РЕФЕРАТ

Выпускная квалификационная работа, 89 с., 13 рис., 32 табл., 34 источника,4 прил.

ОЦЕНКА БИЗНЕСА, ОСНОВЫ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ ПРЕДПРИЯТИЯ, ФИНАНСОВАЯ УСТОЙЧИВОСТЬ КОМПАНИИ, ЭФФЕКТИВНОСТЬ.

В данной выпускной квалификационной работе рассмотрены теоретические основы оценки стоимости недвижимости предприятия. Проведен анализ финансово-хозяйственной деятельности ОАО «Каменск-Стальконструкции» г. Каменск-Уральский. Проведена оценка стоимости недвижимости ОАО «Каменск-Стальконструкции» доходным подходом. Разработано мероприятие по улучшению финансового состояния предприятия.

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ..... **4**
ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ПРЕДПРИЯТИЯ..... **7**
1.1.Основы оценки бизнеса..... **7**
Задачи при оценке бизнеса:..... **7**
1.2. Методологические основы оценки стоимости недвижимости предприятия..... **11**
1.3. Особенности проведения оценки стоимости недвижимости предприятия **13**
ГЛАВА 2. АНАЛИЗ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПРЕДПРИЯТИЯ ОАО «КАМЕНСК-СТАЛЬКОНСТРУКЦИИ»..... **16**
2.1. Общая характеристика предприятия..... **16**
2.2. Проведение анализа финансово-хозяйственной деятельности предприятия..... **26**
ГЛАВА 3. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ПРЕДПРИЯТИЯ ОАО «КАМЕНСК-СТАЛЬКОНСТРУКЦИИ»..... **45**
3.1.Проведение оценки доходным подходом..... **45**
3.2.Улучшение финансового состояния предприятия..... **57**
3.3.Оценка экономической эффективности мероприятий..... **70**
ЗАКЛЮЧЕНИЕ..... **82**
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ..... **85**
Приложение А..... **88**
Приложение Б……89

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность дипломной работыобусловлена тем, что в России с переходом экономики на рыночные отношения стал развиваться и рынок имущественных отношений как составная и существенная часть общего рынка.

На сегодняшний день вопрос оценки недвижимости предприятия для России является актуальным, т.к. бизнес играет особую роль в экономической и социально-культурной жизни общества страны, выступая в качестве важнейшего экономического ресурса и играя роль той пространственной среды, в которой осуществляется любая человеческая деятельность.

Поэтому развитие коммерческой сферы имеет очень важное значение, как для юридических, так и физических лиц, для оживления инвестиционной деятельности, для удовлетворения потребностей общества и субъектов хозяйствования в недвижимости, а в конечном итоге – для развития экономики России.

Российские методики оценки стоимости недвижимости в большинстве своем базируются на хорошо изученных западных методиках, адаптированных к российской действительности путем упрощения или исключения некоторых оценочных показателей в виду следующих причин: несоответствия стандартов западного и российского бухгалтерского учета; несовпадения некоторых приоритетов в показателях оценок; различия в законодательстве России и западных стран и т.д.

Несмотря на различие российской и зарубежной методик оценки стоимости недвижимости предприятия, критерии и основные принципы, которых придерживаются во всем мире, оценивая ту или иную компанию, одинаковы. Более того, по мере включения России в мировую экономику различия в методиках оценки стоимости компаний, обусловленные рядом выше указанных причин, будут уменьшаться.

Развитие парадигмы доходного подхода в оценке недвижимости предприятия составляет основу формирования комплекса научных знаний о системе корпоративного управления, нацеленного на наращивание стоимости компании, основанного на синтезе стоимостной идеологии и стратегического менеджмента.

Интерес к настоящей работы определяется большим количеством дискуссионных положений в определении единых теоретико-методологических подходов к определению инвестиционной стоимости компаний, адекватных сложившимся в России социально-экономическим, научно-техническим и правовым условиям

Степень научной разработанности проблемы.Вопросам оценки стоимости недвижимости предприятия посвящен значительный объем научных трудов зарубежных и отечественных исследователей. Исследование базируется на трудах отечественных ученых по проблемам оценки рыночной стоимости бизнеса в отечественных условиях.

Среди отечественных авторов, рассматривающих вопросы оценки стоимости бизнеса необходимо отметить С.В. Валдайцева, И.А. Егерева, Ю.В. Козыря, В.Н. Лившица, М.А. Федотову, Е.В. Чиркову, однако в трудах указанных авторов отсутствует эмпирическая проверка эффективности предложенных методик оценки.

Целью дипломной работы является проведение оценки стоимости недвижимости предприятия.

Для достижения цели поставлены и решены следующие **задачи,** определившие логику дипломного исследования и его структуру:

- рассмотреть теоретические основы оценки стоимости недвижимости предприятия;

- провести анализ финансово-хозяйственной деятельности предприятия ОАО «Каменск-Стальконструкции»;

- осуществить оценку стоимости недвижимости предприятия ОАО «Каменск-Стальконструкции»;

Объектом исследования является оцениваемое предприятие ОАО «Каменск-Стальконструкции».

Предметом исследования являются подходы и методы оценки стоимости недвижимости предприятия.

Теоретической и методической базой дипломной работы стали фундаментальные труды отечественных, а также некоторых зарубежных ученых, занимающихся исследованиями оценки недвижимости.

При подготовке работы были рассмотрены законодательные и нормативные документы, определяющие институциональные основы процесса оценки предприятия.

Материалы дипломной работы могут быть полезны для последующего изучения данной проблемы, проведения дальнейших исследований и написания более крупных, обобщающих работ.

Методы работы. Для решения поставленныхнами задач применялись общенаучные методы теоретического уровня. Активно использовались теоретико-познавательные методы: анализ научной литературы и синтез имеющихся знаний по изучаемой проблеме; категоризация содержания обобщенных и осмысленных материалов; классификация полученных данных.

Структура работы**.**В соответствии с целью и задачами дипломная работа состоит из введения, шести глав, заключения, списка использованной литературы и приложений.

ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ПРЕДПРИЯТИЯ

1.1.Основы оценки бизнеса

Бизнес – коммерческая деятельность в частном секторе экономики. Нередко используется как синоним термина «предпринимательская деятельность». Бизнес может быть организован несколькими инвесторами в рамках одного предприятия и может принадлежать одному инвестору в рамках нескольких предприятий (например, холдинговая компания). Поэтому понятие бизнес не тождественно понятию «предприятие» и связано не с организационно-правовыми формами управления коммерческой деятельностью, а со структурой собственности. Бизнес представляет собой любую коммерческую, промышленную или инвестиционную организацию, или организацию сферы услуг, занимающуюся экономической деятельностью. Обычно «бизнесы» - это организации, ставящие своей целью извлечение прибыли и работающие для того, чтобы обеспечивать потребителей продуктами или услугами.

Оценка бизнеса предприятия - это определение стоимости компании (бизнеса) в денежном эквиваленте, какая может быть наиболее вероятной продажной ценой компании как товара, а если более точно, той части стоимости, которая приходится на оцениваемый пакет акций. А в зависимости от количества акций, пакет может делиться на контрольный, блокирующий, мажоритарный, миноритарный.

Целью оценки любого объекта оценки является определение конкретного вида стоимости. Виды стоимости, определяемые в ходе оценки, перечислены в стандартах оценки, обязательных к применению на территории РФ.

Задачи при оценке бизнеса:

- купля-продажа бизнеса;
- оценка имущества должника при осуществлении процедуры банкротства;

- кредитование под залог;
- передача имущества организации в аренду;
- определение арендных платежей исходя из стоимости имущества;
- проведение организациями переоценки объектов основных средств;
- страхование;
- реструктуризация деятельности;
- налогообложение;
- оценка кредитоспособности предприятия, оценка платежеспособности предприятия;
- оценка качества работы менеджмента;
- оценка стоимости проекта;
- подготовка планов развития бизнеса и т.д.

В оценочной деятельности рыночная стоимость объекта оценки рассматривается как наиболее вероятные цена, а значит, обязана иметь статистическую природу. Статистическая оценка некоторой величины - сопровождается оценкой ее точности. Из этого следует, что оценка точности стоимостных показателей, полученных при любом виде оценки в рамках каждого из известных подходов: доходный, затратный, сравнительный, должна быть непременным атрибутом каждой оценки.

Под точностью статистической информации понимается уровень соответствия величины изучаемого показателя показателю, получаемого посредством статического наблюдения. Чем ближе величина изучаемых показателей, полученных в результате статистического наблюдения, к фактическим их значениям, тем выше точность статического наблюдения.

Большое значение точности полученных результатов приобретает на последнем этапе оценки - этапе согласования промежуточных результатов, полученных разными методами, и вынесения окончательного решения о рыночной стоимости как наиболее вероятной цены продажи или аренды объекта оценки..

Точность предполагает соблюдение требований достоверности, но еще

дополнительно характеризует объективно возможную степень приближения оцененной стоимости объекта к ее истинному значению. Мерой точности служит ошибка (погрешность, отклонение), которая представляет собой разность между оцененной и истинной величинами стоимости.

В связи с тем, что информационные ресурсы включается вся информация, в том числе и недостоверная, накапливается значительно количество недостоверной, искаженной информации. Появился даже термин «экология информационных ресурсов».

Остается актуальной в условиях современной российской экономики ведения двойной бухгалтерии, которая формирует два информационных массива:

-данные для внешней среды (потребителей, конкурентов, государственных органов);

-данные для внутренних оценок действительного положения (как правило строго конфиденциальная информация, распространяемая между регламентированными пользователями).

Так при анализе бухгалтерской отчетности, оценщик может столкнуться с очень распространенным на сегодняшний день явлением, когда предприятие показывает прибыль близкую к нулю, что может быть проявлением уклонения от уплаты налога на прибыль.

Достоверность и точность результирующей оценки не может быть обеспечена без адекватной рыночной информации. Этот бесспорный факт неоднократно отмечался в литературе по оценке и в международных стандартах. В отличие от западного оценщика, к услугам которого имеются множество информационных и аналитических служб, поставляющих ему требуемую информацию, российский оценщик не обеспечен информацией в требуемом объеме.

Информация для оценки бизнеса может быть классифицирована следующим образом:

-по типу: коммерческая, социальная, юридическая, техническая и

финансовая;

-по масштабам: общеэкономическая, отраслевая, об отдельном предприятии и его подразделениях.

Информацию, используемую для оценки бизнеса, можно разделить на две категории: внешняя информация и внутренняя информация.

Внешняя информация отражает условия функционирования предприятия в отрасли и в экономике в целом. Эта информация является универсальной, так как накопленные данные могут быть использованы оценщиками при определении стоимости любых объектов оценки.

Внешнюю информацию можно условно разделить на следующие блоки:

-тенденции макроэкономического развития;

-уровень развития региональной экономики;

-демографическая ситуация;

-налоговая и таможенная политика государства;

-покупательская способность населения;

-динамика цен;

-инвестиционные программы;

-система кредитования экономики.

Анализ экономического развития оценщиками проводится от общего к частному: мировой, национальный, региональный и местный уровень. Анализ динамики является основой для составления прогноза, при этом необходимо выявить значимые факторы, влияющие на будущую конъюнктуру рынка. Оценка статистических данных, позволяет оценщику выявить экономические тенденции, определяющие стоимость объекта оценки.

Интеграция российской экономики в мировую экономику требует оценки тенденций развития мировой экономики и степени их влияния на национальную экономику. К макроэкономическим показателям, заслуживающим внимание, относятся: внешнеторговый баланс, уровень цен

на импортируемые товары, уровень промышленного производства и т.д.

Таким образом, существенное влияние на оценку бизнеса оказывает текущее состояние и перспективы развития национальной экономики. Уровень развития национальной экономики характеризуется системой таких показателей, как валовой внутренний продукт, валовой национальный продукт, национальный доход, состояние платежного баланса страны, индексы цен, темпы инфляции, уровень доходов населения, процентные ставки, занятость населения, реализация инвестиционных программ и т. д.

1.2 Методологические основы оценки стоимости недвижимости предприятия

Предприятие -это самостоятельный хозяйствующий субъект ,имеющий права юридического лица. Может заниматься любой деятельностью, не запрещенной законодательством и отвечающий целям, предусмотренным в его уставе. Предприятие производит продукцию и реализует ее, выполняет работы и оказывает услуги.

Оценщики определяют рыночную стоимость предприятия, используя три подхода: затратный, сравнительный и доходный. Каждый из них позволяет выделить те или иные характеристики оцениваемого объекта.

1. Доходный подход

Осуществляя оценку доходным подходом оценщик обращает особое внимание доходам от бизнеса, по тому ,как именно это доходы являются основным фактором показывающие в дальнейшем стоимость объекта оценки. Чем выше доходы от бизнеса, тем выше его цена на рынке при других таких же условиях. При оценке учитывается не только величина дохода, но и период за который этот доход получен, а так же вид и уровень риска, который сопровождает весь процесс получения прибыли. Оценщик хорошо изучив информацию на рынке выполняет перерасчет денежных потоков в одну сумму текущей стоимости.

При оценке данным способом рассчитывается текущая стоимость доходов, которые будут получены в будущем от использования бизнеса и его продажи после прогнозного периода.

Доходный подход состоит из двух методов: метода дисконтирования денежных потоков и метода капитализации дохода. В основу первого метода входит прогнозирование потоков от объекта оценки, дисконтирующихся впоследствии по дисконтной ставке, которая соответствует ставке дохода, отражающей риски инвестора. Второй метод подразумевает определение рыночной стоимости бизнеса по формуле V=D/R, где R – коэффициент капитализации, а D – чистый годовой доход.

Несмотря на то, что бизнес в основном оценивается доходным подходом, для получения более точного результата оценки лучше использовать и остальные два подхода. Иногда сравнительный или затратный подходы смогут дать более четкую картину.

2. Сравнительный подход

При наличии на рынке нескольких объектов оценки данный подход является самым подходящим. Собранные сведения об объектах аналогах напрямую зависят на определение рыночной стоимости объекта оценки. Для оценщика необходимо собрать финансовую информацию о предприятиях с открытым доступом сведений о сделках с пакетами акций и их долях в уставном капитале. Если же на рынке совершалось мало сделок, или между оценкой и продажей прошло много времени, или же рынок был не стабилен, то результат оценки будет не совсем точным. Все резкие изменения на рынке искажают все показатели.

В сравнительном подходе используется принцип замещения. Чтобы сравнить объект оценки с аналогами, оценщик выбирает бизнесы, с которыми тот конкурирует, т.е. подбираются компании по таким критериям, как: принадлежность к отрасли, размеры компании, вид выпускаемой продукции или предоставляемых услуг, стадия жизненного цикла, финансовые характеристики.

Сравнительный подход включает в себя три метода: метод сделок, метод рынка капитала и метод отраслевых коэффициентов.

3. Затратный подход

Данный подход оценки используется для оценки бизнеса не приносящего доход, либо для молодого бизнеса, либо бизнеса стоящего на грани ликвидации.

К затратному подходу относятся: методы скорректированных чистых доходов и ликвидационной стоимости. Метод скорректированных чистых доходов состоит в том, что из рыночной стоимости активов, определенной на дату оценки, вычитают текущую стоимость обязательств. В свою очередь в рыночной стоимости активов учитывают гудвилл.

При использовании метода ликвидационной стоимости при расчете стоимости активов исключается гудвилл. Главное отличие от метода скорректированных чистых активов состоит в том, что для продажи активов обществу необходимо платить комиссионные, нести расходы на демонтаж и снижать цену на активы для обеспечения ликвидности. В обязательствах дополнительно учитываются издержки на содержание управленческого персонала, налоги на продажу имущества.

Так или иначе, все три вышеописанных подхода взаимосвязаны. При каждом из них используется информация о рынке. Но, несмотря на то, что в основе любого из этих подходов лежит рыночная информация, каждый из них связан с отдельным рыночным аспектом. Если рынок совершенный, то оценщик, используя три подхода к оценке, должен получить одинаковую величину рыночной стоимости бизнеса. Но чаще всего рынок не является совершенным, то есть на нем не наблюдается равновесия спроса и предложения. Следовательно, использование всех этих подходов может привести к получению совершенно разных результатов.

1.3. Особенности проведения оценки стоимости недвижимости предприятия

Для выполнения оценочных работ заказчик предоставляет задание на выполнение оценки с указанием целей, задач и своих индивидуальных пожеланий. До начала определения обоснованной стоимости эксперты проводят тщательный осмотр предприятия, выполняют фотофиксацию основных фондов. Для проведения работы заказчик предоставляет пакет необходимых документов:

- отдельные сведения из бухгалтерской отчетности за указанный оценщиком период, бухгалтерский баланс, данные отчета о прибыли и убытках;
- ведомость основных и оборотных фондов;
- последние отчеты аудиторов (если проводилась такая проверка);
- данные об активах предприятия и кредиторской задолженности;
- показатели дебиторской задолженности;
- виды деятельности предприятия;
- копии учредительных и правоустанавливающих документов;
- копии отчетов о выпуске ценных бумаг;
- сведения о заказчике.

Точный перечень документов эксперты составляют индивидуально. Например, для определения затрат и эффективности проведенных ремонтных работ или выполненной модернизации оценщики обязательно изучают акты выполненных работ, спецификацию оборудования или исходящую проектную документацию, перечень деталей и комплектующих запчастей.

На первом этапе анализа выполняются расчетные операции по фактической оценке состояния бизнеса, для выявления стоимости активов и прогнозирования результатов деятельности оцениваемого предприятия.

После проведения сложных расчетом Заказчику выдается официальный отчет оценки имущества предприятия, который составляется в нескольких экземплярах по определенной форме. В отчете приводится детальный анализ рынка и адекватные аналоги с похожими техническими и эксплуатационными характеристиками и сроком службы. Дополнительно

просчитывается величина износа основных фондов и затраты на улучшение.

