|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| |  | | --- | | ALTEX CONSULTINGСоставление экспертного отчета «Оценка рыночной стоимости инвестиционного проекта, рекомендации по инвестированию». | | ОПЫТКвалификация |Навыки| Знания АЛЕКСАНДР АЛЕКСАНДРОВИЧ ГРЕБЕННИКОВ  Имеет 22-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  образованиеСтепень | Дата получения | ВУЗ **Основное Образование**  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 | | |  | | --- | | ЭкспертГРЕБЕННИКОВ АЛЕКСАНДР АЛЕКСАНДРОВИЧГенеральный директорОценочной компании«ALTEX CONSULTING»(Москва). | | |  |  | | --- | --- | |  |  | | invest\_appraisal  @altexconsulting.ru | +7-916-491-83-78 |   Юридический адрес:  117041, город Москва, улица Адмирала Руднева, дом 4, эт. 6 пом. VIII каб. 13и.  www.altexconsulting.ru | |  | |

г. Москва «03» марта 2022 г.

**Паспорт проекта:** Проект строительства отеля на 40 вилл на острове Самуи (Таиланд)

**Общая сумма инвестиций:** 5 млн. долл. США.

**Заявленный срок окупаемости проекта**: 3 года.

**Доходность инвестиций:** н.д.

**Инициатор проекта:** Терешко Дмитрий Владимирович.

**Аннотация проекта:**

Настоящий проект предусматривает инвестирование в строительство отеля на 40 вилл на острове Самуи (Таиланд).

Запрашиваемые инвестиции планируется направить на:

• Покупку земельного участка 80 соток – 2 300 000 долл. США.

• Строительство вилл.

• Ландшафтный дизайн, озеленение.

• Монтаж, подключение коммуникаций.

• Обустройство отеля.

Доход отеля планируется получить от размещения гостей и дополнительных услуг отеля.

**Месторасположение бизнеса:** о. Самуи, Таиланд.

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

|  |  |
| --- | --- |
| Инициатор проекта | Терешко Дмитрий Владимирович |
| Стадия проекта | Начальная |
| Наличие материальных активов: здания, сооружения, оборудование… | Нет |
| Наличие объектов интеллектуальной собственности: патенты, авторские права… | Нет |
| Заявленная общая сумма инвестиций, требуемых в проект | 5 млн. долл. США |
| Заявленные сроки окупаемости проекта | 3 года. |
| Планируемая прибыль | Н,Д, |
| Завяленный инициатором источник финансирования проекта | 5 млн. долл. США – средства инвестора. |
| Подтвержденная рыночная стоимость чистых активов | - |
| Подтвержденная стоимость капитализации бизнеса | - |
| Подтвержденная стоимость бизнеса как непрерывно функционирующего предприятия, приносящего доход (DCF) | Н,Д, |
| Подтвержденная оценка эффективности инвестиционного проекта/предприятия | Н,Д, |
| Подтвержденный уровень доходности инвестиций | Н,Д, |
| Определенный оценщиками общий уровень риска инвестиционных вложений | Выше среднего |
| Целесообразность инвестиционных вложений, обоснование принятия инвестиционного решения | Рекомендуется при условии |
| Допустимая цена покупки проекта/бизнеса  (Реальная рыночная стоимость проекта/бизнеса) | Н.Д. |
| Дата проведения оценки рыночной стоимости проекта | 03.03.2022 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 | 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 | 5% | 50% |
| Финансово-экономическая жизнеспособность проекта | 1% | 10% |
| Организационно-технический потенциал проекта | 0% | 60% |
| 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 | 0% | 5% |
| Внутренние риски | 0% | 0% |
| Технико-технологические риски | 0% | 0% |

**Риски проекта:**

**I. Управленческий риск**

**1. Риск невысокого качества управленческих решений**

* Риск обусловлен тем, что у инициатора проекта отсутствует опыт реализации подобных проектов с нуля, опыт девелоперской деятельности и строительства.
* Отсутствует долгосрочный опыт предпринимательской деятельности.
* Представленный бизнес-план, как инструмент планирования бизнеса и представления проекта инвесторам, - документ, содержащий существенные недостатки, особенно в части обоснования прогноза дохода по проекту, не рассчитана прибыль и др. (см. ниже).

