

обслуживанию недвижимости, профилактическое обслуживание и ремонт всех инженерных систем здания, таких, как тепло-, водо- и электроснабжение, вентиляция и кондиционирование воздуха. Техническое обслуживание объектов недвижимости, зданий и сооружений предполагает работы по контролю технического состояния здания, поддержанию в исправном состоянии, наладке и регулировке инженерных систем и оборудования объекта недвижимости, подготовке к сезонной эксплуатации здания, а также все виды ремонта коммуникаций объекта недвижимости в соответствии с нормативами Госстроя РФ, Минэнерго РФ, Госэнергонадзора РФ, Минтопэнерго РФ, Госгортехнадзора РФ и др. Государственных учреждений. Поэтому от эксплуатации или технического обслуживания напрямую зависит срок службы и энергоэффективность здания и сооружения.

Список использованных источников

1. Волков К. А., Шутова И. М. Управление эксплуатацией недвижимости: учебное пособие для студ. Спец. 291500 – экспертиза и управление недвижимостью / СПбГАСУ. – СПб., 2007. – 144 с.
2. ГОСТ 25866-83. Эксплуатация техники. Термины и определения
3. Комков В.А., Рощина С.И., Тимахова Н.С. Техническая эксплуатация зданий и сооружений: Учебник для СПТУ. – М.: ИНФРА-М, 2007. – 288 с.
4. Порывай Г.А. Техническая эксплуатация зданий: Учебник для техникумов. – М.: Стройиздат, 1990. – 368 с.
5. Рощина С.И., Воронов В.И., Щуко В.Ю. Эксплуатация, ремонт и обслуживание зданий и сооружений: Учебное пособие. – Владимир: Издательство ВлГУ, 2005. – 108 с.

УДК 338.984

ОБОСНОВАНИЕ ВАРИАНТОВ УПРАВЛЕНЧЕСКИХ РЕШЕНИЙ ПО ПОВЫШЕНИЮ ФИНАНСОВОЙ УСТОЙЧИВОСТИ ПРЕДПРИЯТИЯ

Виноградская Н.А., к.э.н., доц.

*Московский городской педагогический университет,
Экономический колледж, г. Москва, Российская Федерация*

Реферат. Представленные расчеты выполнены в рамках обоснования стратегического плана развития Предприятия. Необходимость принятия управленческих решений была вызвана неблагоприятными тенденциями, ведущими к ослаблению финансовой устойчивости Предприятия в будущем.

Ключевые слова: финансовая устойчивость, деловая репутация, денежные потоки, рыночная стоимость

По большому счету финансовое состояние предприятия и его деловая репутация оценивается взаимосвязанными между собой и дополняющими друг друга показателями финансовой устойчивости и платежеспособности. Платежеспособность служит внешним проявлением финансового состояния, а финансовая устойчивость выступает его внутренней, более содержательной, стороной, отражающей сбалансированность денежных и товарных потоков, доходов и расходов, средств и источников их формирования [1].

Анализ обеспеченности запасов источниками их формирования показал, что проблемой Предприятия является то, что большую долю в составе его имущества занимают труднореализуемые активы, которые за анализируемый период возросли с 75 до 92 %. Поэтому для предприятия характерно отсутствие собственных оборотных средств

В рамках разработки стратегии развития предприятия сформированы сценарии развития, включающие следующие мероприятия:

- ремонт помещений и сдача в аренду имеющихся свободных площадей;
- продажа не используемого полноценно земельного участка: расположенные здесь старые складские помещения загружены лишь частично и хранение в них материальных ценностей экономически нецелесообразно. В расчетах учтены дополнительные расходы, связанные с демонтажом сооружений, перемещением хранящихся в помещениях материалов на свободные площади действующих складов. Расходы на перемещение персонала не предусмотрены в связи с отсутствием на территории стационарных рабочих мест.
- увеличение собственного капитала за счет согласованного с собственниками

ежегодного роста уставного капитала на 10%, и увеличения прибыли за счет активизации распродаж запасов продукции [2].

Для оценки потенциального валового дохода от сдачи в аренду имеющихся свободных площадей использовался доходный метод – анализировалась возможность недвижимости генерировать определенный доход, в форме дохода от эксплуатации (сдачи в аренду).

Оценка местоположения, весьма важной детерминанты стоимости объекта оценки при сдаче помещения в аренду подтверждает его удачное расположение относительно транспортных узлов. Оцениваемый объект расположен в городе Москве, в Нагорном районе Южного административного округа, за третьим транспортным кольцом (между ТТК и МКАД). В ближайшем окружении расположены производственно-складские объекты. Доступ к объекту оценки возможен через КПП завода. Ключевые характеристики местоположения объекта оценки представлены в таблице 1.