В зависимости от целей оценочных мероприятий и их задач профессиональные оценщики определяют различные виды стоимости имущества. Объективная и достоверная рыночная стоимость имуществапозволяет заказчику оценки узнать самую вероятную цену его активов, за которую он может их продать в любой момент. Восстановительная стоимость объектов недвижимого имущества отражает фактическую сумму в реальных ценах, которую необходимо потратить для придания недвижимости равнозначной стоимости оцениваемому имуществу и его налогам. Инвестиционную стоимость различных видов движимого и недвижимого имущества рассчитывают с целью получения дохода при выполнении всех мероприятий, указанных в инвестиционных соглашениях.

Квалифицированная оценка стоимости имущества выполняется в строгом соответствии с нормативами и стандартами, утвержденными Законодательством РФ и современными оценочными требованиями. Кроме определения текущей цены на объект недвижимости или другой вид имущества, профессиональный эксперт учитывает коррективу потенциальной цены при выполнении различных процессов, а также с течением времени. Обязательно в расчет берется комплексность и ликвидность имущества.

Таким образом, после определения цели и задач оценки, заключения официального договора и предоставления заказчиком необходимой документации, экспертами проводится изучение объекта оценки, собирается блок необходимой информации и выполняются специальные расчеты. Перечень документов, сроки оценки и стоимость работ определяются в индивидуальном порядке в зависимости от сложности объекта и целей мероприятия. По результатам проведенных мероприятий предоставляется независимый отчет оценки имущества, который является официальным документом для предъявления в различные органы государственной власти идругиеинстанции.

ГЛАВА 2. АНАЛИЗ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПРЕДПРИЯТИЯ ОАО «КАМЕНСК-СТАЛЬКОНСТРУКЦИИ»

2.1 Общая характеристика предприятия

Открытое Акционерное Общество «Каменск - Стальконструкция» является одним из ведущих предприятий Уральского региона. На протяжении более 45 лет, это предприятие сохраняет свой уникальный профиль деятельности — строительство особо сложных и уникальных зданий и сооружений. Предприятие имеет свидетельство о допуске на выполнение всех основных видов строительно–монтажных работ и исполнение функций генерального подрядчика с правом заключения контрактов до трех миллиардов рублей.

Компания контролирует риски проектов, отвечая перед клиентами за конечный результат, отстаивая интересы клиента в любых ситуациях.

При анализе миссии и цели видно, что они соотносятся между собой. В целях четко отражены аспекты при достижении которых миссия организации будет реализована.

Структура устанавливает взаимоотношения уровней управления и функциональных подразделений, которые позволяют наиболее эффективно достигать целей организации.

Образование структуры – это следствие разделения труда между специалистами разных его видов. Так, труд разделен между технологами, механиками, экономистами и др. При производстве любого продукта работа разделяется на многочисленные малые операции, что тоже представляет собой конкретную специализацию труда.

Концептуальные основы развития ОАО «Каменск-Стальконструкции» отражены в таблице 2.1.

Таблица 2.1 - Концепция развития ОАО «Каменск-Стальконструкции»

Цель	Получение прибыли путем реализации строительных услуг
Миссия	Реализация строительных проектов на российском рынке
Ценности компании	Клиенты: «Компания намерена оправдывать ожидания клиентов». Уважение: «В общении с людьми для нас на первом месте стоит уважение личности партнера». Коллектив: «Компания строит взаимодействие сотрудников в коллективе на доброжелательности, открытости, взаимопонимании и поддержке». Вознаграждение: «Компания обеспечивает вознаграждение сотрудников в зависимости от результативности их труда». Открытость руководства: «Руководство всегда открыто для мнений сотрудников и новых идей».
Ориентиры	Бизнес: «В своей работе компания ориентируется на цели и задачи клиентов». Долгосрочное сотрудничество: «Компания настроены на продолжительное и продуктивное сотрудничество с клиентами, деловыми партнерами и сотрудниками». Опыт и профессионализм: «Компания опирается на свои знания и большой профессиональный опыт в сотрудничестве с клиентами». Результативность : «Компания дает заказчикам тот результат, который они ожидают». Ответственность: «Компания подходит ответственно к своей работе». Развитие коллектива: «Компания способствует личностному и профессиональному росту каждого сотрудника, предоставляя им возможности для самореализации». Прибыль и развитие: «Компания стремится к получению адекватной прибыли, обеспечивая этим рост и развитие компании и ее сотрудников».
Стратегические задачи	1. Расширение рынка сбыта 2. Повышение лояльность клиентов 3. Увеличение прибыли и доли рынка

Компания ОАО «Каменск-Стальконструкции» специализируемся и на индивидуальных, нестандартных решениях. Но на протяжении всей истории компании в равной степени исполняет полный спектр задач, как по тематике,

так и по сложности поставленных задач клиентом перед ними.

Компания «Каменск-Стальконструкции» является официальным партнером фирмы «1С» в работе сети «1С:Франчайзинг» и предлагает программные продукты системы «1С:Предприятие 8», а также предоставляет комплекс услуг по их обслуживанию. Отраслевые и специализированные решения системы программ «1С:Предприятие 8» нацелены на максимальное соответствие потребностям в автоматизации наиболее важных для предприятий бизнес-процессов, позволяют сокращать издержки потребителей при внедрениях за счет того, что поставляются в качестве готовых решений.

На предприятии "Каменск-Стальконструкции" присутствует линейно-функциональная организационная структура управления. Организационная структура представлена на рисунке 2.1.

Суть функциональной организованной структуры управления состоит в том, что выполнение отдельных функций по конкретным вопросам возлагается на специалистов, т.е. каждый руководитель или исполнитель специализирован на выполнении отдельных видов деятельности.

В ООО "Каменск-Стальконструкции" Директор, занимается общим руководством организации, отвечает за технику безопасности и охрану труда, определяет направления развития предприятия.

Директор Общества без доверенности действует от имени Общества, в том числе, с учетом ограничений, предусмотренных действующим законодательством, настоящим Уставом.

Директор отвечает за работу с кадрами, маркетинговой деятельностью. Заместитель директора ведет бухгалтерию, отвечает за экономические вопросы организации.

Структура системы управления ОАО «Каменск-Стальконструкции» - упорядоченная совокупность взаимосвязанных элементов, находящихся между собой в устойчивых отношениях, обеспечивающих их функционирование и развитие как единого целого

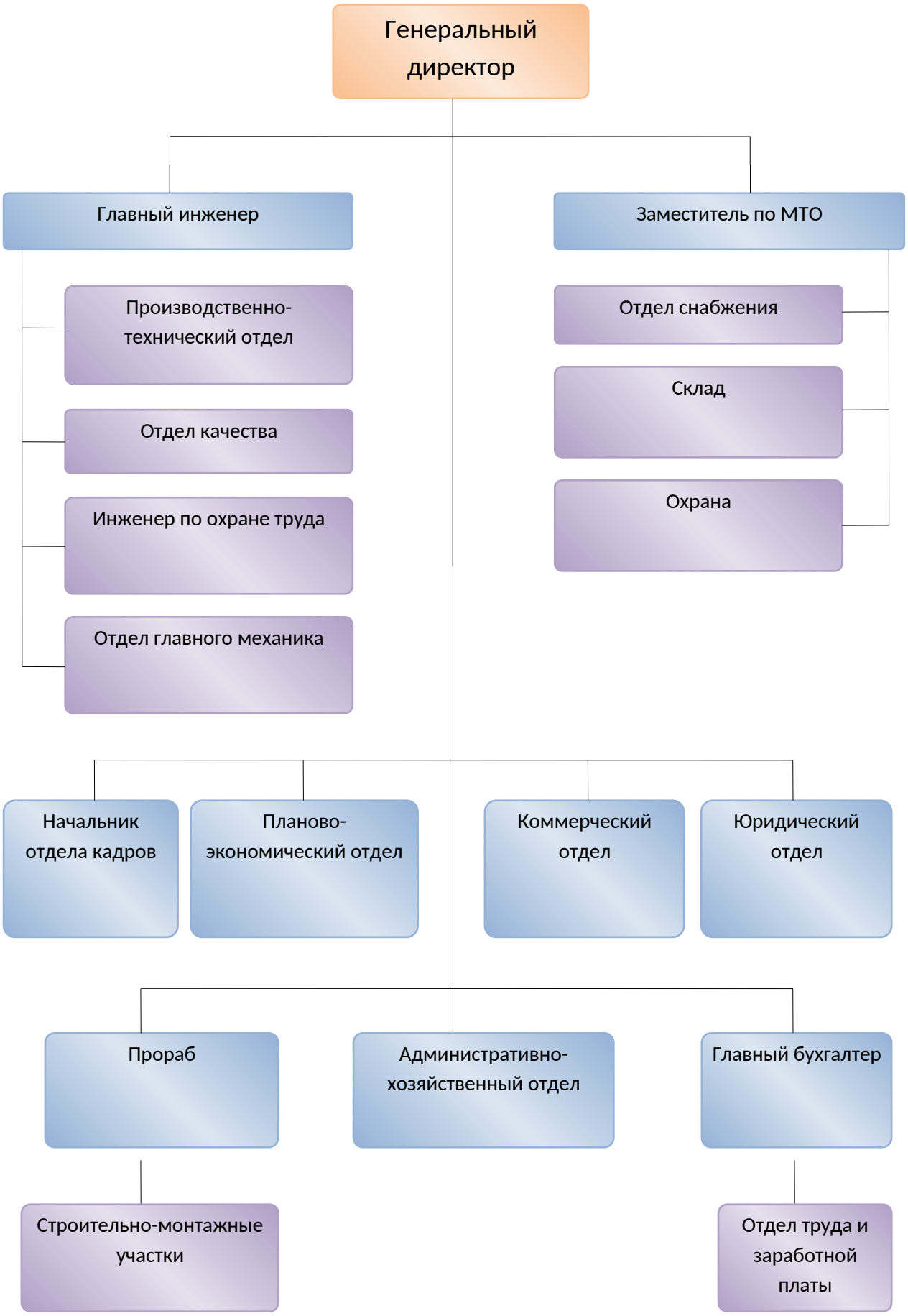

Генеральный директор
Главный инженер
Производственно-технический отдел
Отдел качества
Инженер по охране труда
Отдел главного механика
Заместитель по МТО
Отдел снабжения
Склад
Охрана
Начальник отдела кадров
Планово-экономический отдел
Коммерческий отдел
Юридический отдел
Прораб
Строительно-монтажные участки
Административно-хозяйственный отдел
Главный бухгалтер
Отдел труда и заработной платы

Рисунок 2.1 -Организационная структура компании ОАО «Каменск-Стальконструкции»

Элементами структуры являются отдельные работники, отношения между ними поддерживаются благодаря связям, которые носят линейный и функциональный характер.

Структура системы управления является формой разделения и кооперации управленческой деятельности, в рамках которой происходит процесс управления, направленный на достижение поставленных целей организации.

Линейные связи отражают движение управленческих решений и информации между линейными руководителями, т.е. лицами, полностью отвечающими за деятельность организации или ее структурных подразделений.

Функциональные связи имеют место по линии движения информации и управленческих решений по тем или иным функциям управления.

Основу линейно-функциональных структур составляет принцип построения и специализации управленческого процесса по функциональным подсистемам организации, по которым на каждом уровне управления формируются функциональные службы.

Структура в ОАО «Каменск-Стальконструкции» имеет свои достоинства и недостатки.

Достоинства:

- очень четкая система взаимосвязей типа "начальник - подчиненный";
- явно выраженная ответственность;
- быстрая реакция на прямые приказания;
- простота построения самой структуры;
- высокая степень "прозрачности" деятельности всех структурных единиц.

Недостатки:

- чрезмерная нагрузка на высший уровень управления;
- отсутствие вспомогательных служб;
- отсутствие возможности быстрого разрешения вопросов, возникающих между различными структурными подразделениями;
- высокая зависимость от личных качеств менеджеров любого уровня.

К основным объектам управления в ОАО «Каменск-Стальконструкции» относятся:

-кадры;

-финансы;

-маркетинговая деятельность;

-качество;

-коммерческая деятельность;

-безопасность.

Основные составляющие системы управления ОАО «Каменск-Стальконструкции» представлены в таблице 2.2.

Таблица 2.2 - Основные составляющие системы управления на предприятии

Финансовое управление предприятием	- приобретение финансовых средств; - использование финансовых средств; - управление ликвидностью; - структурирование капитала и имущества; - управление платежными средствами и проведение платежного оборота; - финансовое планирование и финансовый контроль.
Управление маркетинговой деятельности	- Формирование и реализация маркетинговой стратегии предприятия. - Разработка и реализация ценовой политики предприятия - Разработка и реализация ассортиментной политики предприятия - Продвижение компании на рынке - Разработка и реализация PR компаний
Управление безопасностью	- Управление информационной безопасностью компании

	- Управление физической безопасностью и сотрудников ОАО «Каменск-Стальконструкции»
Управление персоналом	- Формирование и реализация кадровой стратегии предприятия - Отбор и найм сотрудников - Реализация мотивационных программ - Формирование кадрового потенциала и кадрового резерва предприятия
Управление качеством	- Мониторинг качества предприятия - Разработка и реализация программы совершенствования качества товаров и услуг предприятия
Управление продажами	- своевременное составление заявок на продукцию; - рациональное распределение полномочий и обязанностей между торговым персоналом; - контроль за работой персонала; - удовлетворение потребностей покупателей

Организационная структура управления на предприятии отвечает требованиям и целям компании.

Организационная структура ОАО «Каменск-Стальконструкции» на сегодняшний день характеризуется общим низким диапазоном контроля, а соответственно высокими накладными расходами. При этом она не является сбалансированной, то есть по целому ряду должностных позиций диапазон контроля явно превышен. Соответственно целый ряд управленческих функций выполняется недостаточно эффективно, например: мотивация; внедрение новых способов организации труда. Целый ряд управленческих функций вообще не нашел отражения в данной организационной структуре.

В целом можно отметить следующие факторы внешней среды, которые повлияли на организационную структуру ОАО «Каменск-Стальконструкции»:

1) Прежде всего, произошла смена отношений собственности. Что открывает новые возможности для развития бизнеса (открытие дочерних компаний, образование холдинга и т. д.)

2) При плановой экономике работа велась в стабильных условиях производства, государство устанавливало объемы работ, которые необходимо было выполнить, в настоящее время объёмы работ нестабильны. При их снижении увеличивается доля накладных расходов в себестоимости продукции.

Итак, проводя анализ существующей организационной структуры управления в ОАО «Каменск-Стальконструкции» сделаны следующие выводы:

В организационной структуре ОАО «Каменск-Стальконструкции» выделены преимущества:

1. Четкость системы взаимодействия подразделений, единоначалие (руководитель берет в свои руки общее управление).

2. Разграничение ответственности (каждый знает, за что отвечает), возможность быстрой реакции исполнительных подразделений на указания, полученные свыше.

И недостатки:

1. Замедленная реакция на изменения рыночной конъюнктуры ввидунизкой развитости экономического блока и отсутствии состояния информации о состоянии рынка организации.

2. Низкая формализация бизнес процессов, высокая степень дублирования операций.

3. Узкая специализация каждого звена, что приводит к трудностям поддержания постоянных взаимосвязей между различными функциональными службами.

Структура персонала по категориям должностей представлена в таблице 2.3.

Таблица 2.3 - Динамика численности персонала ОАО «Каменск-Стальконструкции» за 2013–2015 гг.

Показатель	2013 г.	2014 г.	2015 г.

Руководители высшего звена	45	46	47
Руководители среднего звена	156	166	167
Рабочие	145	131	143
Итого	346	343	357

Как показано в таблице 2.3, в структуре персонала по занимаемым должностям преобладают руководители среднего звена.

Динамика показателей движения кадров представлена в таблице 2.4.

Таблица 2.4 - Динамика показателей движения кадров ОАО «Каменск-Стальконструкции» за 2013–2015 гг.

Показатель	2013 г.	2014 г.	2015 г.
Среднесписочная численность работников	342	344	355
Коэффициент оборота рабочей силы по приему	0,15	0,3	0,41
Коэффициент оборота рабочей силы по выбытию	0	0,2	0,3
Коэффициент текучести	0,16	0,36	0,33
Коэффициент постоянства кадров	0,84	0,64	0,67

В целом можно говорить о высоком уровне текучести кадров, что несомненно является проблемой.

Отделом учета кадров при увольнении работников проводился опрос увольняющихся о причинах ухода с предприятия, а так же неоднократно проводится анкетирование с целью выявить изъяны в работе предприятия, удовлетворённость работников условиями труда и выяснить сколько человек, возможно, хотят оставить занимаемую должность и по каким причинам. При анкетировании сотрудников просят заполнить анкету. По результатам исследования можно сделать вывод, что основные причины недовольства вызывает именно отдел кадров предприятия. Самыми распространёнными причинами ухода работники называют: неясные шансы для роста; большое количество переработок, а так же разочарование в ожиданиях.

Далее рассмотрим структуру персонала по половому признаку и

образованию, для чего обратимся к данным, представленным в таблице 2.5.

Таблица 2.5 -Структура персонала по половому признаку и образованию

Показатель	Средне-специальное	Неоконченное высшее	Высшее	Итого
Мужчины	5	28	254	287
Женщины	11	4	55	70
ИТОГО	16	32	309	357

Таким образом, коллектив ОАО «Каменск-Стальконструкции» является преимущественно мужским, поскольку 80,4% сотрудников – мужчины. Отметим, что 86,5% сотрудников имеют высшее образование, что говорит о высоком уровне квалификации персонала.

