию исправительных учреждений, де-факт препятствовать реализации бизнес-процессов на местах.
- Риск также обусловлен достаточно высокой стоимостью продажи работника как со стороны ФСИН за 35 000 руб., так и по проекту – за 50 000 руб. Низкоквалифицированный труд – это заработная плата от 20 000 руб. в месяц.

III . Инвестиционный риск

1. Риск увеличение потребности в инвестициях

- Риск связан с тем, что по проекту отсоветует полноценное планирование, обоснование затрат на покупку здания и ремонт помещения для исправительного центра – сметы затрат с привязкой к текущему состоянию здания, территории, дорожного покрытия и т.д.

2. Риск завышенной стоимости покупаемого помещения

- Отсутствуют данные по покупаемому зданию, оценки состояния ремонта и коммуникаций.

3. Риск потери, заморозки инвестиций

- Риск связан с тем, что здание планируется передать в безвозмездное пользование ФСИН.
- В случае неуспеха, здание будет сложно продать, т.е. оно будет оборудовано для пребывания заключённых.
- В случае, если инициатор станет учредителем нового юридического лица, вероятны требования третьих лиц в связи с исполнительным производством и банкротством ООО "ПИОН-ФАРМА".

IV. Бизнес-план

- Бизнес-план отсутствует. Проект полноценно не обоснован.

Вывод

Сильные стороны

- Наличие спроса на труд заключенных.
- Дефицит исправительных учреждений.
- Проект согласуется с программой развития исправительных учреждений.
- Наличие нормативно-правовой базы и механизма реализации проекта.
- Наличие управленческого образования у инициатора проекта и мер нейтрализации большинства вышеописанных рисков.

Слабые стороны

- Высокие управленческие риски.
- Отсутствует полноценный бизнес-план.
- Высокие маркетинговые риски.
- Высокие инвестиционные риски.

Данный проект имеет потенциал. Но он должен быть должным образом предварительно проработан и обоснован, составлен бизнес-план с актуальными и достоверными данными.

Рекомендуется доработать проект с учетом данных рисков и замечаний.

После этого рекомендуется **кредит предоставить**

ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРОЕКТА

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

Инициатор проекта _____	
Стадия проекта	Начальная
Наличие материальных активов: здания, сооружения, оборудование...	имеется
Наличие объектов интеллектуальной собственности: патенты, авторские права...	не имеется
Заявленная общая сумма инвестиций, требуемых в проект	85 млн. рублей
Заявленные сроки окупаемости проекта	30 месяцев
Рентабельность проекта	30% годовых
Заявленный инициатором источник финансирования проекта	Частные инвестиции
Подтвержденная рыночная стоимость чистых активов	Образец
Подтвержденная стоимость капитализация бизнеса	Образец
Подтвержденная стоимость бизнеса, как непрерывно функционирующего предприятия, приносящего доход (DCF)	Образец
Подтвержденная оценка эффективности инвестиционного проекта/предприятия	_____
Подтвержденный уровень доходности инвестиций	30%
Определенный оценщиками общий уровень риска инвестиционных вложений	_____
Целесообразность инвестиционных вложений, обоснование принятия инвестиционного решения	_____

Допустимая цена покупки проекта/бизнеса (Реальная рыночная стоимость проекта/бизнеса)	85 млн. рублей
Дата проведения оценки рыночной стоимости проекта	_____ 2023 г.

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»