

Обобщая вышесказанное, можно сделать следующие выводы:

1) Нормативные документы в сфере экономического анализа делают акцент на оценке потенциала предприятия, гораздо меньше внимания уделяя вопросу оценки и диагностики эффективности его работы.

2) Оценка потенциала весьма ограничена, не даёт всего спектра показателей, которые необходимы для оценки платёжеспособности.

3) Граничные условия в Инструкции весьма противоречивы, что делает необходимым их доработку.

4) Кроме оценки достижения граничных условий на наш взгляд необходим факторный анализ динамики оцениваемых показателей.

## **Планирование финансовой недвижимости на ОАО «Минскпромстрой»**

Голуб М.И.

(научный руководитель – Валицкий С.В.)

Минский институт управления

Минск, Беларусь

Финансовая недвижимость – это часть имущества предприятия, переданного третьим лицам на длительный срок с целью получения прибыли. В балансе белорусского предприятия она представлена как долгосрочные финансовые вложения. Основные виды финансовой недвижимости - это:

- вклады в уставный капитал создаваемых организаций;
- передача во временное пользование в виде аренды или лизинга имущества;
- выдача долгосрочных займов.

Основными задачами при таком вложении денежных средств выступают: увеличение дохода (деньги делают деньги), вложение капитала, чтобы избежать (либо снизить) последствия инфляции, уменьшить влияние негативных факторов на основные виды

деятельности (конкуренции, потери рынков сбыта, роста цен, увеличения себестоимости продукции).

Объектом исследования в данной работе является ОАО «Минскпромстрой». Предметом исследования - комплекс теоретических и практических аспектов планирования и эффективности финансовой недвижимости.

Открытое акционерное общество «Минскпромстрой» создано на основании решения конференции представителей совладельцев имущества КПП «Минскпромстрой» от 20.04.2000 г. путем присоединения к нему его дочерних предприятий СУ-20, СУ-21, СУ-22, СУ-23, СУ-24, СУ-25, СУ-51, СУ-69, УМСР-146, «Алюотерм», ЗСЖБК, Производственно-маркетингового центра, «Гарантстройсервис»,

Основной вид деятельности ОАО «Минскпромстрой» – промышленное и гражданское строительство. В составе общества имеются филиалы подсобного производства, выпускающие продукцию промышленного производства, которая используется в строительстве – выпуск бетонных и железобетонных изделий и конструкций, производство бетона и раствора, выпуск столярных изделий и заготовок и т.п. Общество оказывает услуги сторонним организациям в предоставлении имущества (производственные и офисные площади) в аренду.

Уставный фонд ОАО «Минскпромстрой» составляет 26368 млн. руб., разделен на 2197358 простых именных акций номинальной стоимостью 12000 руб. каждая. Устав зарегистрирован Минским городским исполнительным комитетом, решение от 20.06.2000 г. в Едином государственном регистре юридических лиц за № 100064639. Высшим органом управления ОАО «Минскпромстрой» является Общее собрание акционеров. Руководство деятельностью Общества в период между собраниями акционеров осуществляет Наблюдательный совет. Руководство текущей деятельностью осуществляет дирекция и генеральный директор. Чистая прибыль Общества и его филиалов распределяется и используется на основании утвержденного Наблюдательным советом «Положения о порядке распределения и использования прибыли, остающейся в распоряжении Общества и его филиалов» и в соответствии с утвержденными общим собранием акционеров нормативами.

В результате проведенного анализа финансово-хозяйственной деятельности ОАО «Минскпромстрой» за 2008 – 2010 гг. можно сделать следующие выводы:

- выручка от реализации увеличилась на 174 065 млн. руб.;
- рост себестоимости составил 139 330 млн. руб. (в 2,1 раза);
- доля себестоимости в структуре выручки в период с 2008 по 2010 гг. снизилась 2,1%, что является положительной тенденцией и благоприятно влияет на деятельность предприятия;
- прибыль от реализации возросла на 16885 млн. руб. или в 18,3 раза;
- чистая прибыль за 2008 – 2010 гг. выросла на 8 580 млн. руб.;
- предприятие финансово устойчиво и платежеспособно;
- предприятие активно направляет свободные денежные средства на финансирование внеоборотных активов и развитие собственного бизнеса, что препятствует вложению средств в финансовую недвижимость.

По результатам анализа динамики и структуры финансовой недвижимости, можно сделать вывод, что долгосрочные финансовые вложения в структуре имущества ОАО «Минскпромстрой» имеют незначительный удельный вес (0,5%), что обусловлено высокими рисками и получением дохода в долгосрочной перспективе.

При планировании недвижимости исходят из фактического положения дел, учитывают инвестиционные проекты из стратегического плана и рассчитывают плановую стоимость недвижимости на перспективу.

Нами предложены мероприятия, направленные на повышение прибыли и эффективности использования финансовой недвижимости, такие как:

- совершенствование планирования финансовой недвижимости;
- стимулирования роста финансовой недвижимости;
- выявление резервов роста прибыли;
- совершенствование источников финансирования;
- совершенствование методов управления капиталом предприятия.

Направляя свободные денежные средства в финансовую недвижимость, ОАО «Минскпромстрой» будет получать стабильный ежегодный доход.