Перед началом анализа особенностей управления коллективом в организации рассмотрим динамику численности персонала в ОАО «Каменск-Стальконструкции»за последние 3 года (таблица 2.6).

Таблица 2.6 - Динамика численности персонала ОАО «Каменск-Стальконструкции» за 2013–2015 гг.

Показатель	2013 г.	2014 г.	2015 г.
Принято на работу	45	42	69
Уволено, всего	0	44	65
–в том числе по собственному желанию	0	5	30
Численность работников	346	343	357

Таким образом, численность персонала в 2014 году уменьшилась по сравнению с 2013 годом на 3 человека, а в 2015 увеличилась по сравнению с 2014 годом на 14 сотрудников. Необходимо отметить, что рост численности сотрудников – это один из косвенных показателей развития производства и роста предприятия. Тем не менее, следует отметить негативную тенденцию роста текучести кадров.

Таким образом, в течение 2015 года в ОАО «Каменск-

Стальконструкции» набирались исключительно молодые специалисты, однако ни один из них не остался работать там на продолжительный срок. Из 49 человек принятых на работу в начале 2015 года, работать остались только двое, что говорит о серьезной проблеме удержания персонала и большом уровне текучести кадров в компании.

2.2 Проведение анализа финансово-хозяйственной деятельности предприятия

С целью экспресс-анализа показателей деятельности предприятия будем использовать финансовую отчетность, представленную в приложении.

В рамках данного раздела проведем качественный анализ показателей бухгалтерского баланса, для чего составим аналитический баланс предприятия и отразим его в приложении А.

Анализ данных, представленных в приложении А показывает, что отмечена устойчивая тенденция роста валюты баланса предприятия: на 33993 тыс. руб. в 2014 г. и на 92084 тыс. руб. в 2015 г. Проведем анализ изменения активов и пассивов баланса предприятия. Для наглядности структуру активов баланса ОАО «Каменск-Стальконструкции» отразим на рис. 2.2.

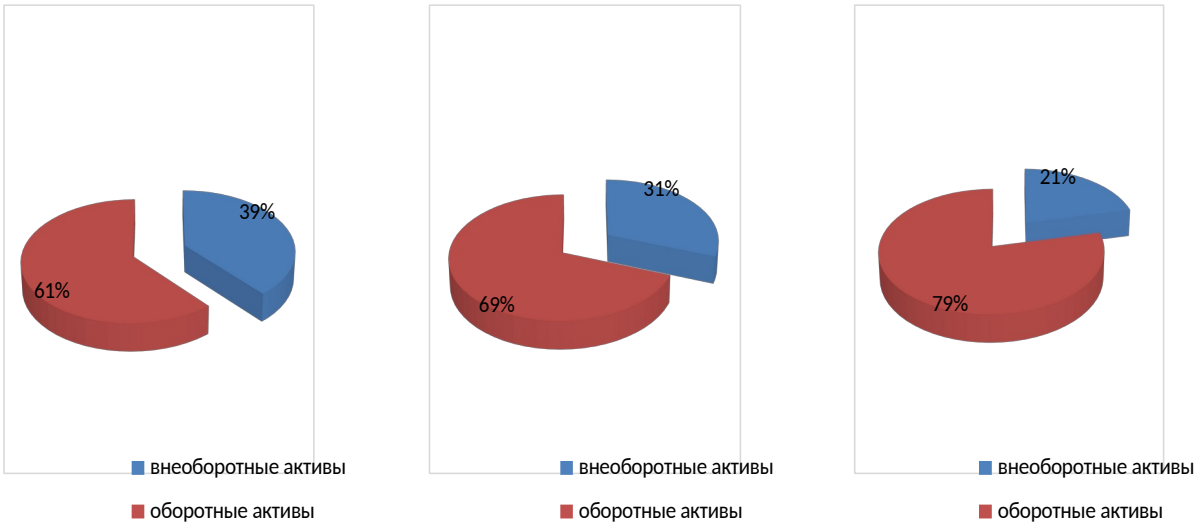


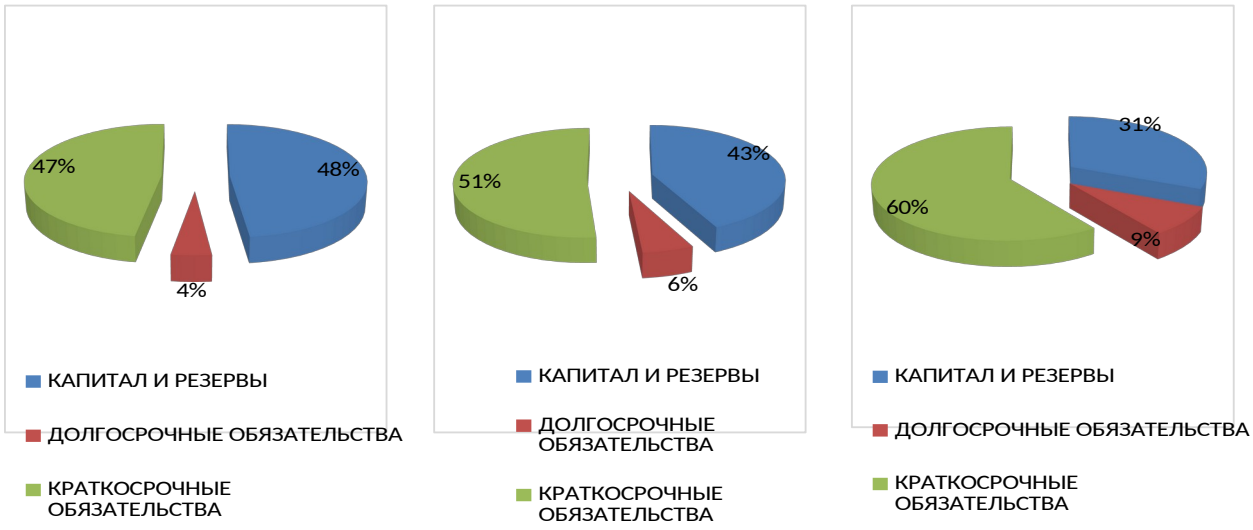
Рисунок 2.2 - Динамика структуры актива баланса

Анализ данных, представленных на рис. 2.2 показывает, что на протяжении исследуемого периода актив баланса ОАО «Каменск-

Стальконструкции» формировался, преимущественно оборотными активами, доля которых в 2013 г. составляла 61,3%, а к 2015 г. увеличилась до 78,6%.

Что касается снижения доли внеоборотных активов, данная тенденция обусловлена их снижением в 2014 г. на 2 377 тыс. руб., в 2015 г. данная тенденция не сохранилась и было отмечено увеличение внеоборотных активов на 1645 тыс. руб., однако темп роста внеоборотных активов оказался существенно ниже темпа роста активов в результате чего была отмечено снижение доли внеоборотных активов в структуре баланса.

Как показывают данные приложения А, рост доли оборотных активов обусловлен существенным ростом запасов: на 26423 тыс. руб. в 2014 г. и на 43950 тыс. руб. в 2015 г. Кроме того, отмечен рост денежных средств и их эквивалентов на протяжении исследуемого периода: на 10937 тыс. руб. на 2014 г. и на 42 961 тыс. руб. на 2015 г., а так же прочих оборотных активов: на 3 345 тыс. руб. в 2014 г. и на 3 610 тыс. руб. в 2015 г. Аналогичным образом проведем анализ структуры пассивов баланса, данные отразим на рис. 2.3.



2013 2014 2015

Рисунок 2.3 - Динамика структуры пассива баланса

Анализ данных, отраженных на рис. 2.3 показывает, что на протяжении исследуемого периода отмечается устойчивая тенденция роста доли

краткосрочных и долгосрочных обязательств на фоне снижения доли капиталов и резервов в структуре баланса. Как видно из рисунка, пассив баланса образуется, главным образом, краткосрочными обязательствами, динамика и состав которых отразим в таблице 2.7.

Таблица 2.7 -Динамика и состав краткосрочных обязательств

	2013	2014	2015	Отклонение 2014 к 2013	Отклонение 2015 к 2014
Заемные средства	76 254	99 984	171 977	+23 730	+71 993
Кредиторская задолженность	71 210	93 079	165 477	+21 869	+72 398
Оценочные обязательства	5 044	6 905	–	+1 861	-6 905
ИТОГО	76 254	99 984	171 977	+23 730	+71 993

Анализ данных, представленных в таблице 2.7 показывает, что краткосрочные обязательства на протяжении исследуемого периода характеризуются устойчивой тенденцией роста а счет роста заемных средств (на 23 730 тыс. руб. в 2014 г. и на 71 993 тыс. руб. в 2015 г.) и кредиторской задолженности (рост в 2014 г. составил 21 869 тыс. руб., в а 2015 г. увеличился до 72 398 тыс. руб.

Долгосрочные обязательства в 2013 и 2014 г. были образованы заемными средствами и отложенными налоговыми обязательствами, в 2015 г. в состав долгосрочных обязательств так же вошли оценочные обязательства.

Доля капитала и резервов в структуре баланса характеризуется устойчивой тенденцией снижения, что, несомненно, относится к негативным тенденциям развития предприятия. Рассмотрим более подробно динамику изменения и состав капиталов и резервов в 2013-2015 гг., данные отразим в таблице 2.8.

Таблица 2.8 -Динамика и состав капиталов и резервов

	2013	2014	2015	Отклонение 2014 к 2013	Отклонение 2015 к 2014
Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	518	518	518	0	0
Добавочный капитал (без переоценки)	13 250	7 271	7 271	-5 979	0
Резервный капитал	78	78	78	0	0
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	63 561	75 733	82 292	+12 172	+6 559
ИТОГО	77 407	83 600	90 159	+6 193	+6 559

Анализ данных, отраженных в таблице 2.8 показывает, что общая динамика капиталов и резервов в натуральном выражении положительна: отмечается рост на 6 193 тыс. руб. в 2014 г. и на 6559 тыс. руб. в 2015 г. Снижение доли капиталов и резервов структуре баланса обусловлено тем, что темп роста пассивов существенно превышает темп роста капиталов и резервов. Чистые активы организации на 31 декабря 2015 г. намного (в 174,1 раза) превышают уставный капитал. Данное соотношение положительно характеризует финансовое положение ОАО «Каменск-Стальконструкции», полностью удовлетворяя требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. Более того, определив текущее состояние показателя, следует отметить увеличение чистых активов на 16,5% за анализируемый период (с 31 декабря 2013 г. по 31 декабря 2015 г.). Приняв во внимание одновременно и превышение чистых активов над уставным капиталом и их увеличение за период, можно говорить о хорошем финансовом положении организации по данному признаку. Наглядное изменение чистых активов организации за два последних года представлено на следующем графике.

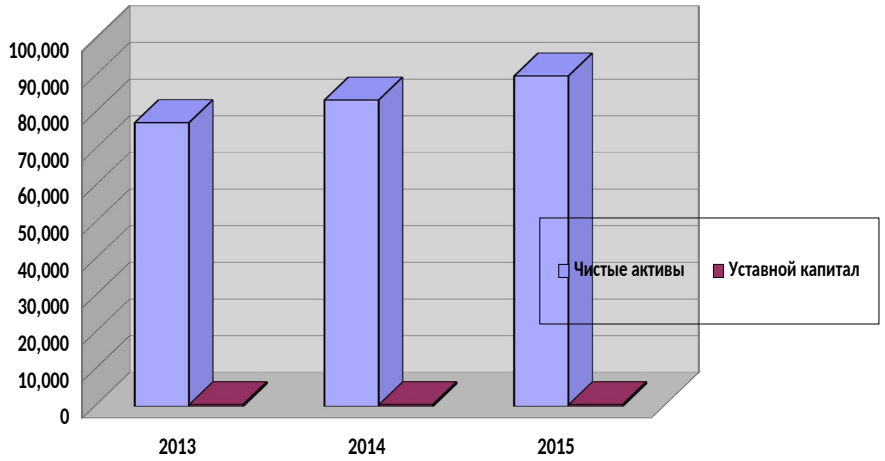


Рисунок 2.4 -Динамика соотношения чистых активов и уставного капитала, тыс. руб.

Анализ данных, отображенных на рис. 2.4 наглядно демонстрирует, что рост капиталов и резервов в натуральном выражении за исследуемый период, отмеченный нами в таблице 15, обусловлен увеличением чистых активов предприятия

Аналогичным образом проведем оценку аналитических качеств отчета о финансовых результатах, данные отразим в приложении Б.

Анализ данных, отраженных в приложении Б, показывает, что на протяжении исследуемого периода устойчивая тенденция роста чистой прибыли предприятия, обусловленная ростом выручки.

Коэффициент автономии = Собственный капитал / Активы (1)

Ка2013=77 407/ 160634 =0,48

Ка2014=83600/194627=0,43

Ка2015=90159/286711=0,31

Коэффициент покрытия инвестиций = Собственный капитал/Общий капитал (строка 1300+строка 1530)/строка 1700 баланса.(2)

Кин2013=77 407/ 160634 =0,48

Кин2014=83600/194627=0,43

Кин2015=90159/286711=0,31

Коэффициент финансово зависимости = Валюта (общий итог) баланса / собственный капитал

Кфз2013=160634/77 407=2,07

Кфз2014=194627/83600=2,32

Кфз2015=286711/90159=3,2

С целью предварительной оценки финансовой устойчивости предприятия ОАО «Каменск-Стальконструкции» рассмотрим коэффициенты, представленные в таблице 2.9.

Таблица 2.9 - Динамика показателей финансовой устойчивости ОАО «Каменск-Стальконструкции»

	2013	2014	2015	Рекомендуемое значение
Коэффициент автономии	0,48	0,43	0,31	Более 0,75
Коэффициент покрытия инвестиций	0,48	0,43	0,31	Более 0,5
Коэффициент финансовой зависимости	2,07	2,32	3,2	меньше 0,8

Для наглядности отразим показатели финансовой устойчивости ОАО «Каменск-Стальконструкции» графически. Анализ данных, представленных на рис.2.5 и в таблице 2.9 показывает, что за исследуемый период все показатели финансовой устойчивости и платежеспособности характеризуются устойчивой тенденцией снижения. Коэффициент автономии на протяжении 2013-2015 гг. несмотря на снижение, находится в пределах рекомендуемых значений. Коэффициент покрытия в 2013 г. составлял 0,48,

что лежит на границе рекомендуемого значения (более 0,5), однако в 2014-2015 гг. данный показатель снизился до 0,43 и 0,31.

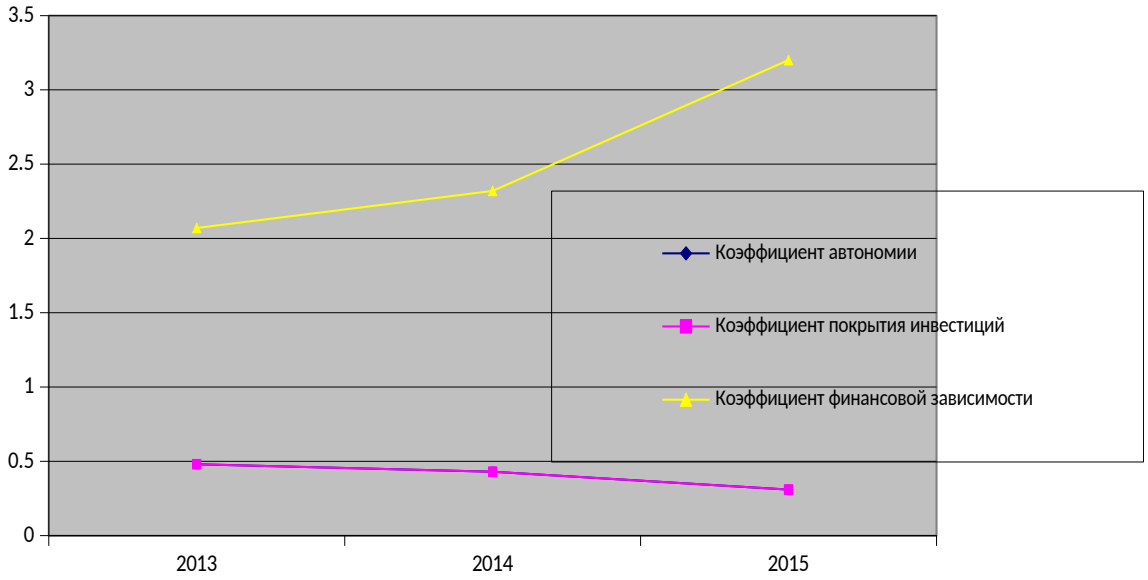


Рисунок 2.5 - Динамика показателей финансовой устойчивости и платежеспособности ОАО «Каменск-Стальконструкции» в 2013-2015 гг.

Доля краткосрочной задолженности в общей структуре обязательств на протяжении исследуемого периода ни разу не достигла рекомендуемого значения. Таким образом, предварительная оценка показала низкий уровень финансовой устойчивости и платежеспособности предприятия.

Собственные оборотные средства (СОС1) = собственный капитал – внеоборотныеактивы

(3)

СОС12013=77 407-62 114=15293

СОС12014=83 600-59 737=23863

СОС12015=90 159-61 382=28777

СОС2 = 1300+1400+1530–1100 (4)

СОС2 2013=77407+6973-62114=22266

COC2 2014=83600+11043-59737=34906

COC2 2015=90159+24575-61382=53352

COC3 = 1300+1400+1530–1100+1510 (5)

COC3 2013=77407+6973-62114=22266

COC3 2014=83600+11043-59737=34906

COC3 2015=90159+24575-61382+6500=59852

Далее проведем оценку финансовой устойчивости по величине излишка собственных средств, данные отразим в таблице 2.10.

