ОЦЕНКА СТОИМОСТИ РОЗНИЧНОЙ ТОРГОВЛИ КАК БИЗНЕСА

Рожина Елена Юрьевна
ст. преподаватель кафедры экономики и маркетинга,
Омский экономический институт, Россия, г. Омск,
kaf_econ@omeconom.ru

Аннотация

В статье рассмотрены вопросы оценки стоимости как основной экономической категории, которая к настоящему моменту стала и центральной управленческой категорией, позволяющей рассчитать специальные показатели эффективности.

Abstract

The article discusses the valuation as the main economic category, which has now become the central and managerial category, allowing calculating the specific performance indicators.

Ключевые слова: *стоимость; розничная торговля; бизнес.*

Keywords: *cost; retail trade; business.*

Актуальность темы обусловлена необходимостью поиска наиболее эффективной сферы бизнеса, для чего применяется современная технология, получившая название «Управление стоимостью».

Цель настоящей публикации – показать,как стоимость розничной торговли может влиять на эффективность бизнеса.

За последнее время предприятия розничной торговли претерпели существенные изменения:

1. Универсальный торговый центр стал необходимостью для многих предпринимателей.
2. Появление новых торговых площадок изменило предпочтения покупателей, пользующихся торговыми услугами точек розничных продаж.
3. Появление крупных торговых центров и комплексов сориентировало торговый бизнес на региональное обслуживание.
4. Появление крупных торговых центров и комплексов стало импульсом активного развития бизнеса развлечений. Считается, что для привлечения покупателей в торговый центр, следует отводить 30 % площадей для кафе, ресторанов, игровых комнат, бильярда и т.п. [1].

Оценим стоимость торгового бизнеса и его эффективность на примере деятельности торгово-развлекательного комплекса «Ф» (ТРК «Ф»), сдающего в аренду собственное имущество.

Исходные данные для оценки и собственно оценка стоимости торгового бизнеса приведены в таблице 1.

Определение стоимости здания универмага выполнено в двух вариантах:

- сравнение с условиями продажи встроенных торговых помещений, расположенных в районе нахождения объекта оценка (корректировка на условия финансирования – 5%, размер помещений – снижение на 5%, отношение торговых площадей к общей площади – снижение на 3%);

- сравнение с условиями продажи отдельно стоящих зданий с торговой функцией, расположенных в разных районах города (корректировка на условия финансирования – 5%).

Оценка стоимости бизнеса методом прямых продаж в сравнительном (рыночном) подходе приведена в таблице 2.

Стоимость склада данным методом определена ранее и дается как исходные данные.

Оценка бизнеса в доходном подходе проведена методом дисконтированных денежных доходов (ДДД), так как розничный торговый бизнес является самым распространенным сектором современного рынка.

Таблица 1

Исходные данные и оценка стоимости торгового бизнеса на примере ТРК «Ф» в затратном подходе

Характеристики объекта оценки	Параметры объекта оценки	
	качественные	количественные, млн.руб.
1. Место расположения	Центр города	
2. Земельный участок площадью		10,9 тыс.м^2
3. Обременение	Имеется	
4. Балансовая стоимость всего, в т.ч.:	Собственность	7,5
- здание универмага		4,1
- здание склада		2,9
- земля		0,5
5. Сметная стоимость строительства		74,9
6. Полная восстановительная стоимость		18,9
7. Износ (13 %)		2,5
8. Остаточная стоимость		16,4
9. Рыночная стоимость земли		2,2
10. Рыночная стоимость недвижимости ТРК «Ф» в затратном подходе		18,6
11.Затраты, связанные с продажей имущества		0,5
12. Стоимость бизнеса, рассчитанная методом ликвидационной стоимости в затратном подходе		18,1

Таблица 2

Исходные данные и оценка стоимости торгового бизнеса на примере ТРК «Ф» в рыночном подходе

Объект оценки	Рыночная стоимость, млн.руб.		
	объектов недвижимости		бизнеса
	минимальная	максимальная	
Здание универмага	10,9	12,1	11,5
Здание склада	4,2	4,2	4,2
Портфель недвижимости	15,1	16,3	15,7

Расчет стоимости методом ДДД ведется поэтапно:

1. Расчет периода владения оцениваемым имуществом.
2. Прогноз денежного потока (дохода) для каждого периода.
3. Расчет стоимости реверсии (стоимость имущества на конец периода).
4. Расчет ставки дисконта.
5. Перевод стоимости денежного потока и стоимости реверсии в текущую стоимость путем дисконтирования для каждого этапа.
6. Суммирование поэтапной текущей стоимости имущества.

Торговые площади ТРК «Ф» на момент оценки сдаются в аренду по определенным ставкам, поэтому расчет потенциального дохода от ведения торгового бизнеса приведен в таблице 3.

