

Министерство образования и науки РФ
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего профессионального образования
«Российская экономический университет имени Г.В. Плеханова»

Дисциплина «Оценочное дело»

Проект:

«Оценка стоимости бизнеса на примере заведения общественного питания»



Выполнили
студенты группы 2401
очной формы обучения
финансового факультета

Бузинник А. В.
Лапшова А. С.
Магомадова Л. А.
Попова О. О.
Путягин А. Э.
Сидоренко М. Е.
Спиридоненкова А. Ю.
Черкашин Д. А.

Проверил:
Ильин М.О.

Москва – 2013

Оглавление

Введение.....	3
ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ для оценки предприятия общественного питания .5	
РАЗДЕЛ 1. Основные факты и выводы.....	7
РАЗДЕЛ 2. Описание объекта оценки.....	8
РАЗДЕЛ 3. Анализ рынка общественного питания.....	21
РАЗДЕЛ 4. Теоретические основы оценки	24
РАЗДЕЛ 5. Расчёт рыночной стоимости.....	30
Выводы.....	40
Приложение	41

Введение

Оценка бизнеса и компании — одна из важнейших задач управления. Она позволяет определить конкурентоспособность и успешность компании на рынке, служит индикатором развития компании. Реальная стоимость бизнеса учитывает способность компании приносить прибыль, а цель современного менеджмента заключается в постоянном увеличении стоимости бизнеса. Оценка стоимости бизнеса, имущества всегда проводится с какой-либо конкретной целью (определение цены продажи, получение ипотечного кредита, страхование имущества и т. д.). Эта цель называется назначением оценки, обуславливает выбор определения искомой стоимости. Одно и то же имущество будет иметь разную стоимость при использовании разных определений стоимости.

Ресторанный бизнес занимает важный сегмент рынка, и с каждым днем увеличивается число его предприятий. В ресторанной сфере работает огромное количество человек, в крупных городах существует больше тысячи заведений общественного питания.

На первый взгляд, можно подумать, что этот бизнес уже достаточно хорошо развит в России, везде, где нужны, рестораны, они уже давно открыты.

Существует достаточно разнообразных по стилю и по уровню заведений.

Однако если попробовать сравнить нашу страну с Европой, становится ясно, что у нашего ресторанного бизнеса еще долгий путь и огромные перспективы.

Сегодня в России большинство людей не воспринимают заведения общественного питания, как места, которое могут заменить ужин в своем доме, в то время, как в большинстве европейских стран не так уж много людей проводят половину своего дня в приготовлении пищи на домашней кухне. Для большинства россиян ресторан – это место нечастого праздника или делового ужина, там отмечают знаменательные события, удачные сделки. Европейцы подчас завтракают, обедают и ужинают в ресторане, встречаются там с друзьями, общаются и в целом проводят достаточно много

времени. По мере роста благополучия в нашей стране, меняется и отношение к ресторану, люди бываем там чаще, иногда хорошее настроение становится достаточным поводом для посещения любимого местечка.

Таким образом, можно сказать, что рост спроса на услуги ресторанов и кафе будет только расти в будущем, а требования к качеству услуг будут неустанно повышаться.

В данной работе перед нами стояла следующая задача: оценить бизнес заведение общественного питания.

Для проведения оценочной работы в сфере общественного питания мы выбрали «Абазур. Домашнее кафе». Данное заведение славится приятной и непринужденной атмосферой, достойным обслуживанием, такое место подходит для отдыха студентам и работникам среднего звена. Кафе позиционирует себя как большую и уютную гостиную со знакомой, любимой и, тем не менее, невероятно вкусной домашней кухней, доступной здесь и сейчас окрестным жителям и служащим близлежащих офисов.

ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ
для оценки предприятия общественного питания

Наименование предприятия: ОАО «Абазур. Домашнее кафе»

Адрес предприятия: Москва, Стремянный переулок, 26

Объект оценки (доля в УК, %): 51%

Рыночная стоимость избыточных активов 550 тыс. руб.

Рыночная стоимость непрофильных активов 60 тыс. руб.

Требуемая величина СОК 20 % от выручки.

Величина СОК на дату оценки 200 тыс.руб.

Чистый долг 350 тыс.руб.

Доля заемных средств 70 %.