Таблица 2.10 - Анализ финансовой устойчивости по величине излишка (недостатка) собственных оборотных средств

Показатель собственных оборотных средств (СОС)	Значение показателя			Излишек (недостаток)		
	2013	2014	2015	2013	2014	2015
COC_1 (рассчитан без учета долгосрочных и краткосрочных пассивов)	15 293	23863	28 777	-32 109	-49 962	-88 998
COC_2(рассчитан с учетом долгосрочных пассивов; фактически равен чистому оборотному капиталу, NetWorkingCapital)	22 266	34906	53 352	-25 136	-38 919	-64 423
COC_3 (рассчитанные с учетом как долгосрочных пассивов, так и краткосрочной задолженности по кредитам и займам)	22 266	34906	59 852	-25 136	-38 919	-57 923

Поскольку на 31.12.2015 наблюдался недостаток собственных оборотных средств, рассчитанных по всем трем вариантам, финансовое положение организации по данному признаку можно характеризовать как

неудовлетворительное. Более того все три показателя покрытия собственными оборотными средствами запасов и затрат за весь рассматриваемый период ухудшили свои значения.

Динамику собственных оборотных средств предприятия отразим графически (рис. 2.6)

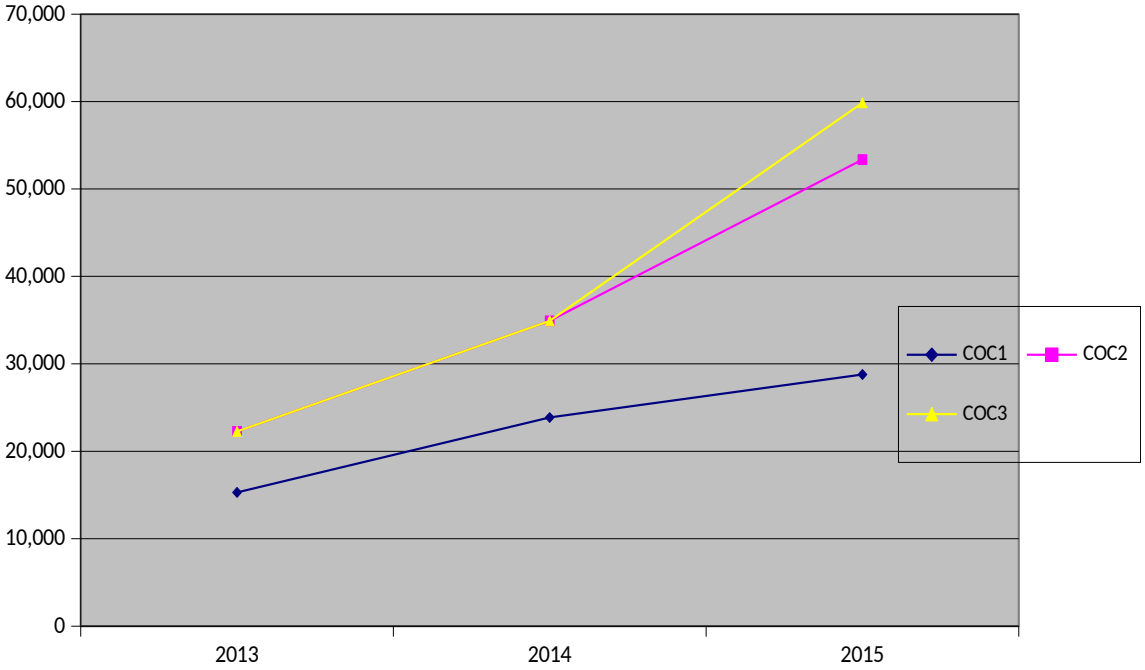


Рисунок 2.6 - Динамика собственных оборотных средств ОАО «Каменск-Стальконструкции» в 2013- 2015 гг.

Таким образом, анализ данных, представленных в таблице 17 и на рис. 2.6 показывает, что в 2013-2015 гг. отмечена устойчивая тенденция роста собственных оборотных средства предприятия, что является положительной тенденцией. Однако на протяжении всего периода отмечается недостаток собственных оборотных средств предприятия и недостаток постоянно увеличивается, что говорит о снижении финансовой устойчивости ОАО «Каменск-Стальконструкции». Для оценки платежеспособности предприятия проведем анализ ликвидности баланса.

А1= стр. 1250 + 1240(5)

А2= стр. 1230

(6)

А3= стр. 1210 + 1220 + 1260 – 12605

(7)

А4= стр. 1100

(8)

П1= стр. 1520

(9)

П2= стр. 1510 + 1540 + 1550

(10)

П3= стр. 1400

(11)

П4= стр. 1300 + 1530 – 12605 (12)

А1 2013=27145+1500=28645

А1 2014=38082

А1 2015=81043

А2 2013=16274

А2 2014=13461

А2 2015=13379

А3 2013=47402+22+6177=53601

А3 2014=73825+9522=83347

А3 2015=117775+13122=130897

А4 2013=62114

А4 2014=59737

А4 2015=61382

П1 2013=71210

П1 2014=93079

П1 2015=165477

П2 2013=5044

П2 2014=6905

П2 2015=6500

П3 2013=6973

П3 2014=11043

П3 2015=24575

Условием абсолютной ликвидности баланса является соблюдение следующих неравенств:

А1>П1, А2>П2, А3>П3 и А4<П4.

Несоблюдение, хотя бы одного из неравенств, говорит о том, что баланс предприятия не является абсолютно ликвидным. Проведем расчет активов и пассивов по основным группам (таблица 2.11)

Таблица 2.11 - Анализ ликвидности балансаОАО «Каменск-Стальконструкции» за 2013-2015 гг.

Актив	2013	2014	2015	Пассив	2013	2014	2015
А1	28645	38082	81043	П1	71210	93079	6500
А2	16274	13461	13379	П2	5044	6905	6500
А3	53601	83347	130897	П3	6973	11043	24575
А4	62114	59737	61382	П4	-	-	-

Данные таблицы 2.11 говорят, что баланс предприятия можно охарактеризовать как не ликвидный: выполняются три из четырех неравенств из условия абсолютной ликвидности на протяжении исследуемого периода.

Далее с целью количественной оценки показателей платежеспособности предприятия проведем анализ динамики изменения следующих показателей:

1. Коэффициент текущей ликвидности (коэффициент покрытия). (13)

$$К_{тл} = \frac{(с.\ 1200\ Форма\ 1 + стр.\ 1170\ Форма\ 1)}{(стр.\ 1500\ Форма\ 1 - стр.\ 1530\ Форма\ 1 - стр.\ 1540\ Форма\ 1)}$$

Ктл 2013=(98520+1065)/(76254-5044)=99585/71210=1,39

Ктл 2014=(134890+3996)/(99984-6905)=138886/93079=1,49

Ктл 2015=(225329+2205)/171977=227534/171977=1,32

2. Коэффициент обеспеченности предприятия собственными средствами. (14)

$$К_{осс} = \frac{(с.1300\ Форма\ 1 - с.1100\ Форма\ 1}{с.1200\ Форма\ 1}$$

Косс 2013=62114/98520=0,63

Косс 2014=59737/134890=0,44

Косс 2015=61382/225329=0,27

3. Коэффициент восстановления (утраты) платежеспособности.

Квп=(Ктлф + 6/Т (Ктлф - Ктлн)) / 2 (15)

Ктлф – фактическое значение коэффициента текущей ликвидности на конец периода;

Ктлн – коэффициент текущей ликвидности на начало отчетного периода;

Ктлнорм – нормативное значение коэффициента текущей ликвидности.

Квп 2014=(1,49+6/12(1,49-1,39))/2=0,77

Квп 2015=(1,32+6/12(1,32-1,49)/2=0,6

Динамику изменения отразим в таблице 2.12.

Таблица 2.12 - Динамика показателей платежеспособности ОАО

«Каменск-Стальконструкции» за 2013-2015 гг.

Показатель	2013	2014	2015	Норма
Коэффициент текущей ликвидности (коэффициент покрытия).	1,39	1,49	1,32	Более 2
Коэффициент обеспеченности предприятия собственными средствами.	0,63	0,44	0,27	Более 0,1
Коэффициент восстановления (утраты) платежеспособности	-	0,77	0,6	Более 1

Анализ данных, представленных в таблице 19 позволяет сделать вывод об отсутствии возможности в ближайшие 6 мес.восстановить платежеспособность предприятия в 2014-2015г.г. Исходные данные для анализа эффективности деятельности предприятия отразим в таблице 2.13.

Таблица 2.13 - Основные финансовые результаты деятельности ОАО «Каменск-Стальконструкции»

Показатель	Значение показателя, тыс. руб.		Изменение показателя		Средне-годовая величина, тыс. руб.
	2014 г.	2015 г.	тыс. руб.	± %	
1. Выручка	304 732	337 429	+32 697	+10,7	321 081
2. Расходы по обычным видам деятельности	279 626	311 986	+32 360	+11,6	295 806
3.Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	25 106	25 443	+337	+1,3	25 275

Окончание таблицы 2.13

4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	-10 974	-10 553	+421	↑	-10 764
5. EBIT (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	14 132	14 890	+758	+5,4	14 511
6. Проценты к уплате	–	131	+131	–	66
7. Изменение налоговых активов и	-4 439	-4 700	-261	↓	-4 570

обязательств, налог на прибыль и прочее					
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6+7)	9 693	10 059	+366	+3,8	9 876
Изменение за период нераспределенной прибыли (непокрытого убытка) по данным бухгалтерского баланса	12 172	6 559	x	x	x

Далее проведем анализ рентабельности деятельности ОАО «Каменск-Стальконструкции», данные отразим в таблице 2.14.

Рентабельность продаж по валовой прибыли = Валовая прибыль / Выручка (16)

Рентабельность продаж по валовой прибыли 2014 =25 106/304 732=8,2%

Рентабельность продаж по валовой прибыли 2015 =25 443/337 429=7,5%

Операционная рентабельность = EBIT / Выручка (17)

где EBIT – прибыль до вычета процентов и налогов

Операционная рентабельность 2014 =14 132/304 732=4,6%

Операционная рентабельность 2015 =14 759/337 429=4,4%

Рентабельность продаж по чистой прибыли = Чистая прибыль / Выручка

(18)

Рентабельность продаж по чистой прибыли 2014= 9 693/304 732=3,18%

Рентабельность продаж по чистой прибыли

2015= 10 059/337 429=2,98%

Таблица 2.14 - Анализ рентабельности

Показатели рентабельности	Значения показателя (в %, или в копейках с рубля)		Изменение показателя	
	2014 г.	2015 г.	коп.,)	± %
1. Рентабельность продаж по валовой прибыли (величина прибыли от продаж в каждом рубле выручки). Нормальное значение для данной отрасли: не менее 7%.	8,2	7,5	-0,7	-8,5
2. Рентабельность продаж по EBIT (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	4,6	4,4	-0,2	-4,8
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки).	3,2	3	-0,2	-6,3

На следующем графике наглядно представлена динамика основных показателей рентабельности активов и капитала ОАО «Каменск-Стальконструкции» за весь анализируемый период.

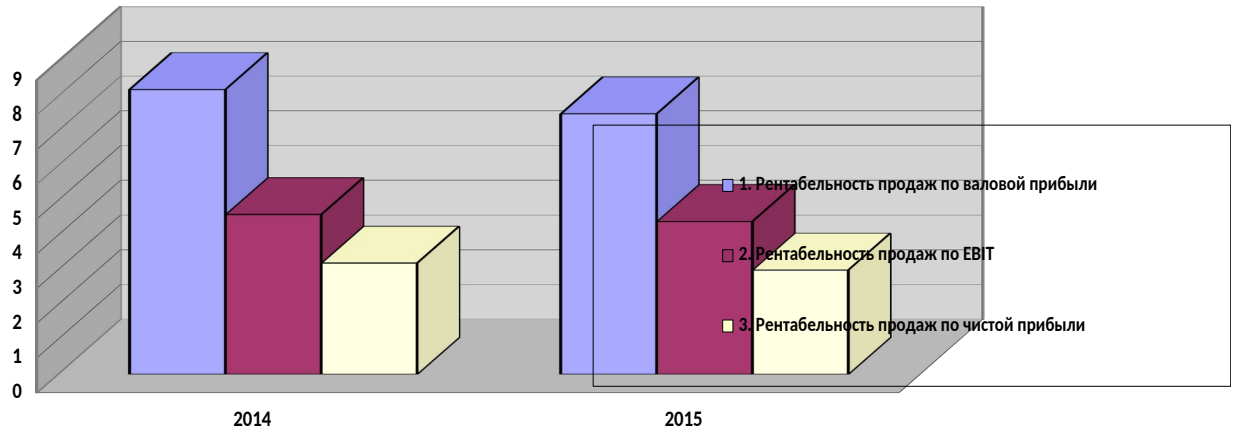


Рисунок 2.7 - Динамика показателей рентабельности активов и капитала

ОАО «Каменск-Стальконструкции» в 2014-2015 гг.

Все три показателя рентабельности за 2015 год, приведенные в таблице, имеют положительные значения, поскольку организацией получена как прибыль от продаж, так и в целом прибыль от финансово-хозяйственной деятельности за данный период.

Показатель оборачиваемости активов в среднем за весь анализируемый период показывает, что организация получает выручку, равную сумме всех имеющихся активов за 237 календарных дней. При этом в среднем требуется 88 дней, чтобы получить выручку равную среднегодовому остатку материально-производственных запасов.

С целью анализа деловой активности ОАО «Каменск-Стальконструкции» исследуемого нами предприятия проведем расчет основных показателей деловой активности. Анализ данных таблицы 2.15 не позволяет сделать однозначного вывода об уровне деловой активности предприятия ОАО «Каменск-Стальконструкции».

Производительность или выработка на одного работника =Выручка/Кол-во персонала

(19)

П2014=304 732/343=888,4

П2015=337 429/357=945,2

Оборачиваемость запасов (коэффициент) = Себестоимость продаж / Среднегодовой остаток запасов

(20)

Оз 2014=279 626/73 825=3,8

Оз 2015=311 986/117 775=2,6

Оборачиваемость запасов в днях = 365 / Коэффициент оборачиваемости запасов

(21)

Озд2014=365/3,8=96,1

Озд2015=365/2,6=140,3

Коэффициент оборачиваемости кредиторской задолженности(22)

$$К_{окз} = \frac{\text{с.2110 Форма 2}}{\text{(с.1520 н.Форма 1 + с.1520 к.Форма 1)/2}}$$

Кокз2014=304732/(93079+71210)/2=304732/82144,5=3,7

Кокз2015=337429/(165477+93079)/2=337429/129278=2,6

Оборачиваемость кредиторской задолженности в днях = 365 / Коэффициент оборачиваемости кредиторской задолженности

(23)

Окз2014=365/3,7=98,6

Окз2015=365/2,6=140,4

Оборачиваемость дебиторской задолженности (коэффициент) = Выручка / Средний остаток дебиторской задолженности(24)

Одз2014=304 732/13 461=22,6

Одз2015=337 429/13 379=25,2

Оборачиваемость собственного капитала = Выручка / Собственный капитал (25)

Оск2014=304 732/83 600=3,6

Оск2015=337 429/90 159=3,7

Таблица 2.15 - Анализ показателей деловой активности ОАО

«Каменск-Стальконструкции» за 2013-2015 гг.

Показатель	2014	2015	Отклонение к 2014
Производительность или выработка на одного работника (П)	888,4	945,2	56,8
Оборачиваемость запасов в оборотах (Оз)	3,8	2,6	-1,2
Оборачиваемость запасов в днях	98,1	140,3	42,2
Оборачиваемость кредиторской задолженности в оборотах	3,7	2,6	-1,1
Оборачиваемость кредиторской задолженности в днях (Ок)	98,6	140,4	41,8
Оборачиваемость дебиторской задолженности в оборотах Одоб.	22,6	25,2	2,6
Оборачиваемость собственного капитала Окап	3,6	3,7	0,1

Анализ данных, представленных в таблице 2.15 показывает, что в течение анализируемого периода годовая выручка заметно выросла до 337 429 тыс. руб. (на 32 697 тыс. руб.).

За период 01.01–31.12.2015 прибыль от продаж равнялась 25 443 тыс. руб. За два последних года имело место несущественное повышение финансового результата от продаж.

С одной стороны ряд показателей имеют достаточно высокие показатели, к ним относятся:

-производительность или выработка на одного работника;

- оборачиваемость запасов в днях

- оборачиваемость кредиторской задолженности в днях;

- оборачиваемость дебиторской задолженности в оборотах.

Однако при этом производительность ОАО «Каменск-Стальконструкции»в 2015 г и отмечен рост на 56,8 тыс. руб. / чел.

Оборачиваемость запасов ОАО «Каменск-Стальконструкции»на протяжении всего исследуемого периода характеризуется отрицательной тенденцией роста, в 2015 г. отмечено снижение на 1,2 оборота по отношению к 2014 г.

Оборачиваемость кредиторской задолженности ОАО «Каменск-Стальконструкции»в 2015 г. сократилась на 1,2 оборота.

Оборачиваемость дебиторской задолженности ОАО «Каменск-Стальконструкции»характеризуется тенденцией увеличения на 2,6 оборота.

Оборачиваемость собственного капитала ОАО «Каменск-Стальконструкции»на протяжении исследуемого периода имеет положительное значение.

ГЛАВА 3. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ПРЕДПРИЯТИЯ ОАО «КАМЕНСК-СТАЛЬКОНСТРУКЦИИ»

3.1Проведение оценкидоходным подходом

В рамках настоящей дипломной работы объектом оценки является рыночная стоимость офисного здания ОАО «Каменск-Стальконструкции».