Таблица 1 – Характеристика местоположения объекта оценки

Характеристика	Значение
Район (территориальная зона) расположения объекта	г. Москва, Электролитный проезд
Местоположение в пределах города	Между ТТК и МКАД
Типичное использование окружения	Производственно-складские помещения
Размещение относительно транспортных магистралей и потребительского потока	Внутриквартальное
Тип функциональной зоны расположения объекта на карте функционального зонирования Москвы	Промышленные зоны
Наличие инженерной инфраструктуры	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
Доступность объекта (транспортная и пешеходная)	Доступ к объекту возможен на автомобильном и общественном транспорте.
Вид подъездных путей	Автомобильная дорога с асфальтовым покрытием в удовлетворительном состоянии
Наличие железнодорожной ветки, пригодной к эксплуатации	Отсутствует
Интенсивность движения автомобильного транспорта	Средняя

Для оценки базовой стоимости введен ряд корректировок.

1. Корректировка на планировку, в связи с тем, что объекты-аналоги являются именно офисными. В сравнении со смешанной планировкой данное ограничение расценивается как 2 %.
2. Корректировка на расстояние до станции метрополитена: каждые пять минут пешком расцениваются как 2 %.
3. Корректировка на состояние помещения: не требующие ремонта аналоги выигрывают на фоне объекта оценки 5 %.

Стоимость 1 м² объекта оценки составит 8583,1 руб./м². С учетом затрат на ремонт, а также оплаты налога в распоряжении предприятия остается 11,5 млн руб.

Для обоснования стоимости земельного участка используется сравнительный подход [4], что обусловило следующие действия:

- Исследование рынка с целью получения достоверной информации о факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности.
- Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице.
- Сопоставление исследуемого объекта с объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых.
- Приведение стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта [3]. При корректировке продажных цен объектов сравнения поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки. Корректировки

цен объектов-аналогов выполнены методом парных сравнений:

1. Корректировка на уторговывание в размере 20 % согласно анализу рынка.
2. Корректировка на вид права согласно справочнику оценщика недвижимости составляет 1,16 для объектов аналогов, правовой статус которых долгосрочная аренда.
3. Корректировка на местоположение в пределах города не вносилась.
4. Корректировки на физические характеристики, влияющие на стоимость недвижимого имущества, учитывали различия в площади и наличие инженерных коммуникаций, поскольку по всем остальным характеристикам объекты сопоставимы. Величина корректировки составила 5 196 руб. /кв.м.

Таким образом, стоимость земельного участка с учетом затрат, связанных с продажей составит 14,2 млн руб.

Далее с использованием сбалансированной системы показателей выполнена оценка каждого из сценариев [4].

Продажа земельного участка не изменит ситуацию. Сохраняется неустойчивое, состояние $S = \{0, 0, 1\}$, сопряженное с нарушением платежеспособности и возможностью восстановления равновесия за счет пополнения источников собственных средств

Вариант сдачи в аренду свободных площадей позволил улучшить состояние Предприятия до $S = \{0, 1, 1\}$, что характеризуется как нормальная устойчивость финансового состояния предприятия, гарантирующая его платежеспособность. Это соотношение показывает, что предприятие использует все источники финансовых ресурсов и полностью покрывает запасы и затраты.

Одновременная продажа земельного участка и сдача в аренду свободных площадей позволит изменить состояние предприятия до нормальной устойчивости $S = \{0, 1, 1\}$.

И только вариант увеличения прибыли и уставного капитала может позволить получить абсолютную устойчивость финансового состояния – $S = \{1, 1, 1\}$, при котором предприятие не зависит от внешних кредиторов [5].

Список использованных источников

1. Ларионова А.А., Зотикова О.Н. Практические аспекты проведения финансового анализа на предприятии. // в сборнике: Актуальные проблемы налогообложения и развития ключевых сфер экономики Сборник статей VI Всероссийской научно-практической заочной конференции с международным участием. 2015. С. 96-100
2. Хмельницкая Н.В., Боровяк С.Н. Бюджетирование – экономическая основа качества системы управления // Молодой ученый. – 2015. -№ 19 (99). – С. 362-365 // <http://www.moluch.ru>
3. Ларионова А.А. Оценка результативности реализации стратегии развития предприятия на основе модели экономической добавленной стоимости // Экономика в промышленности 2012. № 3. С. 62-65
4. Т.В. Касаева, В.С. Рябиков Сбалансированная система показателей: особенности ее применения в условиях национальной экономики // «Вестник Витебского государственного технологического университета», 2014 №25
5. Вихрова Н.О. Прогнозирование развития компании малого бизнеса на основе процессного подхода // Экономика в промышленности. 2012. № 1. С. 22-29.

УДК 338.984

К ВОПРОСУ ЭФФЕКТИВНОСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ЭНЕРГОСЕРВИСНЫХ КОНТРАКТОВ

Вихрова Н.О., к.э.н., доц.

*Национальный исследовательский технологический университет «МИСИС»,
г. Москва, Российская Федерация*

Реферат. Рассмотрено применение энергосервисного контракта на оказание услуг по обслуживанию, проектированию, приобретению, финансированию, монтажу, пуско-наладке, эксплуатации, техобслуживанию и ремонту энергосберегающего оборудования как механизма реализации потенциала энергосбережения и снижения затрат на производство во всех отраслях экономики.

Ключевые слова: энергосбережение, энергоэффективность, энергосервисный контракт