Таблица 3

Расчет потенциального дохода от бизнеса ТРК «Ф»

Помещение	Полезная торговая и складская площадь, м^2	Ставка арендной платы, руб. м^2 / мес.	Потенциальный валовый доход, тыс.руб. / мес.
1. этаж. Атриум	300	50	15,0
1. этаж	560	50	28,0
2. этаж. Атриум	200	50	10,0
2. этаж	530	40	21,2
3. этаж. Атриум	200	50	10,0
3. этаж	590	40	23,6
4. этаж. Атриум	200	50	10,0
4. этаж	600	40	24,0
5. этаж. Атриум	200	30	6,0
5. этаж	420	30	12,6
Мини-секции на переходах 1-5 этаж	400	40	16,0
Склад 1 этаж (продуктовый супермаркет)	350	15	5,25
Склад 2 – 7 этажи	2400	5	12,0
Годовой потенциальный доход, млн.руб.	12 *		193,65 = 2,324

Стоимость бизнеса в доходном подходе оценена в таблице 4 методом дисконтированных денежных доходов.

Для определения рыночной стоимости торгового бизнеса оценим значимость каждой концепции экспертным методом (таблица 5).

Сравнивая балансовую стоимость имущества (БСА) ТРК «Ф» со стоимостью бизнеса (РСБ), можно рассчитать гудвилл бизнеса, вернее его престижность и инвестиционную привлекательность в стоимостных единицах измерения (СГБ) следующим образом:

СГБ = РСБ – БСА = 15,1 – 7,5 = 7,6 (млн.руб.)

Так как гудвилл – это сложная форма капитализации (в данном случае – бизнеса), то его можно считать показателем рентабельности (эффективности) оцениваемого объекта (ЭБ), сопоставив следующие величины:

ЭБ = СГБ / РСБ = 7,6 / 15,1 = 50,3 %

Как следует из расчетов, торгово-развлекательный комплекс «Ф» ведет свой бизнес эффективно, потому что использует не только осязаемые бизнес-активы, но и неосязаемые практически одинаково (50,3 %).

Разработка собственных стратегий, заключение не типовых, а разработанных собственником контрактов, осуществление всех видов известных контактов – социальных, средовых и сетевых привело к тому, что стоимость инвестиций в неосязаемый капитал превысило величину капитала, инвестированного в имущество.

Таблица 4

Исходные данные и оценка стоимости торгового бизнеса на примере ТРК «Ф» в доходном подходе

Наименование показателей	Исходные данные	
	Качественные или формализованные	Количественные
1. Период владения		5 лет
2. Стоимость реверсии	Модель Гордона	
3. Количество платежных периодов		12 месяцев в год
4. Ставка дисконтирования денежного потока	Метод рыночной экстракции	22 %
5. Настоящая стоимость периодического денежного потока	2,324 * (1 - 0,22)	1,813 млн.руб.
6.Ставка капитализации периодического денежного потока	Стоимость бизнеса	49 %
7. Доход от продажи объекта оценки (ликвидационная стоимость бизнеса)	(1,813*5) / 0,49	18,5 млн. руб.
8. Расходы по продаже	Транзакционные издержки	0,2 млн. руб.
9. Чистый доход от продажи		18,3 млн.руб.
10.Темп роста настоящей стоимости периодического денежного потока к 6-му году		9 %
11. Чистый операционный доход за 6-ой год (реверсия)	1,09 * 1,813	1,98 млн.руб.
12. Коэффициент капитализации для реверсии		23 %
13. Стоимость реверсии	1,98 / 0,23	8,6 млн.руб.
14. Ставка дисконта для реверсии		25 %
15. Настоящая стоимость реверсии		6,9 млн. руб.
16. Рыночная стоимость бизнеса		11,4 млн. руб.
17. Рыночная стоимость земли		2,2 млн. руб.
18. Рыночная стоимость бизнеса с учетом рыночной стоимости земли		13,6 млн. руб.

Таблица 5

Исходные данные и оценка стоимости торгового бизнеса на примере торгово-развлекательного комплекса «Ф» (ТРК «Ф»)

Наименование показателя	Величина рыночной стоимости бизнеса согласно подходам, млн.руб.			
	Затратный	Сравнительный	Доходный	Согласованная
Расчетная величина стоимости	18,1	15,7	13,6	15,1
Коэффициент значимости	0,1	0,5	0,4	
Скорректированная величина стоимости	1,81	7,85	5,44	

Коэффициент Тобина (отношение рыночной стоимости бизнеса к балансовой стоимости активов) составил 2,01 [2], что предполагает хорошие перспективы для бизнеса ТРК «Ф».

Таким образом, управлять стоимостью бизнеса необходимо, потому что именно она на современном этапе развития экономики является существенным фактором эффективной деятельности по обороту капитала.

Список литературы:

1. Бочарова А. Розничный магазин: с чего начать, как преуспеть. – СПб: Питер, 2013. – 176 с.: ил.

2. Рожина Е.Ю. От предпринимательства к бизнесу и обратно: учебное пособие для студентов очной и заочной форм обучения специальности 080502 «Экономика и управление на предприятии (строительство)» / Е.Ю.Рожина, А.А.Седанов. – Омск: СибАДИ, 2009. – 154 с.