Описание объекта выполнено на основании визуального осмотра объекта оценки и изучения предоставленных документов. Карта-схема локального местоположения объекта оценки представлена на рисунке 3.1.



Рисунок 3.1 - Карта-схема локального местоположения Объекта оценки

Объектом оценки в рамках данной дипломной работы является офисное здание ОАО «Каменск-Стальконструкции», расположенное по адресу: Свердловская обл., Каменск-Уральский, ул. Заводской проезд, 10.

Краткое описание оцениваемого здания приведено в таблице 3.1.

Таблица 3.1. - Краткое описание оцениваемого здания

Параметр описания	Описание
Тип здания	Капитальное
Материал стен	Кирпич
Состояние по осмотру	Хорошее
Год последнего капитального ремонта	Нет данных

Окончание таблицы 3.1

Этажность	5 этажей
Наличие подвала	Есть
Наличие надстройки, мансарды	Есть
Инженерная обеспеченность	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление
Площадь, кв.м	1600
Площадь застройки, кв.м	293
Назначение	Нежилое
Использование	Административный корпус

Описание конструктивных элементов оцениваемого здания и определение износа согласно Техническому паспорту представлено в таблице 3.2. ниже.

Таблица 3.2 - Описание конструктивных элементов оцениваемого здания

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов	Техническое состояние	Износ, %
Фундаменты	Сборный железобетонный	Трещины в цоколе, следы увлажнения стен	20
Стены	Кирпич	Трещины, ослабление кирпичной кладки	25
Перекрытия	Железобетонные	Незначительное смещение плит, трещины, отслоение побелки	25
Крыша	Совмещенная рулонная кровля	Разрывы покрытия, местами протечки	25
Полы	Цементные, керамическая плитка, линолеум	Трещины, выбоины, истертость в ходовых местах	25
Проемы	Деревянные, филенчатые	Расслоение древесины, неплотность притвора	35
Внутренняя отделка	Штукатурка, побелка, окраска	Трещины, отставание окрасочно-штукатурного слоя	35

Характер окружающего типа землепользования

Общее функциональное использование территории квартала, в котором расположен оцениваемый объект, промышленное.

Имущественно-правовой статус

Объект оценки является собственностью ОАО «Каменск-Стальконструкции».

Транспортная доступность

Местоположение Объекта оценки характеризуется хорошей транспортной доступностью. Ближайшая остановка общественного транспорта расположена в 30 м.

Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из всеобъемлющего анализа рынка. Понятие «наиболее эффективное использование», применяемое в данном разделе подразумевает такое использование, которое из всех рациональных, физически осуществимых, финансово приемлемых, юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта оценки.

- правомочность – рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат действующим документам о зонировании города, об исторических зонах и памятниках, экологическому законодательству;
- физическая осуществимость – рассмотрение технологически реальных для данного объекта способов использования;
- финансовая оправданность – рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу объекта;
- максимальная эффективность – рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Из представленных документов, а также исходя из анализа местоположения и ближайшего окружения объекта оценки, были выявлены следующие обстоятельства:

- Оцениваемый объект недвижимости расположен в промышленном квартале Каменк-Уральского;
- Согласно Техническому паспорту объекта недвижимости, назначение Объекта: нежилое;
- Объект оценки представляет собой нежилое офисное здание общей площадью 1600 кв. м. Площадь земельного участка, относящегося к объекту оценки – 293 кв.м;
- Согласно визуальному осмотру и данным Технического паспорта, объект оценки обеспечен следующими элементами благоустройства: электроснабжение, водоснабжение, канализация и отопление;
- Исходя из результатов визуального осмотра объекта оценки, состояние оцениваемого здания можно признать – в целом хорошее;
- Местоположение объекта оценки характеризуется хорошей транспортной доступностью;
- На момент осмотра объект оценки используется под офисную функцию.

Правомочность

При анализе различных правомочных вариантов использования объекта недвижимости во внимание было принято следующее:

Согласно данным Технического паспорта недвижимости, назначение объекта: нежилое.

Таким образом, на данном этапе анализа было выявлено ограничение в использовании объекта оценки - только под нежилые цели.

Таким образом, среди разрешенных вариантов использования можно выделить три функции, реализация которых может соответствовать критерию правомочности:

- производственно-складская;

- офисная;
- сервисная;
- торговая.

Физическая осуществимость

Функции, связанные с сервисной функцией, со сферой обслуживания населения (салон красоты, парикмахерская, химчистка и т.п.), и функции общественного питания (кафе, ресторан и т.п.) на рынке позиционируются в составе обобщенной торговой функции. Таким образом, сервисную функцию можно объединить с торговой.

На основании анализа характеристик объекта и его местоположения, можно предположить, что правомочными и физически осуществимыми вариантами использования объекта оценки являются варианты его использования под производственно-складскую, торговую или офисную функцию.

Финансовая оправданность и максимальная эффективность

Финансовая оправданность подразумевает рассмотрение вариантов, способных дать отдачу, превышающую суммарные затраты. Все способы использования недвижимости, дающие положительный доход с достаточной отдачей на собственный капитал, рассматриваются как финансово приемлемые.

При анализе финансовой оправданности реализации на базе объекта оценки торговой функции, было принято о внимание следующее:

Объект оценки расположен в промышленном квартале. Кроме того, объектом оценки является 5-этажное здание, расположенное на закрытой территории.

Таким образом, учитывая особенности планировки объекта оценки, а также местоположение, не возможно обеспечить посещение объекта оценки значительным количеством посетителей, что необходимо для экономически эффективного функционирования объекта торговой функции. Поэтому развитие на базе объекта оценки торговой функции может быть признано не

соответствующим критерию финансовой оправданности.

Что касается производственно-складской функции, то анализ рынка коммерческой недвижимости в Каменск-Уральском в целом, в Синарском районе в частности, показал, что стоимость недвижимости под производственно-складскую функцию ниже, чем стоимость недвижимости под офисную.

Учитывая вышеизложенное, очевидно, что критерию финансовой оправданности и максимальной эффективности может соответствовать вариант использования оцениваемого объекта под офисную функцию.

Таким образом, среди юридически разрешенных, физически осуществимых, финансово оправданных вариантов использования объекта оценки, критерию максимальной эффективности может соответствовать единственный вариант использования Объекта оценки под офисную функцию.

Вариант сноса оцениваемого здания и строительства нового не рассматривался ввиду того, что оцениваемое здание имеет хорошее состояние (текущее состояние оцениваемого здания отвечает требованиям рынка, предъявляемым к офисным зданиям в районе местоположения объекта оценки) и соответствует окружающему характеру землепользования.

Далее проведем оценку стоимости недвижимости предприятия доходным подходом.

Нами выполнялись следующие этапы.

1. Прогнозирование будущих доходов.

Потенциальный валовой доход - общий доход, который можно получить от недвижимости при 100% занятости ее площадей без учета всех потерь и расходов. В рамках данного расчета потенциальный валовой доход от использования недвижимости будет получен от сдачи в аренду помещения под офисную функцию.

Величина рыночной ставки аренды была определена в результате анализа рынка офисной недвижимости в г.Каменск-Уральский

(местоположение которой сравнимо с местоположением Объекта оценки).

Значение ставки аренды за офисное здание в хорошем состоянии с местоположением, аналогичным местоположению Объекта оценки, составило 12500 руб./кв. м. в год без учета НДС и коммунальных платежей. Таким образом, годовой потенциальный валовой доход от эксплуатации Объекта оценки составил: 20 000 000 руб.в год за весь Объект оценки.

Действительный валовой доход- предполагаемый доход при функционировании собственности с учетом потерь арендной платы. Как правило, собственник в долгосрочном периоде не имеет возможности постоянно сдавать в аренду 100% площадей помещения. Потери арендной платы имеют место за счет неполной занятости объекта недвижимости и неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами. По данным риэлтерских компаний потери на незанятость коммерческих помещений находятся в диапазоне 0 – 10 % Т.к. оцениваемое помещение имеет площадь 1600 кв. м, предположили, что данное помещение будет сдано собственником в аренду полностью, и потери на незанятость будут складываться только в период экспозиции объекта. Период экспозиции в среднем составляет около месяца, обычно собственник сдает помещение в долгосрочную аренду, которая в среднем составляет от 3 до 10 лет, таким образом, потери на незанятость составят около 2 %, а риск неуплаты предполагается равным нулю (оплата вперед).

2. Определение операционных расходов.

Операционные расходы - это периодические расходы для обеспечения нормального функционирования Объекта и воспроизводства эффективного валового дохода.

Постоянные. В рамках данного расчета постоянные расходы складываются из арендных платежей за земельный участок, выплат по налогу на имущество и страховых выплат.

Страховые платежи. По данным страховых компаний страховой сбор при страховании недвижимости не превышает 0,5% от балансовой стоимости

Объекта.

Налог на имущество. Ставка налога на имущество согласно нормативным документам РФ составляет 2,2%.

Переменные. В рамках данного расчета к переменным расходам могут быть отнесены расходы на эксплуатацию и управление (заключение договоров аренды, охрану и т.п.), расходы на рекламу и маркетинг, и расходы на ремонт (расходы на поддержание систем коммуникаций, расходы по плановому ремонту и реновации помещения).

Расходы на управление и рекламу. В результате опроса специалистов управляющих компаний, было выяснено, что обычно, расходы на управление и рекламу объектов офисной недвижимости в г.Каменск-Уральский составляют в среднем 3-10% от ДВД (в зависимости от площади, местоположения, состояния и прочих характеристик объектов). Для Объекта оценки величина затрат на управление и рекламу принята равной 5%, в виду особенностей оцениваемого Объекта, указанных в предыдущих разделах.

Отчисления в фонд накопления на ремонт составляют 2,5% от действительного валового дохода: 2% на капитальный ремонт, 0,5% на текущий ремонт.

3. Определение коэффициента капитализации.

В КРМ-методе коэффициент капитализации определяется с помощью алгебраической формулы 3.5.

Под ставкой дисконтирования понимается требуемая инвестором норма прибыли на вложенный капитал. В данном отчете определена реальная ставка дисконтирования, не учитывающая инфляционную составляющую.

Существует три основных метода определения ставки дисконтирования или нормы прибыли: метод рыночной экстракции, метод кумулятивного построения и метод модели цены капитальных вложений.

Метод рыночной экстракции (метод выделения) основан на анализе норм прибыли, получаемых владельцами сопоставимых объектов. Данный метод является самым надежным, но для его использования необходима

достоверная информация о большом количестве реальных сделок. В данной работе этот метод не использовался, т. к. по мнению Оценщиков, данный метод может применяться только в экономически стабильных государствах.

Метод модели цены капитальных вложений использует для определения необходимой нормы дохода три компонента:

- безрисковую норму дохода;
- рыночную премию за риск;
- коэффициент β (относительный уровень специфических рисков рассматриваемого проекта по сравнению со среднерыночным риском).

Этот метод основан на следующей предпосылке: инвестору необходим дополнительный доход, превышающий возможный доход от полностью застрахованных от риска ценных бумаг. Дополнительный доход является компенсацией за вложения в рисковые активы. По существу, этот метод основан на анализе рынка ценных бумаг и может давать достаточно объективные результаты для оценки инвестиционных проектов, сравнимых с вложениями в ликвидные акции обществ открытого типа. К сожалению, на фондовом рынке отсутствуют не только акции компаний, управляющих объектами недвижимости, но и акции строительных предприятий, поэтому корректно и объективно определить коэффициент β не представляется возможным. В условиях существенного сужения объемов циркулирующих на рынке ценных бумаг становится проблематичным и определение реальной рыночной премии за риск. Метод МЦКВ оценщиками не использовался.

Метод кумулятивного построения предполагает построение ставки дисконтирования на основе последовательного учета большого числа составляющих, отражающих в той или иной степени риски, присущие Объекту недвижимости.

Расчет ставки дисконтирования методом кумулятивного построения начинается с определения безрисковой ставки, к которой затем прибавляются премии инвестора за дополнительные риски.

В данном дипломе ставка дисконтирования определялась методом

кумулятивного построения.

Определение безрисковой ставки.

В качестве безрисковой ставки принята ставка рефинансирования по данным сайта Центрального банка (http://www.cbr.ru) в период с 1января 2016 г. составляла 11%.

Для расчета премий за различные виды риска был использован экспертный метод. Экспертный метод предполагает индивидуальные опросы профессионалов и осведомленных лиц, что позволяет собрать необходимую информацию.

Пяти специалистам рынка недвижимости было задано три вопроса:

1) Сколько процентов они дадут за риск вложения в оцениваемое офисное здание.

2) Сколько процентов они дадут риску за низкую ликвидность объекта оценки, принадлежащего ОАО «Каменск-Стальконструкции»;

3) Сколько процентов они дадут риску за инвестиционный менеджмент.

В таблице 3.3 приведены значения премий за риск вложения в конкретный объект недвижимости, полученные на основе опроса пяти специалистов, диапазон значений от 0 до 3%

Таблица. 3.3 - Показатели премии за различные виды риски

№	Эксперты	Риск вложения в недвижимость	Риск за низкую ликвидность	Риск за инвестиционный менеджмент
1	Эксперт №1	1	3	0
2	Эксперт №2	2	3	1
3	Эксперт №3	1	3	1

Окончание таблицы 3.3

4	Эксперт №4	1	2	2
5	Эксперт №5	2	3	1
	Среднеарифметическое значение риска	1	3	1

Таким образом, итоговая величина ставки дисконтирования для Объекта оценки, определенная методом кумулятивного построения, составила: 8 + 5 = 13%

Определение величины коэффициента капитализации.

Согласно приведенной выше формуле (3.5) для получения ставки капитализации необходимо скорректировать ставку дисконтирования на величину фактора фонда возмещения и на коэффициент коррекции на изменение потока доходов во времени.

Принимая во внимание неопределенность сегодняшней экономической ситуации, никто не берет на себя смелость прогнозировать какую-либо тенденцию изменения чистого операционного дохода во времени и в настоящих расчетах ориентировались на неизменность его величины в будущем. Данное предположение позволяет считать в КРМ-методе коэффициент коррекции равным единице.

При определении фактора фонда возмещения необходимо определить оставшийся срок экономической жизни (n) и ставку процента фонда возмещения (i_p). Оставшийся срок экономической жизни устанавливается в процессе обследования Объекта недвижимости и анализа рынка недвижимости исходя из принципа наиболее эффективного использования оцениваемого Объекта. Для Объекта оценки оставшийся срок экономической жизни принят равным 50 годам.

Вопрос о ставке процента фонда возмещения решается на основании вида недвижимости и рыночной (политической, социальной, экономической) ситуации в стране. Данная ставка была принята равной безрисковой ставке и составила 8 %.

Таким образом, коэффициент капитализации равен:

R = 13% + SFF(50;0,08) ≈ 13,17%.

4. Расчет стоимости объекта оценки методом прямой капитализации.

Таблица. 3.4 - Расчет стоимости Объекта недвижимости методом

прямой капитализации

Наименование показателя	Значение
Площадь здания, кв. м	1 600,0
Ставка аренды, руб./кв. м в год	12500
Потенциальный валовый доход, руб. в год	20 000 000
Y ставка дохода на капитал	13,00%
Срок экономической жизни, лет	50
Ставка % фонда возмещения	11,00%
Потери на незанятость	3%
Потери при сборе	0%
Страховой сбор	0,5%
Налог на имущество	2,2%
Расходы на управление и рекламу	5%
Фонд накопления на ремонт	2,5%
Итого операционные расходы, руб. в год	4 507 200
Коэффициент операционных расходов	23,2%
Стоимость объекта, руб.	113 044 456
Потенциальный валовой доход, руб. в год	20 000 000
Потери на незанятость, руб. в год	600 000
Потери при сборе, руб. в год	0
Действительный валовой доход, руб. в год	19 400 000
Операционные расходы, руб. в год	4 507 200
Чистый операционный доход, руб. в год	14 892 800
Y ставка дохода на капитал	13,00%
Фактор фонда возмещения SFF (ip, n)	0,0017
Коэффициент капитализации, %	13,17%
Стоимость объекта, руб.	113 044 456

Окончание таблицы 3.4

Стоимость объекта, округленно, руб.	113 000 000
Стоимость объекта, руб. / кв. м	71 000

Таким образом, в результате проведенных расчетов получены следующие результаты: рыночная стоимость офисного здания ОАО «Каменск-Стальконструкции», рассчитанная доходным подходом, составила

113 000 000 рублей.

3.2Улучшение финансового состояния предприятия

На рассматриваемом предприятии, после реорганизации в 2014 году остались неиспользуемые площади.

В рамках данного проекта предлагается реконструировать здание компании ОАО «Каменск-Стальконструкции» для сдачи площадей в аренду.

Цели реконструкции:

1. Надстройка одного этажа, и как следствие, устройство лифта и мусоропровода,
2. Ремонт и приведение несущих конструкций к современным нормам,
3. Улучшение тепловых и энергетических показателей здания,
4. Изменение художественного облика здания.

Таблица 3.5 - Технологический паспорт здания

№	Характеристика здания	По типовому проекту	Предусмотрено проектом по реконструкции
1	Промышленное здание	1961 г.	2016 г.
2	Планировка	Секционная	Секционная
3	Количество этажей	5	6

Продолжение таблицы 3.5

4	Наличие встроенных помещений	Не имеется	Без изменений
5	Конструкция крыши	Стропильная крыша, с холодным чердаком. Покрытие асбесто-цементными листами.	Стропильная крыша, с холодным чердаком, с полной заменой на черепицу.

