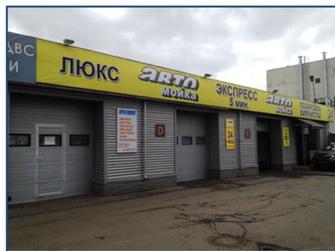




Пример отчета. Название и характеристики реального объекта изменены

Группа компаний Банк Готового Бизнеса (Biz-Bank), произвела экспертную оценку рыночной стоимости готового бизнеса:

Автомойки на 3 поста, расположенной по адресу г. Ульяновск, Дзержинский район, район ул. Береговой – пр. Вознесенского



По итогам анализа основных характеристик бизнеса мы пришли к выводу, что по состоянию на июль 2013 г.:

диапазон рыночной стоимости бизнеса составляет

от 2 400 000 руб. до 3 000 000 руб.

наиболее вероятная величина рыночной стоимости составляет

2 700 000 руб.

Оценка проводилась на основе информации, предоставленной Собственником бизнеса. Специалисты Банка Готового Бизнеса не проводили аудиторской, финансовой, юридической, либо иной экспертизы данных, предоставленных Собственником.

Результат оценки представляет собой экспертное мнение специалистов Банка Готового Бизнеса, сформированное на основании практики продаж предприятий данной отрасли, статистической информации о сделках купли-продажи бизнеса и методики оценки малого бизнеса, разработанной специалистами Банка Готового Бизнеса.

Результат оценки не предлагается в качестве единственного основания для принятия каких-либо решений в отношении рассматриваемого объекта продажи.

Банк Готового Бизнеса (Biz-Bank) работает с 2004 года и является одним из лидеров рынка продажи готового бизнеса. Офисы компании расположены в Москве, Санкт-Петербурге, Нижнем Новгороде. Специалисты компании имеют большой опыт сопровождения сделок покупки и продажи готового бизнеса различного формата.

Банк Готового Бизнеса (Biz-Bank)

ООО "Йорк Центр", г. Санкт-Петербург, пл. К.Фаберже, 8, оф. 431

Тел: (812) 718-41-47

e-mail: info@biz-bank.ru

Руководитель департамента оценки: Внуков Игорь

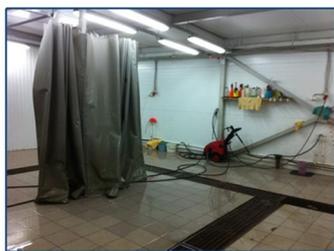
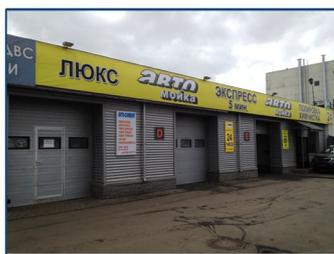
моб. +7 (921) 864-83-72

e-mail: vnukov@biz-bank.ru

www.biz-bank.ru

Название:	Автомойка
Организационно-правовая форма:	ООО
Доля:	100%
Тип предприятия:	Автомойка
Технические характеристики объекта:	Свет, вода, отопление (все коммуникации центральные, есть заключенные договора со всеми коммунальными службами), система видеонаблюдения.
Производимая продукция, виды услуг:	Мойка легковых автомобилей
Количество постов	3
Срок существования предприятия:	4 года
Количество сотрудников:	8
Управляющий персонал:	1
Фонд заработной платы:	% от выручки
Месторасположение:	г. Ульяновск, Дзержинский район, район ул. Береговой – пр. Вознесенского
Долговые обязательства:	Отсутствуют
Причина продажи:	Личные обстоятельства
Нематериальные активы:	Огромная клиентская база, светящаяся рекламная вывеска, указатель.
Недвижимость:	S помещения = 150 кв.м (в собственности), земельный участок S = 400 кв.м (в аренде, аренда 60 000 руб./мес)
Средства производства:	Все необходимое оборудование, подключено и работает
Сертификаты и лицензии:	Полный пакет разрешительной документации
Комментарии:	Действующий бизнес. Автомойка имеет отличное месторасположение, рядом с одной из основных магистралей города, что обеспечивает огромный автомобильный трафик. Нарботана большая база постоянных клиентов. Мойка состоит из 3 боксов и зоны ожидания. Есть хорошие перспективы для дальнейшего развития данного бизнеса. В частности, за мойкой, на прилегающей территории, уже построен, но не запущен, такой же модуль, коммуникации подведены. Возможно либо увеличить площадь мойки, либо сделать там полировку, химчистку, либо открыть автосервис.