Стоимость заемных средств 20 % годовых.

ФИО студентов в подгруппе:

- | | |
|----------------------------------|--|
| 1. Бузинник Анна Викторовна | 5. Путягин Андрей Эдуардович |
| 2. Лапшова Антонина
Сергеевна | 6. Сидоренко Марина
Евгеньевна Раздел |
| 3. Магомадова Линда
Аслановна | 7. Спиридоненкова Анна
Юрьевна |
| 4. Попова Ольга Олеговна | 8. Черкашин Дмитрий
Андреевич |

18.03.2013 г.

РАЗДЕЛ 1. Основные факты и выводы

Информация об объекте

"Абажур. Домашнее кафе" не стремится попасть в первые строчки ресторанных рейтингов. Кафе похоже на большую и уютную гостиную со знакомой, любимой и, тем не менее, невероятно вкусной домашней кухней, доступной здесь и сейчас.

Так же, здесь живет радужно-полосатый и мягкий кот Филимон. Он бдительно следит за тем, чтобы официанты улыбались искренне, чтобы свет "Абажура" падал на каждый столик, и даже за тем, чтобы не опали сырники. Для большего удобства выбора многие блюда в меню представлены "маминой" и "папиной" порциями – чтобы гостям легче было рассчитать свои силы.

В кафе настолько уютная атмосфера, что здесь вы отдохнете от суеты и звуков большого города и почувствуете себя любимыми благодаря "домашнему" отношению ко всем гостям. К завтраку совершенно бесплатно прилагается свежая газета и журнал, вай-фай и настоящий кофе в щедром кофейнике.

Интерьер в "Абажуре" интерактивный. На стенах – на полках и в мягких картинах живут весьма "трогательные" звери. А еще – книги, которые хочется читать и настольные игры, в которые интересно играть.

По четвергам в "Абажуре" живая музыка от живого тапера. В другие дни она тоже звучит, но так тихо, что лишь помогает насладиться неожиданным в центре города покоем и получить от еды не только удовольствие, но и заметную пользу.

Лучшей рекламой в "Абажуре" считают тонко угаданное сочетание демократичных цен и отличного качества, подкрепляя верность своих гостей дисконтной картой и гибкостью всех предложений. Главное правило заведения - под абажуром вам должно быть уютно.

Итоговая величина рыночной стоимости:

Итоговая рыночная стоимость предприятия = **78 020 204 рублей.**

Итоговая рыночная стоимость пакета акции (51%) = **35 811 273 руб.**

Рыночная стоимость кафе, «Абажур. Домашнее кафе» определена на 01 апреля 2013 года.

Список выполнявших работу по оценке кафе:

1. Бузинник Анна Викторовна Раздел 2 Описание объекта оценки;
2. Лапшова Антонина Сергеевна Введение; подготовка презентационных слайдов
3. Магомадова Линда Аслановна Раздел 2 Описание объекта оценки;
4. Попова Ольга Олеговна Раздел 4. Теоретические основы оценки; Выводы по работе
5. Путягин Андрей Эдуардович Введение; Федеральные стандарты оценочной деятельности
6. Сидоренко Марина Евгеньевна Раздел 5 Расчет рыночной стоимости;
7. Спиридоненкова Анна Юрьевна Раздел 5 Расчет рыночной стоимости;
8. Черкашин Дмитрий Андреевич Раздел 1 Основные факты и выводы; Раздел 3 Анализ рынка

РАЗДЕЛ 2. Описание объекта оценки

Оценке подлежит: Доля в 51% от уставного капитала.

Общая идентификация

Абжур. Домашнее кафе.