6	Водосток	Организованный, наружный	Без изменений
7	Наружные стены	Кирпичные сплошные толщиной 510 мм.	Наружное утепление с облицовкой с защитным слоем штукатурки
8	Фасад	Кирпич силикатный	Штукатурка, краска.
9	Цоколь	Оштукатуривание	Облицовка плиткой
10	Фундаменты	Из сборных железобетонных блоков	Усиление отдельных участков, проведение ремонтных работы
11	Перекрытия	Сборные железобетонные пустотные плиты	Без изменений
12	Внутренние стены	Сплошные кирпичные толщинной 380 мм.	Устройство дополнительных проёмов во внутренних стенах, проведение ремонтных работ
13	Перегородки	Составные	А) 2×80 с утеплителем 40 мм Б) 80 мм.
14	Двери	а) Наружные б) Внутренние	а) По ГОСТ б) По ГОСТ 6629-88 Полная замена столярных изделий
15	Окна	Раздельные, двухстворчатые	По ГОСТ 3674-99 Полная замена оконных блоков.

Окончание таблицы 3.5

16	Подвал (техподполье)	Высота …, с размещением в подвале инженерного оборудования	Размещение, замена и ремонт инженерного оборудования.
17	Полы	Деревянные. Бетонные крашеные лестничные клетки	Полная замена конструкций пола.
18	Отделка внутренних помещений	Окраска водными растворами потолков. Местная окраска окон, дверей, полов	Закрытие потолков навесным покрытием. Окраска дверей, труб

			отопления.
19	Инженерное оборудование	Централизованное теплоснабжение, горячее водоснабжение, канализация, телефонизация, электрификация, слаботочные устройства.	Полная замена инженерных коммуникаций с устройством их в надстраиваемых этажах. Установка лифтов, мусоропроводов.

Определение физического износа здания.

Физический износ зданий (материальный, технический) — это полная или частичная утрата зданиями эксплутационных качеств, вызванное внешними и внутренними воздействиями, условиями эксплуатации и длительностью существования.

Способы определения физического износа:

- В процентах
- В стоимостном выражении

Методы определения физического износа в процентах:

- По фактическому состоянию конструкций
- По временной эксплуатации

Определение физического износа конструкций.

Физический износ конструкций определяется по результатам обследования.

Сведения о состоянии строительных конструкций приведены в таблице 3.6.

Таблица 3.6 - Сведения о состоянии строительных конструкций

Наименование элемента	Признаки износа	Коли-честве-нная оценка	Физи-ческий износ в %	Примерный состав работ
Фундаменты блочные	Трещины в швах между блоками, высолы и следы	2,5 мм	15%	Заполнение швов между блоками, ремонт

	увлажнения стен.			штукатурки стен подвала, ремонт вертикальной и горизонтальной гидроизоляции и отмостки.
Стены кирпичные	Глубокие трещины и отпадание штукатурки местами, выветривание швов.	2,0 мм, глубина 0,5 мм	10%	Ремонт штукатурки или расшивка швов, очистка фасадов.
Перегородки кирпичные	Трещины в местах сопряжения перегородок с потолками, редкие сколы.	1,0 мм	20%	Заделка трещин и сколов, общий ремонт.
Железобетонные балки перекрытий	Отдельные трещины в растянутой зоне, незначительное увлажнение местами, поверхностные отколы.	Глубина 2,0 мм, ширина 0,5 мм	20%	Восстановление путём нагнетания раствора в трещины, нанесение слоя штукатурки.
Перекрытия	Трещины в швах между плитами.	2 мм	10%	Расшивка швов.
Железобетонные лестницы	Редкие трещины на ступенях, отдельные трещины перил.	1 мм	20%	Затирка трещин, ремонт перил, покраска.
Балконы	Следы увлажнения на плоскости плиты и на участках стены, повреждение местами цементного пола и гидроизоляции, трещины.	Уклон стены до 1% Трещины до 1 мм	25%	Замена гидроизоляции, с устройством цементного пола. Ремонт сливов.
Крыша	Ослабление креплений, болтов, скоб, повреждение деталей слуховых окон.		30%	Ремонт крепления и деталей слуховых окон
Кровля	Протечки и просветы в отдельных местах, трещины в коньковых		30%	Замена покрытия и

	плитах, отрыв листов до 10%.		коньковых плит
Полы дощатые	Мелкие сколы, щели между досками и провисание досок.	30%	Сплачивание полов, острожка провесов
Окна деревянные	Оконные пролёты рассохлись, покоробились, расшатаны в углах, отсутствие местами остекления и отливов, часть приборов повреждена.	30%	Ремонт пролётов, укрепление соединений подкладками, частичная смена материала, конопатка.
Двери	Мелкие трещины в местах сопряжения коробок со стенами, щели в притворах.	30%	Уплотнение сопряжений, острожка и установка накладок, покраска.
Покрасочный водный раствор (побелка)	Потемнение местами окрасочного слоя, небольшие повреждения.	25%	Полная покраска слоем водного раствора всех требуемых элементов.
Окраска масляниста я	Местные отдельные повреждения слоя, царапины, отсоединение окрашенного слоя.	15%	Подготовка поверхности с последующей покраской требуемых элементов.
Штукатурка	Глубокие трещины, отслоение, мелкие сколы.	15%	Затирка штукатурки местами.
Горячее водоснабже ние	Капельные течи в местах резьбовых соединений и врезки запорной арматуры, наблюдается коррозия, нарушение теплоизоляции.	30%	Частичная замена запорной арматуры, отдельная замена трубопровода, восстановление теплоизоляции.
Центрально е отопление	Коррозия, нарушение теплоизоляции, капельные течи в местах врезки запорной арматуры.	35%	Полная замена запорной арматуры, ремонт стояков.
Холодное водоснабже ние	Капельные течи в местах резьбовых соединений и врезки запорной арматуры, наблюдается коррозия, нарушение теплоизоляции.	30%	Частичная замена запорной арматуры, отдельная замена трубопровода, восстановление теплоизоляции.
Канализаци я	Течи местами, повреждение эмалированного покрытия.	30%	Ремонт частей присоединения приборов,

			метами замена труб.
Электроприборы	Повреждение изоляции, нарушение эластичности, отсутствие части приборов.	30%	Ремонт ВРУ, замена токонесущих систем.
Облицовка плиткой	Сколы, отсутствие местами плитки, отклеивание.	30%	Замена плитки или частичный ремонт (по возможности).

Таблица 3.7 - Определение физического износа зданий по удельным весам стоимости конструкций

Укруп. констр. элементы зданий	Удельные веса по сборнику №28	Удельные веса по приложению	Расчётный удельный вес	Физический износ	
				По результатам обследования %	Средневзвешанный износ %
Фундаменты	10		10	15	1,5
Стены	24	73	17,52	10	1,752
Перегородки	24	27	6,48	20	1,296
Перекрытия: — балки — плиты	 12 12	 40 60	 4,8 7,2	 20 10	 0,96 0,72
Крыша	2	75	1,5	30	0,45

Окончание таблицы 3.7

Кровля	2	25	0,5	30	0,15
Полы: — дощатые — бетонные — плиточные	 8,8 0,55 1,65	 80 5 15	 8,8 0,55 1,65	 20 20 20	 2,64 0,137 0,41
Окна	10	48	4,8	30	1,44
Двери	10	52	5,2	30	1,56
Отделочные работы:	12				

—окраска масляная	3	25	3	15	0,45
—окраска водная	1,8	15	1,8	25	0,45
— штукатурка	4,2	40	4,2	15	0,63
— плитка	3	20	3	30	0,9
Инженерное оборудование:	14				
—горячее водоснабжение	3,7		3,7	30	1,11
— центральное отопление	2,2		2,2	35	0,77
—холодное водоснабжение	0,5		0,5	30	0,15
— канализация	1,1		1,1	30	0,33
—электрическое оборудование	3,4		3,4	30	1,02
Прочее:	5				
— балконы	1,4	33	1,4	25	0,35
— лестницы	2	25	2	20	0,4
— остальное	1,6	42	1,6	10	0,16
Средний физический износ здания:					20,025%

Данное здание было построено в 1961 году и относится ко II группе капитальности с минимальным нормативным сроком эксплуатации 150 лет.

Физический износ определяем по формуле:

$$Ф_э = \frac{T_э}{T} \cdot 100\% = \frac{2007 - 1961}{150} \cdot 100\% = 30,67\%$$

где

$T_э$ — *срок эксплуатации здания (сооружения)*

T — *минимальный нормативный срок эксплуатации*

Данный метод определения физического износа является неточным так

как не отражает фактический физический износ каждой конструкции. Его можно использовать на стадии планирования проведения капитального ремонта при отсутствии данных.

Определение технического состояния здания по физическому износу.

Данное здание относится к 4 группе физического износа и наблюдается:фундаменты, стены, перекрытия, перегородки имеют значительные неисправности при ограниченном распространении. Оконные и дверные проёмы, крыша, покрытия полов, инженерное оборудование имеют значительные неисправности при массовом распространении. Эксплуатация здания возможна со значительными ограничениями.

Для обеспечения нормальной эксплуатации необходим капитальный ремонт и реконструкция здания с восстановлением или частичной заменой фундаментов, стен, перекрытий, перегородок, а так же восстановлением или заменой оконных и дверных проёмов, покрытий полов, кровли, инженерного оборудования.

Определение морального износа здания.

Моральный износ по архитектурно-планировочному решению:

— помещение меньше 14 м^2 — 5%

— Не соответствуют современным требованиям кровля и отделочные материалы — 5%

Итого: 5+5= 10 %

Моральный износ составляет 10%

Классификация здания по моральному износу.

Данное здание относится к II группе по моральному износу (моральный износ составляет до 10%).

Общая техническая характеристика здания.Так как здание имеет износ менее 60%, то его реконструкция целесообразна.

Проверка инсоляции помещений после реконструкции.

Таблица 3.8 - Инсоляции без учёта теней от рядом стоящих зданий.

Номер окна	Время инсоляции	Начало инсоляции	Конец инсоляции

1—20 (фасад со стороны улицы Горького)	До 5 часов	Восход солнца	10:05
21 (правый торец)	До 11 часов	Восход солнца	15:20
22 (правый торец)	До 11 часов	Восход солнца	15:20
23—42 (внутренний двор)	До 12 часов	10:20	Заход солнца
43—44 (левый торец)	До 7 часов	15:20	Заход солнца

На здание в течении дня падают тени от 2 рядом стоящих зданий и инсоляция для окон 22—36 становится прерывистой. Согласно СНиП, сумма инсоляций в течении дня должна достигать 3 часов 30 минут. В нашем проекте, эти условие выполняется, так как минимальное значение инсоляции (для окна 24) достигает 4 часов даже в зимнее время.

Данный проект представляет интерес для инвесторов, в связи с тем что прибылен для вкладчиков и выгоден для предпринимателей, которые будут брать в аренду помещения , так как это позволит им сэкономить.

Теоретическое обоснование инвестиций в строительство включает в себя:

-намерения и цели инвестирования;

- задание на разработку технико-экономического расчёта;

-технико-экономический расчёт;

-показатели для утверждения технико-экономического расчёта.

В предварительных встречах с инвестором были установлены следующие потребности:

- вложение инвестиций в прибыльный и надежный проект;
- желание заниматься бизнесом в области коммерческой деятельности;
- удачное местоположение будущего объекта;
- уникальность проекта и его оригинальное решение дают

уверенность инвесторам в его прибыльности. Далее представлен рисунок на котором указаны возможности предоставления данного объекта.

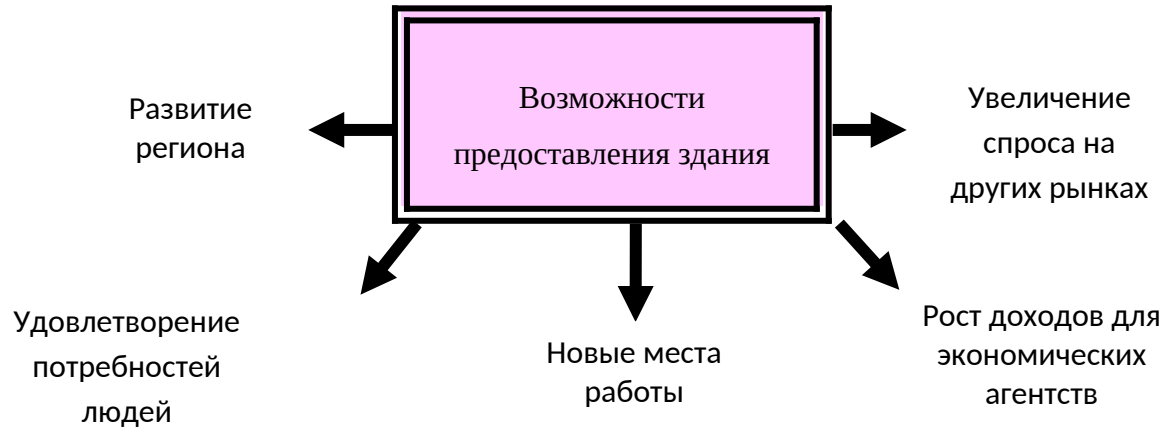


Рисунок 3.2 - Возможности предоставления здания

Проведённый анализ показал, что необходимо построить крупный объект под офисы. Данный проект весьма оригинален тем, что также в нём планируется открыть кафе, гараж, спортзал, обменный пункт и банк. Плюс ко всему он будет находиться вблизи от центра и недалеко от остановки. Также возле здания есть парковка.Следует отметить, что в этой области развитая инфраструктура, и проложена центральная магистраль.

Таким образом, с помощью осуществления данного проекта можно привлечь новых инвесторов, которые в свою очередь проявят интерес к данному проекту.

Офисные центры, торговые (развлекательные) центры, административные здания, бизнес центры – могут оказать на посетителя, покупателя или клиента влияние своими внешними абрисами и внутренними пространствами. Они формируют понимание стиля и ощущение индивидуальности своими индивидуальными пространствами и конструкциями, формами, цветовой гаммой. Ничто так не завораживает, как

«особенное» здание, отвечающее многочисленным эстетическим требованиям эпохи, функциональным назначения объекта, экономическим факторам строительства и эксплуатации. Однако есть нормы и правила проектирования зданий, которые необходимо соблюдать, которые представлены на рисунке 3.3.

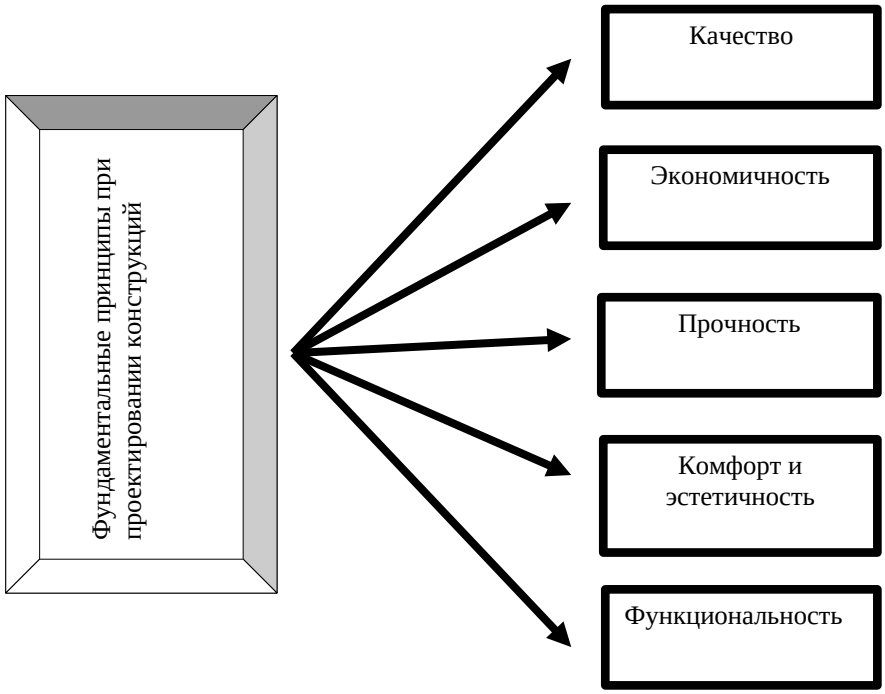


Рисунок 3.3 - Основные требования при проектировании зданий

Подавляющее большинство потенциальных инвесторов уверены в том, что ключевым фактором успеха компании является квалификация управляющей команды. Если рассматривается возможность вложения капитала в растущий бизнес, успех которого зависит от качества и эффективности осуществляемых операций, это особенно важно. Вместе с тем при инвестировании в объекты недвижимости наиболее важным критерием будет месторасположение и фасад здания. Всё эти критерии и показатели немаловажны при инвестировании любого проекта.

Основной и отправной точкой в проектировании любого общественного центра, является градостроительное положение объекта в городе, районе и на

территории застройки. Часто архитекторы не закладывают градостроительную функцию в будущее строение, не насыщают его функциями делового центра города, рекреационными площадями, а зачастую не продумывают расположение объекта на участке. Например, необоснованно оставляя многочисленные пустые территории, руководствуясь тем, что свято место пусто не бывает. Обычно это заканчивается плачевно – территория может использоваться на четверть своих возможностей, так как изначально ее функциональная нагрузка не была решена на стадии проектирования. Многие объекты могут сочетать в себе функцию парка, оазиса, аллеи, набережной, пересадочного узла, главной площади города, ландшафтной доминанты (террасы с растительностью).