Фотографии



Основные тенденции рынка

Рынок автомоек в России является стабильно растущим, средние темпы роста с 2009 г. составляют 15% в год, чему способствуют следующие факторы:

- Рост уровня благосостояния населения, который приводит к увеличению покупок автомобилей;
- Рост количества автомобилей вызывает рост рынка услуг по обслуживанию автомобилей;
- Все большую роль занимает имиджевая составляющая, что приводит к увеличению частоты пользования услугами автомоек.

Несмотря на наличие сезонности, автомоечный бизнес является достаточно стабильным, и относительно несложным в управлении, что в совокупности с небольшим размером стартовых инвестиций делает бизнес очень привлекательным для частных предпринимателей.

Оценка стоимости. Сравнительный подход

Сравнительный подход является основным при оценке малого и среднего бизнеса. Его суть сводится к оценке по ключевым удельным показателям (например, выручка, площадь и т.д.) на основании статистических данных по сделкам продажи сопоставимых объектов.

Оценка осуществляется в 2 основных этапа:

1. Определяется диапазон возможной стоимости на основании рыночных коэффициентов по количественным показателям бизнеса
2. Определяется наиболее вероятная величина стоимости в пределах диапазона на основании качественных характеристик бизнеса

Как показывает опыт продаж, для автомоечного бизнеса основными количественными показателями, влияющими на стоимость, являются:

- Выручка в год,
- Прибыль в год,
- Количество постов,
- Площадь автомойки.

Мониторинг завершенных сделок по продаже автомоек за последний год показывает, что на текущий момент на российском рынке сложились следующие коэффициенты стоимости:

- Выручка в год – от 0,3 до 0,6 (то есть цена соответствует от 0,3 до 0,6 годовой выручки);
- Прибыль в год – от 0,8 до 1,3;
- Количество постов – от 800 тыс. руб. до 1 100 тыс. руб./пост;
- Площадь автомойки – от 15 тыс. руб. до 20 тыс. руб./кв.м.

Возможный диапазон стоимости, определенный на основании данных коэффициентов, представлен в следующей таблице.

Показатель	Значение	Коэф-т стоимости (Min)	Коэф-т стоимости (Max)	Стоимость (Min), тыс. руб.	Стоимость (Max), тыс. руб.
Площадь помещений, кв. м	150	15	20	2250	3000
Кол-во постов, шт.	3	800	1100	2400	3300
Выручка в год	н/д	0,3	0,6	н/д	н/д
Прибыль в год	н/д	0,9	1,5	н/д	н/д
Укрупненный диапазон стоимости				2250	3300
Пересечение диапазона стоимости				2400	3000

Укрупненный диапазон стоимости составляет от 2 250 000 до 3 300 000 руб. Пересечение оценок (усредняющий параметр) дает рыночный диапазон от 2 400 000 до 3 000 000 руб.

Оценка качественных характеристик бизнеса основывается на экспертной балльной оценке ценообразующих факторов. Каждому параметру бизнеса присваивается оценка от 1 до 5. Далее, на основании весомости каждого параметра, определяется средневзвешенная оценка привлекательности бизнеса. Состав ценообразующих факторов и весомость были определены на основании анализа более 50 фактических сделок по продаже автомоек в период с 2004 по 2013 г. Средневзвешенная оценка используется для определения наиболее вероятной величины в пределах рыночного диапазона.

Поскольку основная часть сделок осуществлялась в Москве и Санкт-Петербурге, а рассматриваемый бизнес располагается в Ульяновске, при оценке стоимости учитывается региональный коэффициент. Для городов с численностью более 1 млн. чел. коэффициент составляет 0,9.

Результаты оценки качественных характеристик представлены в следующей таблице.