**II. Маркетинговый риск**

**1. Риск снижения дохода**

* Риск обусловлен тем, что инициатор не представил корректного обоснования спроса по каждому, измеряемые параметры спроса, основанные на данные по локальному рынку, особенностях спроса для каждого сегмента. Предоставленные цены по проекту в несколько, 3-5 раз выше рынка. В частности, по проекту цены составляют 170, 220, 300, 380, 400, 520 долл. США в сутки. По данным сервиса booking.сom, стоимость проживания в аналогичном отеле, где работал инициатор проекта управляющим (отель 4 звезды Sea Valley Hotel & Spa (<https://seavalleyhotelandspa.com/>) на 03.03.2022 г. составляла 77-161 долл. США в день.

**II. Инвестиционный риск**

**1. Риск потребности в дополнительных инвестициях**

* Риск связан с тем, что стоимость строительства минимум в два раза ниже реальной рыночной стоимости – 480-500 долл. США за 1 кв.м. По словам инициатора проекта, эта оценка стоимости 1-1,5 годовой давности. За период 2020 г. – 2021 г. стоимость строительных материалов в мире значительно возросла (более, чем в 2 раза) и продолжает расти. Кроме того, исходя из текущих проектов, практики, стоимости строительства гостиницы, категории 4 или 5 звезд в среднем составляет 2500-3500 долл. США/кв.м., иногда выше.

**2. Риск снижения доходности инвестиций**

* По проекту (где отсутствует расчет базовых показателей эффективности, в т.ч. прибыли) срок окупаемости равен 3 годам. Исходя из реальной практики работы с отелями, средний срок окупаемости в текущих рыночных условиях составляет 7-12 лет. Окупаемость проекта 3 года оценивается как нереалистичный. Также косвенным подтверждением этого служат описанные выше данные – заниженная стоимость строительства и завышенные цены, и выручка.

**3. Риск завышенной стоимости земельного участка**

* Риск связан с тем, что отсутствует анализ рынка земли в рассматриваемой локации, обоснование рыночного уровня стоимости покупаемого участка по проекту.

**III. Бизнес-план**

* Отсутствует полноценный анализ рынка, обоснование спроса, анализ цен.
* Отсутствует полноценный анализ рисков и их учет в проекте.
* Отсутствует полноценный финансовый план.
* Отсутствует расчет базовых показателей финансовой эффективности проекта.
* Отсутствует расчет доходности вложений инвестора.
* Отсутствует распределения дивидендов.

**IV. Дополнительная информация**

* Инициатор проекта декларирует, что у него имеются непогашенные кредиты в размере 300 тыс. руб.

**Вывод**

**Сильные стороны**

* Наличие длительного опыта работы в рассматриваемой сфере в качестве управляющего гостиницы Sea Valley Hotel & Spa.
* Частичная обеспеченность инвестиций покупаемым имуществом.
* Относительно высокая декларируемая доходность инвестиций.

**Слабые стороны**

* Высокие управленческие риски.
* Высокий маркетинговый риск.
* Высокий инвестиционный риск, высокий риск снижения доходности по проекту.
* Низкое качество предварительной проработанности проекта.
* Отсутствует полноценный бизнес-план и финансовая модель по проекту.
* Высокий риск значительного снижения доходности инвестиций.

Данный проект теоретически имеет потенциал, начальные условия – земельный участок, опыт управления отелем. Но проект имеет низкое качество предварительной проработанности проекта. Рекомендуется доработать проект с учетом замечаний, рисков.

После этого повторно рекомендуется **рассмотреть возможность предоставления кредита.**