2.1. Характеристика имущественной комплектации:

К оценке представлены объекты недвижимого имущества, собственником которых является Абжур в составе:

- Здания расположенная по адресу: г. Москва, Стремянный переулок, 26



Фото 1-2 Фасад объекта

- Техничко-конструктивные особенности объекта

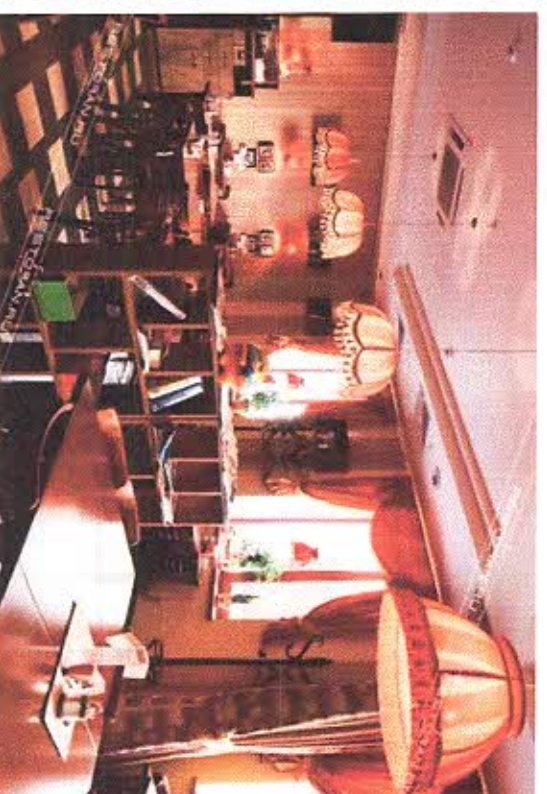
Объект оценки – здание расположенное по адресу: г. Москва, Стремянный переулок, 26, район Замоскворечье, Мещанский .

Объект расположен в 5-х минутной пешеходной доступности от станций метро Серпуховская.

Есть неохраняемая стоянка. Подъездные пути – асфальтированы. Одноэтажное жилое помещение общей площадью ...

В 2010 г. был введен в эксплуатацию. Здание представляет собой бескаркасную систему с наружными ограждающими конструкциями из кирпича. Фундаменты – ленточный, бутовый. Лицевая часть здания оштукатурена и окрашена побелкой. Выполнен окантовочный декоративный профиль. Наружные стены оштукатурены, окрашены декоративной побелкой, находятся в хорошем состоянии.

Незначительные нитевидные трещины на поверхности стен. Перегородки выполнены из кирпича и гипсокартонных панелей. Перекрытия и покрытия – из сборных многопустотных железобетонных плит, находятся в хорошем состоянии, мелкие трещины в швах. Кровля – оцинкованный лист, совмещена с внутренним водостоком, находится в хорошем состоянии. Повреждения в кровле не выявлены.



На дату проведения оценки состояние отделки хорошее. Здание оборудовано всеми инженерными коммуникациями, системой видеонаблюдения, системой пожаротушения, системой вентиляции. Так же, оцениваемое здание, оборудовано системой отопления, водоснабжения, канализацией, водосток, электроосвещением, системой телефонизацией.

Оцениваемое здание - это типичное здание класса «В1» (вновь построенное или полностью реконструированное здание, полностью контролируемый микроклимат в помещениях, поддержание постоянной температуры и влажности при помощи единой комбинированной системы вентиляции, отопления и кондиционирования воздуха, парковка, современные системы безопасности здания; достаточное инженерное обеспечение, возможность установки подвесных потолков; управление зданием, отвечающее международным стандартам; профессиональный опытный арендодатель.

Вывод: По состоянию на дату проведения оценки здание находится в хорошем состоянии, внутренняя отделка помещений простая, состояние хорошее. В соответствие с классификационной таблицей распределения зданий по группам капитальности в зависимости от материала фундамента, стен и перекрытий данное здание относится к II группе капитальности. Нормативный усредненный срок службы – 150 лет.

Месторасположение (геоуские потоки, наличие конкурентов)

В современном городе место расположения объекта недвижимости играет важнейшую роль. Для жилых зданий приоритеты несколько иные - это хорошая экологическая обстановка, наличие природных островков, отсутствие пыли, промышленного шума, а также удобные подъездные пути. Для офисных, деловых и развлекательных центров, безусловно, важно располагаться в деловой части города, где сосредоточены правительственные учреждения, банки, офисы ведущих компаний.

Объекты оценки находятся в Центральном административном округе г. Москвы.

Район местоположения объектов это жилой массив и одновременно район, имеющий на своей территории развитую инфраструктурную сеть, с исторически сложившимися торговыми и общественно-деловыми зонами. Окружение Объекта – в основном административно-торговое, жилое, культурно-развлекательное.