Четко продуманные пути подхода к зданию, организация близлежащих площадей, остановочных павильонов и маршрутов подъезда легкового и грузового автотранспорта – существенная аналитическая доля основной концепции объекта, помимо его стилистики, конструктивных решений и габаритов. Именно организация потоков посетителей на самой территории застройки и их постепенное «введение» (пути и место) на территорию здания, организация интересного внутреннего пространства – основы успеха любого объекта. Применение различных уровней, переходов, галерей, лестниц делает объект неповторимым. Вы можете вложить минимальные средства в дизайн интерьера, и этого будет достаточно, только потому, что у Вас интересно решено пространство… нет сухой «нарезки» элементарного плана, словно, взятого с учебника по проектированию. Простота – залог успеха, но простота не должна граничить на уровне с примитивностью. Многие коммерческие объекты могут строиться в несколько этапов. Вариант «невидимого» строительства таких зданий – создание площадей, атриумов, внутренних двориков. Таким образом, два-четыре фасада постепенно возводимых объектов могут образовать замкнутое пространство, являющееся доминантой в общем пространстве общественных зон всего объекта. Данная технология применяется давно на западе, например, в работах архитектора НорманаФостера. Создание «внутренних двориков», атриумов или гипостильных залов – дань традициям прошлого. Но как

великолепно могут вписаться данные функциональные схемы в любое здание.

Наличие верхнего света, интересных потолочных конструкций и элементов опор – архитектурные элементы, способные вызывать у посетителей различные эмоции. Замечу, что для усиления эффекта часто прибегают к световому дизайну, применение которого на западе стало неотъемлемой частью как внешнего, так и внутреннего образа объекта. Неотъемлемой частью любого строения является его внешний вид – фасады. Главное место в проектировании любого фасада занимает умение автора использовать разномасштабные элементы, гармонично расположенные относительно друг друга. Часто бывают скучные фасады – монотонные, однотонные, с одинаковыми членениями. Интересное внутренне пространство объектов зачастую само задает образ фасадов, но конструктивная схема их решения играет не последнюю роль. На первое место выходят архитектурные и инженерные конструкции. Архитектурное решение данного проекта представлено ниже. (рисунок 3.4)



Рисунок 3.4 -Архитектурное решение проекта

По требованиям заказчика и архитектурной задумке объект будет очень многофункционален.

3.3Оценка экономической эффективности мероприятий

В операционном плане приведены данные по сбыту, цене и издержках.

В таблице 3.9 представлена дата начала сдачи в аренду и цена на офисные помещения нового проекта ОАО «Каменск-Стальконструкции».

Таблица 3.9 - Цена на офисные помещения нового проекта ОАО «Каменск-Стальконструкции»

Наименование	Цена сбыта на аренду (руб.)	Ед. изм.	Начало продаж
Офисные помещения нового проекта ОАО «Каменск-Стальконструкции»	1	кв.м.	16.11.2016

Дата начала сдачи офисных помещений определена исходя из времени, затраченного на его разработку и внедрение проекта. В таблице 3.10 приведен планируемый объем реализации разработанной системы.

Таблица 3.10 - Планируемый объем реализации

Продукт/ Вариант	Ед. изм.	2016	2017	2018	2019	2020
Офисные помещения	кв.м.	2250	3000	4125	5625	7500

Планируется взять в кредит необходимую сумму банке ВТБ24 на развитие бизнеса на три года под 18 % годовых.

Таблица 3.11 - Информация о кредите

Показатели	Значения
Желаемая сумма кредита, руб. тыс. руб	60000
Срок кредитования, мес	24
Ежемесячный платеж тыс. руб.	290,377
Общая стоимость кредита тыс.руб.	7005,068

Таблица 3.12 - График платежей

№	Остаток по кредиту	Погашение долга	Проценты	Ежемесячный платеж
1	60000000,00	2088203,15	917260,27	3005463,42
2	57911796,85	2120126,91	885336,51	3005463,42
3	55791669,94	2152538,71	852924,71	3005463,42
4	53639131,23	2185446,02	820017,40	3005463,42
5	51453685,20	2218856,40	786607,02	3005463,42
6	49234828,80	2252777,54	752685,88	3005463,42
7	46982051,26	2287217,27	718246,15	3005463,42
8	44694833,99	2322183,48	683279,93	3005463,42
9	42372650,50	2357684,27	647779,15	3005463,42
10	40014966,23	2393727,77	611735,65	3005463,42
11	37621238,46	2430322,29	575141,13	3005463,42
12	35190916,17	2467476,26	537987,16	3005463,42
13	32723439,91	2505198,23	500265,19	3005463,42
14	30218241,68	2543496,88	461966,54	3005463,42
15	27674744,80	2582381,02	423082,40	3005463,42
16	25092363,78	2621859,61	383603,81	3005463,42
17	22470504,17	2661941,73	343521,68	3005463,42
18	19808562,43	2702636,63	302826,79	3005463,42
19	17105925,80	2743953,65	261509,77	3005463,42
20	14361972,15	2785902,31	219561,11	3005463,42
21	11576069,84	2828492,27	176971,15	3005463,42
22	8747577,57	2871733,33	133730,09	3005463,42
23	5875844,24	2915635,44	89827,98	3005463,42
24	2960208,80	2960208,80	45254,70	3005463,50

Окончание таблицы 3.12

Всего	59999999,99		72131122,17

Таким образом, предполагается взять кредит в банке на сумму 60000 тыс.рублей. Общая сума по кредиту по истечении срока кредитования поставит 72131122,17 тыс.рублей.

Таблица 3.13 - Анализ влияния факторов на изменение рентабельности капитала

Показатели	2015	2016	Изменение (+/-)
1. Прибыль, тыс. руб.	11,1	37,3	+26,2
2. Выручка от реализации, тыс. руб.	1739,4	2219,4	+480
3. Прибыль в % к выручке.	0,6	1,7	+1,1
4. Средний остаток оборотных средств, тыс. руб.	157,2	189,4	+32,2
5. Среднегодовая стоимость основных фондов, тыс. руб.	134,8	167,5	+32,7
7. Среднегодовая стоимость капитала, тыс. руб.	323,9	388,2	+64,3
8. Рентабельность капитала, %	3,4	5,6	+2,2
9. Коэффициент оборачиваемости оборотных средств, обороты.	11,1	11,7	+0,6
10. Фондоотдача основных фондов, руб.	12904	13250	+346
12. Влияние на изменение рентабельности капитала изменения:			
- прибыли в % к выручке	0.84	1.7	+0.86
- коэффициента оборачиваемости оборотных средств	0.01	0.33	+0.23
- фондоотдачи основных средств	1.1	1.9	+0.8
-фондоотдачи нематериальных активов	0.7	1.7	+1.0

Рассмотрим влияние факторов на изменение рентабельности капитала на основе таких факторов как прибыль в процентах к выручке, коэффициент оборачиваемости оборотных средств, фондоотдачи основных средств, фондоотдача нематериальных активов. Итак, изменения в базисном году за счет влияния процента к выручке 0,84, а в отчетном 1,7, общее влияние составило 0,86. При этом самым незначительным будет влияние коэффициента оборачиваемости оборотных средств 0,01 и 0,33 в базисном и

отчетном году соответственно.

Влияние фондоотдачи основных и оборотных средств за базисный и отчетный год: основных средств 1,1 и 1,9, общее изменения равно 0,8, фондоотдача нематериальных активов 0,7 и 1,7 за базисный и отчетный год, причем общее изменение равно 1.

В общем, тенденция положительно, поскольку общее изменение рентабельности равно в базисном году 3,4, а в отчетном 5,6, в общем абсолютное изменение составило 2,2.

Представляет собой разницу между выручкой от реализации продукции и услуг и общей суммой материальных затрат на их производство. В расчетах валовой доход принимают равным по сумме начисленной заработной платы и стоимости чистой продукции.

По расчетам валовой доход равен: 210000 (з/п)+37200(ЧД)=2472000 руб.

Таблица 3.14 - Прогнозируемый отчет о финансовых результатах, руб.

Строка	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Валовый объем продаж	0	0	24593 460	21865995	29 531 250	42 223 252
Чистый объем продаж	0	0	24593 460	21 865 995	29 531 250	42 223 252
Материалы и комплектующие	0	0	5325 610	7 288 665	9 843 750	14 074 417
Суммарные прямые издержки	0	0	5325 610	7 288 665	9 843 750	14 074 417
Валовая прибыль	0	0	10 725 320	14 577 330	19 687 500	28 148 834
Налог на имущество	9074	3 037	24541	31 941	30 168	19 127
Административные издержки	75423	300 423	305 423	305 084	305 084	203 389
Производственные издержки	100898	396 898	2 135 593	2 135 593	2 135 593	1 423 728
Маркетинговые издержки		468 830	477 966	477 966	318 644	

Окончание таблицы 3.14

Зарплата	120580	801360	801780	801360	700560	332640

административного персонала						
Зарплата производственного персонала	312160	134820	1617820	1617840	1128960	100800
Зарплата маркетингового персонала	58380	1617840	393760	393120	262080	
Суммарные постоянные издержки	200442	333512	477580	5730964	4850922	2060558
Амортизация	120050	480711	480050	480610	480610	320406
Суммарные непроизводственные издержки	120050	480711	480050	480610	480610	320406
Другие доходы	1300 000					
Убытки предыдущих периодов			1 094,70	13 136,45	13 136,45	8 757,63
Прибыль до выплаты налога	461720	2760 000	4 147 157	8333814	14325799	25748742
Налогооблагаемая прибыль	461720	2760 000	4 147 157	8329356	14312663	25739984
Налог на прибыль	250493	693000	856590	1999045	3435039	6177596
Чистая прибыль	212227	2067 000	3 290 567	6334768	10890760	19571146

Чистый объем продаж увеличится в 2021 году по сравнению с 2018 с 24 593 460 руб. до 42 223 252 руб. соответственно. Административные затраты в течение анализируемого периода практически не изменятся, что связано с постоянными расходами на содержание персонала и производства. Чистая прибыль будет расти на протяжении всего анализируемого периода, что безусловно является положительной тенденцией и позволяет судить об экономической эффективности предложенного проекта.

Чистая прибыль с учетом предлагаемых мероприятий отражена на рисунке 3.5.

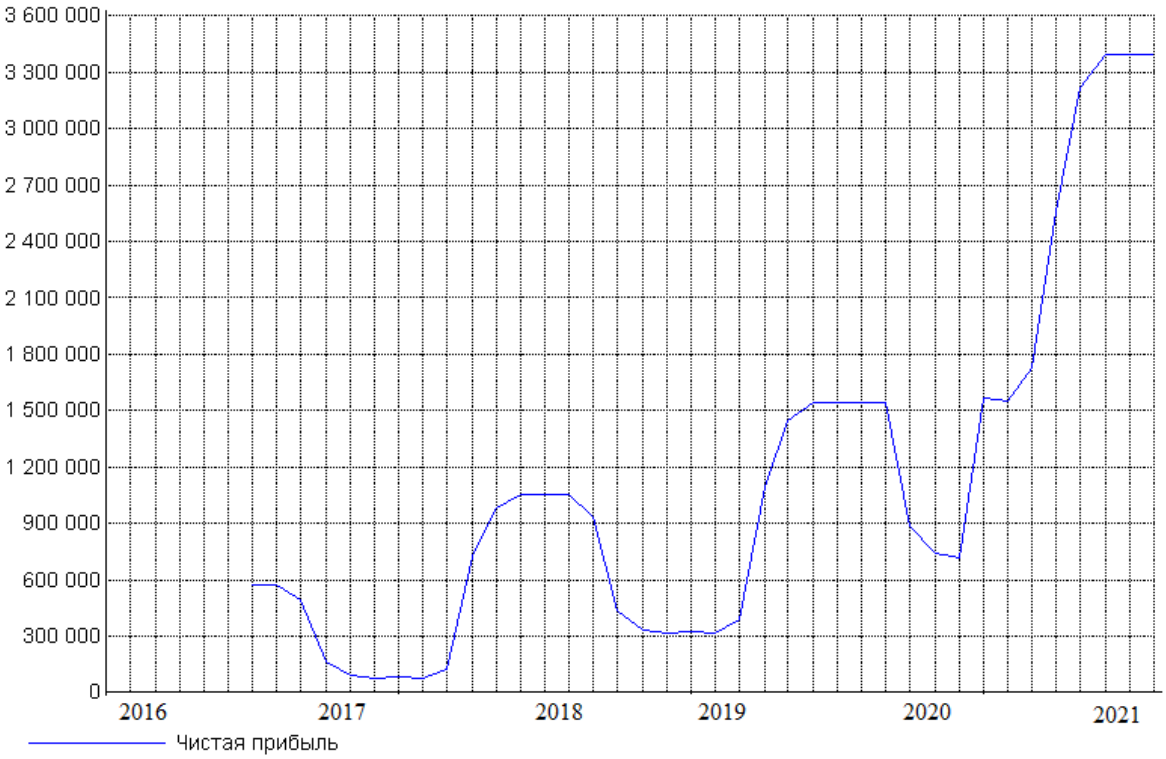


Рисунок 3.5 -Чистая прибыль с учетом предлагаемых мероприятий

Таким образом, проанализировав результаты, можно сделать вывод, о том что реализация проекта ООО ОАО «Каменск-Стальконструкции» является прибыльным и эффективным проектом.

Основной характеристикой инвестиционных мероприятий является их эффективность, которая характеризуется системой показателей, отражающих отношение затрат и результатов применительно к интересам участников проекта. Прежде всего, дается коммерческая оценка проекта, рассматриваются показатели коммерческой эффективности, учитывающие финансовые последствия реализации проекта для его непосредственных участников.

Период окупаемости инвестиций (PB)

Период окупаемости рассчитывается по формуле:

$$Инвестиции = \sum_{t=1}^{PB} CF_t$$

где CF_t - чистый денежный поток периода t, PB - период окупаемости.

Для того, чтобы проект мог быть принят, необходимо, чтобы срок окупаемости был меньше длительности проекта.

Дисконтированный период окупаемости (DPB)

Дисконтированный срок окупаемости инвестиции устраняет недостаток статического метода срока окупаемости инвестиций и учитывает стоимость денег во времени, а соответствующая формула для расчета дисконтированного срока окупаемости, DPB, имеет вид:

$$Инвестиции = \sum_{t=1}^{DPB} \frac{CF_t}{(1+r)^{t-1}}$$

где DPB - дисконтированный период окупаемости, r - ставка дисконтирования за период.

Простейшие расчеты показывают, что такой прием в условиях низкой ставки дисконтирования, характерной для стабильной западной экономики, улучшает результат на неощутимую величину, но для значительно большей ставки дисконтирования, характерной для российской экономики, это дает значительное изменение расчетной величины срока окупаемости. Иными словами, проект, приемлемый по критерию PP, может оказаться неприемлемым по критерию DPP.

При использовании критериев PP и DPP в оценке инвестиционных проектов решения могут приниматься исходя из следующих условий: а) проект принимается, если окупаемость имеет место б) проект принимается только в том случае, если срок окупаемости не превышает установленного для конкретной компании предельного срока.

В общем случае определение периода окупаемости носит вспомогательный характер относительно чистой текущей стоимости проекта или внутренней нормы рентабельности. Кроме того, недостаток такого показателя, как срок окупаемости, заключается в том, что он не учитывает последующие притоки денежных средств, а потому может служить неверным критерием привлекательности проекта.

Средняя норма рентабельности (ARR)

Средняя норма рентабельности представляет доходность проекта как отношение между среднегодовыми поступлениями от его реализациями и величиной начальных инвестиций.

$$ARR = \frac{\sum CF_t}{N * Инвестиции}$$

где N - длительность проекта в годах.

Чистый приведенный доход (NPV)

Величина чистого приведенного дохода рассчитывается как разность дисконтированных денежных потоков доходов и расходов, производимых в процессе реализации инвестиции за прогнозируемый период.

Суть критерия состоит в сравнении текущей стоимости будущих денежных поступлений от реализации проекта с инвестиционными расходами, необходимыми для его реализации.

Чистый приведенный доход показывает чистый доход, генерируемый проектом, приведенный к началу проекта:

$$NPV = \sum \frac{CF_t}{(1+r)^{t-1}} - Инвестиции$$

Условия принятия инвестиционного решения на основе данного критерия сводится к следующему:

– если NPV $>$ 0, то проект следует принять;

– если NPV $<$ 0, то проект принимать не следует;

– если NPV=0, то принятие проекта не принесет ни прибыли, ни убытка.

Индекс прибыльности (рентабельности, доходности) рассчитывается как отношение чистой текущей стоимости денежного притока к чистой текущей стоимости денежного оттока (включая первоначальные инвестиции):

$$PI = \frac{\sum \frac{CF_t}{(1+r)^{t-1}}}{Инвестиции}$$

Индекс рентабельности – относительный показатель эффективности инвестиционного проекта и характеризует уровень доходов на единицу затрат, т.е. эффективность вложений – чем больше значение этого показателя, тем выше отдача денежный единицы, инвестированной в данный проект. Данному показателю следует отдавать предпочтение при комплектовании портфеля инвестиций с целью максимизации суммарного значения NPV.

Условия принятия проекта по данному инвестиционному критерию следующие:

– если PI > 1, то проект следует принять;

– если PI < 1, то проект следует отвергнуть;

– если PI=1, проект ни прибыльный, ни убыточный.

В таблицы 3.15 представлены показатели эффективности инвестиций по проекту открытия нового проекта ООО ОАО «Каменск-Стальконструкции».

Таблица 3.15 - Показатели эффективности инвестиций

Показатель	Рубли
Ставка дисконтирования, %	16,00
PB, мес.	9
DPB, мес.	9
ARR, %	301,85
NPV	26645018,00
PI	9,97

Период окупаемости проекта составляет 9 месяцев. Средняя норма рентабельности составляет 301, 85 % и показывает, насколько среднегодовые поступления от реализации превышают первоначальные инвестиции.

Чистый приведенный доход положительный и равен 26645018 рублей, что говорит о большой выгодности проекта.

Индекс прибыльности равен 9,97 рублей и показывает, что каждая денежная единица инвестиций приносит дохода 9,9 рублей.