Характеристика бизнеса	Комментарий	Оценка (от 1 до 5)	Сила фактора
Местоположение	одна из основных магистралей города	5	50%
Срок аренды участка	краткосрочная	2	10%
Стоимость аренды	60 тыс. руб./ мес.	4	5%
Срок существования	4 года	4	10%
Оборудование	Согласно перечню	5	15%
Перспективы роста	возможность запуска доп.модуля	5	10%
Средневзвешенная качественная оценка		4,55	100%
Расчет наиболее вероятной рыночной стоимости			
Общий критерий привлекательности бизнеса		высокий	
Минимальная стоимость			2400
Максимальная надбавка			600
Справедливая премия			546
Рыночная стоимость без учета региона			2946
Региональный коэффициент			0,9
Итого рыночная стоимость			2650

Средневзвешенная качественная оценка бизнеса составила 4,55 баллов из 5, что является достаточно высоким показателем и говорит о том, что рыночная стоимость должна быть ближе к верхней границе диапазона.

С учетом регионального коэффициента в рамках сравнительного подхода наиболее вероятная величина рыночной стоимости составляет 2 650 000 руб.

Оценка стоимости. Доходный подход

Доходный подход определяет стоимость бизнеса исходя из доходов, которые сможет генерировать бизнес будущему собственнику. Для расчетов в рамках доходного подхода используются либо фактические данные доходности, либо нормативные, характерные для рынка в целом. В данном случае, поскольку Собственник по соображениям конфиденциальности не раскрывает данные о фактических доходах, используются нормативные показатели прибыли, определенные на основе статистических данных.

Нормативным уровнем прибыли для автомоек является диапазон от 50 до 80 тыс. руб. с 1 поста в месяц. Исходя из качественной оценки привлекательности бизнеса, уровень прибыли должен составлять порядка 70 тыс. руб. с 1 поста в месяц, что эквивалентно 210 тыс. руб. в месяц с автомойки в целом или 2 520 тыс. руб. в год.

Рыночная стоимость в рамках доходного подхода определяется путем деления годовой прибыли на ставку капитализации. Диапазон ставки капитализации для данного бизнеса составляет от 80% до 110%.

Показатель	Значение
Нормативная прибыль с 1 поста в месяц	70
Нормативная прибыль в месяц	210
Нормативная прибыль в год	2520
Ставка капитализации (Min)	80%
Ставка капитализации (Max)	110%
Нижняя граница стоимости	2291
Верхняя граница стоимости	3150
Наиболее вероятная стоимость, округл.	2770

Доходный подход дает диапазон стоимости от 2 291 тыс. руб. до 3 150 тыс. руб. с наиболее вероятной стоимостью 2 770 тыс. руб.

Согласование результатов

Оценка выполнена в рамках двух классических подходов к оценке – сравнительного и доходного. Поскольку доходный подход в данном случае опирается не на фактические, а на нормативные показатели доходности, при согласовании доходному подходу присвоен меньший вес. Исходя из оценки возможной погрешности подходов, итоговое распределение весов сформировано следующим образом:

- Сравнительный подход – 75%;

- Доходный подход – 25%.

Итоговая рыночная стоимость определяется как средневзвешенное значение между подходами.

Подход	Результат, тыс. руб.	Вес
Сравнительный	2650	75%
Доходный	2770	25%
Итоговая рыночная стоимость, округл.	2700	

Таким образом, рыночная стоимость Автомойки на 3 поста, расположенной по адресу г. Ульяновск, Дзержинский район, район ул. Береговой – пр. Вознесенского, по состоянию на июль 2013 г. составляет

2 700 000 руб.

Ожидаемый срок окупаемости: 1 год и 2 месяца.

Рекомендации по установлению цены и ожидаемые сроки продажи

Для первичного размещения предложения о продаже Банк Готового Бизнеса рекомендует установить цену с учетом возможной скидки на торг, в размере 2 800 000 руб.

При сроке экспозиции более 3-х месяцев рекомендуется снижение цены до 2 500 000 руб.

Ожидаемые сроки продажи бизнеса (с учетом полной процедуры сделки):

- При цене от 2 400 000 до 2 700 000 руб. – до 3-х месяцев
- При цене от 2 700 000 руб. до 3 000 000 руб. – 3-6 месяцев
- При цене от 3 000 000 руб. до 3 300 000 – до 1 года

Резюме оценки

диапазон рыночной стоимости бизнеса составляет

от 2 400 000 руб. до 3 000 000 руб.

наиболее вероятная величина рыночной стоимости составляет

2 700 000 руб.