Анализ показателей эффективности инвестиций позволяет нам сделать вывод, что открытие нового проекта ОАО «Каменск-Стальконструкции» очень выгодной деятельностью для организации нового проекта ОАО «Каменск-Стальконструкции».

При неотрицательной маржинальной прибыли точка безубыточности (BEP) в денежном выражении рассчитывается по формуле

если Выручка от реализации - Переменные затраты > 0

$$Точкабезубыточности(ден.выр) = \frac{Постоянныезатраты}{Маржинальная} * Выручкаотрелизации$$

В расчетах используются фактические данные о выручке и затратах за период. Данные должны относиться к одному и тому же интервалу анализа.

Чтобы определить, насколько близко предприятие подошло к границе, за которой деятельность становится убыточной, определяется отклонение фактического объема выручки от реализации продукции от расчетной величины точки безубыточности.

$$Абсолютноеотклонениеотточкибезубыточности(ден.выр) = ВР(факт) * Точкабезубыточности$$

где ВР (факт) - фактическая выручка от реализации за период , ден. ед.

Наиболее наглядным показателем, характеризующим степень удаленности предприятия от точки безубыточности, является "Запас прочности". Он показывает, на сколько процентов может быть снижен объем реализации для сохранения безубыточного уровня работы (либо на сколько процентов необходимо увеличить объем реализации для достижения безубыточного уровня работы). "Запас прочности" определяется как отношение абсолютного отклонения от точки безубыточности к фактической величине выручки от реализации.

$$Запас прочности = \frac{Абсолютное отклонение от точки безубыточности}{Выручка от реализации (факт)}, \%$$

Таблица 3.16 - Точка безубыточности в денежном выражении

Показатели	Сумма, тыс. руб.
1. Выручка от реализации продукции.	2219,4
2. Полная себестоимость.	1849,3
3. Всего:	
в том числе:	
условно-постоянные затраты	23,9
переменные затраты	1925,4
4. Критическая точка объема реализации, обеспечивающая покрытие всех затрат (точка нулевой рентабельности).	1931,49
5. Среднемесячная реализация, ниже которой предприятие будет работать с убытком.	1850
6. Запас финансовой прочности.	12,98

Точка безубыточности равна 1931,49, при этом среднемесячная реализация не должна уменьшаться ниже показателя 1850 тыс.рублей, а запас финансовой прочности равен 12,98%, этот показатель отвечает за то, как близко фирма подошла к финансовой нестабильности. У фирмы есть запас почти в 13%.

Таким образом, необходимо добавить, что в ходе выполнения проекта были решены следующие задачи:

- разработан проект реконструкции здания;
- осуществлена оценка эффективности разработанного проекта.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Существенное влияние на оценку бизнеса оказывает текущее состояние и перспективы развития национальной экономики. Уровень развития национальной экономики характеризуется системой таких показателей, как валовой внутренний продукт, валовой национальный продукт, национальный доход, состояние платежного баланса страны, индексы цен, темпы инфляции, уровень доходов населения, процентные ставки, занятость населения, реализация инвестиционных программ и т. д.

Оценщики определяют рыночную стоимость предприятия, используя три подхода: затратный, сравнительный и доходный. Каждый из них позволяет выделить те или иные характеристики оцениваемого объекта.

По результатам проведенных мероприятий предоставляется независимый отчет оценки имущества, который является официальным документом для предъявления в различные органы государственной власти и другие инстанции.

Открытое Акционерное Общество «Каменск - Стальконструкция» является одним из ведущих предприятий Уральского региона. На протяжении более 45 лет, это предприятие сохраняет свой уникальный профиль деятельности — строительство особо сложных и уникальных зданий и сооружений.

В течение 2015 года в ОАО «Каменск-Стальконструкции» набирались исключительно молодые специалисты, однако ни один из них не остался работать там на продолжительный срок. Из 49 человек принятых на работу в начале 2015 года, работать остались только двое, что говорит о серьезной проблеме удержания персонала и большом уровне текучести кадров в компании.

Поскольку на 31.12.2015 наблюдался недостаток собственных оборотных средств, рассчитанных по всем трем вариантам, финансовое

положение организации по данному признаку можно характеризовать как неудовлетворительное. Более того все три показателя покрытия собственными оборотными средствами запасов и затрат за весь рассматриваемый период ухудшили свои значения.

Баланс предприятия можно охарактеризовать как не ликвидный: не выполняются три из четырех неравенств из условия абсолютной ликвидности на протяжении исследуемого периода.

Все три показателя рентабельности за 2015 год, приведенные в таблице, имеют положительные значения, поскольку организацией получена как прибыль от продаж, так и в целом прибыль от финансово-хозяйственной деятельности за данный период.

Предлагается в ОАО «Каменск-Стальконструкции» в целях оптимизации и обеспечения управления фактическими объемами, сроками погашения дебиторской задолженности покупателей и заказчиков предприятия, на долю которых в 2015 году приходится 965487 тыс.руб. денежных средств, внедрить финансовою стратегию посредством представленных мероприятий.

На сегодняшний день одним из ключевых инструментов управления, обеспечивающим взаимосвязь стратегии компании с краткосрочными задачами отдельных подразделений, является технология бюджетирования.

В ходе составления бюджетов ОАО «Каменск-Стальконструкции» на 2015 год было выявлено значительное увеличение суммы дебиторской задолженности, которое составляет 1234 тыс. рублей. Сокращение сумм дебиторской задолженности, наряду с увеличением объемов реализации готовой продукции является одним из приоритетных направлении на системе мер по повышению эффективности управления предприятием.

Результатом внедрения системы накопительных скидок будет являться уменьшение дебиторской задолженности. Предполагается что минимум 20% постоянных клиентов ОАО «Каменск-Стальконструкции» заинтересуются подобным предложение, что позволит на конец отчетного года получить

уменьшенную на 20% сумму дебиторской задолженности.

В рамках настоящей дипломной работы объектом оценки является рыночная стоимость офисного здания ОАО «Каменск-Стальконструкции».

Среди юридически разрешенных, физически осуществимых, финансово оправданных вариантов использования объекта оценки, критерию максимальной эффективности может соответствовать единственный вариант использования Объекта оценки под офисную функцию.

Было предложено реконструировать здание для сдачи в аренду под офисные помещения.

Цели реконструкции:

1. Надстройка одного этажа, и как следствие, устройство лифта и мусоропровода,
2. Ремонт и приведение несущих конструкций к современным нормам,
3. Улучшение тепловых и энергетических показателей здания,
4. Изменение художественного облика здания.

Предполагается взять кредит в банке на сумму 60000 тыс.рублей. Общая сума по кредиту по истечении срока кредитования поставит 72131122,17 тыс.рублей.

Период окупаемости проекта составляет 9 месяцев. Средняя норма рентабельности составляет 301, 85 % и показывает, насколько среднегодовые поступления от реализации превышают первоначальные инвестиции.

Чистый приведенный доход положительный и равен 26645018 рублей, что говорит о большой выгодности проекта.

Точка безубыточности равна 1931,49, при этом среднемесячная реализация не должна уменьшаться ниже показателя 1850 тыс.рублей, а запас финансовой прочности равен 12,98%, этот показатель отвечает за то, как близко фирма подошла к финансовой нестабильности. У фирмы есть запас почти в 13%.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Постановление Правительства Российской Федерации от 6 июля 2001 г. №519 «Об утверждении Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности».
2. Гражданский кодекс Российской Федерации от 18 декабря 2006 г. N 230-ФЗ Часть четвертая.
3. Альбрехт У., Венц Дж., Уильямс Т. Мошенничество.- СПб: Изд-во Питер Пресс, 2010. - с. 398-404.
4. Асаул А. Н., Старинский В. Н. Оценка стоимости машин и оборудования- Серия: Экономическое возрождение России, - М.: Изд-во Дело, 2015.- 315 с.
5. Афанасьев В.Г. Системность и общество. - М.: Изд-во Политиздат, 2015. – 24 с.
6. Баринов В.А. Антикризисное управление. - М.: ИД «ФБК-ПРЕСС», 2014.- 125 с.
7. Вечканов Г.С. Экономическая безопасность. – СПб.: Вектор, 2014. - 134 с.
8. Григорьев В.В. Оценка и переоценка основных фондов. – М.: Инфра-М, 2014. – 37 с.
9. Григорьев В.В., Островкин И.М. Оценка предприятий: имущественный подход: Учебно-практическое пособие. – М.: Дело, 2008.- 221 с.
10. Гришин А.Ф., Пантелеев А.В. Методика анализа финансового состояния предприятия. Вестник Тверского государственного технического университета. Серия: Науки об обществе и гуманитарные науки. 2014. № 1. С. 145-151.
11. Грищенко О.В. Анализ и диагностика финансово-хозяйственной деятельности предприятия. – М.: 2015г..-125 с.
12. Джамай Е.В. К вопросу об устойчивости финансового состояния

отечественного предприятия. Актуальные вопросы экономических наук. 2014. № 38. С. 135-140.

13. Донцова Л.В., Никифорова Н.А., Анализ финансовой отчетности: практикум. - М.: Дело и Сервис, 2012. - 144 с.

14. Иванов И.В., Баранов В.В. Оценка бизнеса – учебное пособие 2014. – 11 с.

15. Ковалев А. П., Кушель А. А., Королев И. В. , Фадеев П. В. Основы оценки стоимости машин и оборудования – М.: Изд-во Академия, 2014. -205 с.

16. Ковалев В.В., Волкова О.Н. Анализ хозяйственной деятельности предприятия. – М.: Проспект, 2014. – 115 с.

17. Колоскова Л. И., Напхопенко Н. В. Курс лекций по экономике автотранспортных предприятий. – М.: Изд-во МарТ, 2015. – 365 с.

18. Ларичев В. Д. Как уберечься от мошенничества в сфере бизнеса. - М.: Юристъ, 2014.- с. 118-120.

19. Негашев Е.В. Анализ финансов предприятия в условиях рынка. – М.: Высшая школа, 2010. – 340 с.

20. Олейников Е.А. Экономическая и национальная безопасность. - М.: Изд-во «Экзамен», 2015.-286 с.

21. Павлова Л.Н. Финансовый менеджмент: управление денежным оборотом предприятия: Учеб. для вузов. – М.: Банки и Биржи, ЮНИТИ, 2009. – 400 с.

22. Парушина, Н. В. Основные направления анализа и прогнозирования финансового состояния по данным бухгалтерской (финансовой) отчетности организаций/ Н. В. Парушина // Международный бухгалтерский учет. - 2013. - № 2. - С.55-63.

23. Родин А. Ю. Правовые основы оценочной деятельности – М.: Маркет ДС Корпорейшн, 2014.-298 с.

24. Савицкая Г. В. Анализ хозяйственной деятельности предприятия: учебник. - М.: ИНФРА-М, 2009. - 536 с

25. Савицкая Г.В. Методика комплексного анализа хозяйственной деятельности. – М.: Изд-во ИНФРА-М, 2014. – 303 с.

26. Саликов Ю.А., Дмитриева Л.Н., Барзенкова А.С. Диагностика финансово-экономического состояния предприятия как приоритетное условие образования интеграционных форм. Технологии пищевой и перерабатывающей промышленности АПК – продукты здорового питания. 2014. № 1 (1). С. 97-105.

27. Сенчагова В.К. Экономическая безопасность России. – М.: Дело, 2014.-250 с.

28. Симонов Н.Е. Оценка бизнеса: теория и практика. – г. Ростов-на-Дону, 2010. – 250 с.

29. Стоянова Е. С. Учебник / Е. С. Стоянова, Т. В. Крылова, И. Т. Балабанов ; под ред. Е. С. Стояновой. - 5-е изд., перераб. и доп. - М. : Перспектива, 2010. - 155 с.

30. Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости». – СПб, 2014. – 280 с.

31. Федотова М.А., Рослов В.Ю., Щербакова О.Н. , Мышанов А.И. Оценка для целей залога. Теория, практика, рекомендации.- М.: Финансы и статистика, 2015, 384 стр.

32. Царев В.В. Оценка стоимости бизнеса. – М: Юнити, 2010. – 132 с.

33. Шеремет А. Д. Методика финансового анализа / А. Д. Шеремет, Р. С. Сайфулин. - М. : ИНФРА-М, 2012. - 344 с.

34. Ярочкин В.И. Секьюритология - наука о безопасности жизнедеятельности. - М.: Ось-89, 2009.- с. 151.

Приложение А

Аналитический баланс

Показатели	Значение	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ	значение, тыс. руб.	62 114	59 737	61 382
	изменение, тыс. руб.	x	-2 377	+1 645
	изменение, %	x	-3,8%	+2,8%
Результаты исследований и разработок	значение, тыс. руб.	60 800	55 368	58 695
	изменение, тыс. руб.	x	-5 432	+3 327
	изменение, %	x	-8,9%	+6%
Отложенные налоговые активы	значение, тыс. руб.	249	373	482
	изменение, тыс. руб.	x	+124	+109
	изменение, %	x	+49,8%	+29,2%
Прочие внеоборотные активы	значение, тыс. руб.	1 065	3 996	2 205
	изменение, тыс. руб.	x	+2 931	-1 791
	изменение, %	x	в +3,8 раза	-44,8%
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ	значение, тыс. руб.	98 520	134 890	225 329
	изменение, тыс. руб.	x	+36 370	+90 439
	изменение, %	x	+36,9%	+67%
Запасы	значение, тыс. руб.	47 402	73 825	117 775
	изменение, тыс. руб.	x	+26 423	+43 950
	изменение, %	x	+55,7%	+59,5%
НДС по приобретенным ценностям	значение, тыс. руб.	22	–	–
	изменение, тыс. руб.	x	-22	0
	изменение, %	x	-100%	–
Дебиторская задолженность	значение, тыс. руб.	16 274	13 461	13 379
	изменение, тыс. руб.	x	-2 813	-82
	изменение, %	x	-17,3%	-0,6%
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	значение, тыс. руб.	1 500	–	–
	изменение, тыс. руб.	x	-1 500	0
	изменение, %	x	-100%	–
Денежные средства и денежные эквиваленты	значение, тыс. руб.	27 145	38 082	81 043
	изменение, тыс. руб.	x	+10 937	+42 961
	изменение, %	x	+40,3%	+112,8%
Прочие оборотные активы	значение, тыс. руб.	6 177	9 522	13 132
	изменение, тыс. руб.	x	+3 345	+3 610
	изменение, %	x	+54,2%	+37,9%
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ	значение, тыс. руб.	77 407	83 600	90 159
	изменение, тыс. руб.	x	+6 193	+6 559
	изменение, %	x	+8%	+7,8%
Уставный капитал	значение, тыс. руб.	518	518	518
	изменение, тыс. руб.	x	0	0
	изменение, %	x	–	–
Добавочный капитал (без переоценки)	значение, тыс. руб.	13 250	7 271	7 271
	изменение, тыс. руб.	x	-5 979	0
	изменение, %	x	-45,1%	–
Резервный капитал	значение, тыс. руб.	78	78	78
	изменение, тыс. руб.	x	0	0
	изменение, %	x	–	–
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	значение, тыс. руб.	63 561	75 733	82 292
	изменение, тыс. руб.	x	+12 172	+6 559
	изменение, %	x	+19,2%	+8,7%

ПриложениеБ

Аналитический отчет о финансовых результатах

Показатели	Значение	2014 г.	2015 г.
Выручка	значение, тыс. руб.	304 732	337 429
	изменение, тыс. руб.	x	+32 697
	изменение, %	x	+10,7%
Себестоимость продаж	значение, тыс. руб.	279 626	311 986
	изменение, тыс. руб.	x	+32 360
	изменение, %	x	+11,6%
Валовая прибыль (убыток)	значение, тыс. руб.	25 106	25 443
	изменение, тыс. руб.	x	+337
	изменение, %	x	+1,3%
Прибыль (убыток) от продаж	значение, тыс. руб.	25 106	25 443
	изменение, тыс. руб.	x	+337
	изменение, %	x	+1,3%
Проценты к получению	значение, тыс. руб.	1 143	399
	изменение, тыс. руб.	x	-744
	изменение, %	x	-65,1%
Проценты к уплате	значение, тыс. руб.	–	131
	изменение, тыс. руб.	x	+131
	изменение, %	x	–
Прочие доходы	значение, тыс. руб.	1 964	6 652
	изменение, тыс. руб.	x	+4 688
	изменение, %	x	в +3,4 раза
Прочие расходы	значение, тыс. руб.	14 081	17 604
	изменение, тыс. руб.	x	+3 523
	изменение, %	x	+25%
Прибыль (убыток) до налогообложения	значение, тыс. руб.	14 132	14 759
	изменение, тыс. руб.	x	+627
	изменение, %	x	+4,4%
Текущий налог на прибыль	значение, тыс. руб.	504	1 722
	изменение, тыс. руб.	x	+1 218
	изменение, %	x	в +3,4 раза
Изменение отложенных налоговых обязательств	значение, тыс. руб.	-4 070	-3 066
	изменение, тыс. руб.	x	+1 004
	изменение, %	x	↑
Изменение отложенных налоговых активов	значение, тыс. руб.	124	108
	изменение, тыс. руб.	x	-16
	изменение, %	x	-12,9%
Прочее	значение, тыс. руб.	11	-20
	изменение, тыс. руб.	x	-31
	изменение, %	x	↓
Чистая прибыль (убыток)	значение, тыс. руб.	9 693	10 059
	изменение, тыс. руб.	x	+366
	изменение, %	x	+3,8%
Совокупный финансовый результат периода	значение, тыс. руб.	9 693	10 059
	изменение, тыс. руб.	x	+366
	изменение, %	x	+3,8%