

- Наибольшую стоимость имеют объекты офисной недвижимости площадью от 300 до 1000 м². Стоимость объектов площадью до 100 м² снижается на 19%, площадью от 100 до 300 м² – на 17%, а площадью более 1000 м² – на 47%.

Таким образом, проведенный анализ полученных результатов показал, что построенная модель с достаточным числом факторов, где определена значимость каждого из них в отдельности, а также совокупная значимость их воздействия на результирующий показатель (стоимость 1 м² объекта офисной недвижимости) надежна для оценки рыночной стоимости объектов офисной недвижимости.

ЛИТЕРАТУРА

1. Антонюк, Я.С. Определение корректировок к рыночной стоимости объектов недвижимости методом статистического анализа (на примере г. Бреста) / Я.С. Антонюк [и др.] // Вестник БрГТУ. Экономика. – 2009. – №3. – с. 95-99.

2. Оценка стоимости гражданских прав. Оценка капитальных строений (зданий, сооружений), не завершенных строительством объектов, изолированных помещений как объектов недвижимого имущества: СТБ/ОР 52.3.01-2007. – Минск: Госстандарт РБ, 2007. – 24 с.

УДК 69:658:53

Особенности экономического анализа проектной организации

Боковая А.О.

(научный руководитель – *Водоносова Т.Н.*)

Белорусский национальный технический университет

Минск, Республика Беларусь

Экономический анализ – важнейший этап управленческой деятельности любого уровня. Потребности в анализе существуют всегда, независимо от вида экономических отношений, складывающихся в обществе, но акценты, делающиеся в его процессе, различны и в большой степени зависят от социально-экономических условий. В условиях перехода нашей страны к рыночной модели экономики ценность и актуальность этого инструмента значительно возрастает.

При реализации системы технико-экономического анализа решаются следующие основные задачи:

- идентификация экономического состояния предприятия;
- выявление основных тенденций в изменении экономического состояния предприятий;
- выявление наиболее сложных проблем управления предприятием;
- выявление и оценка основных факторов, изменивших производственно-экономическое состояние объекта анализа;
- поиск и оценка внутрихозяйственных резервов, позволяющих улучшить экономическое положение предприятия;
- разработка программ реализации выявленных резервов и оценка их эффективности.

В Республике Беларусь проведение экономического анализа регламентируется «Инструкцией по оценке финансово-экономического состояния предприятий». Однако, данный документ имеет ряд недостатков:

- не учитывает сопоставимость цен;
- включает лишь небольшое количество оцениваемых показателей;
- велика трудоемкость их расчета;
- формальный подход к показателям;
- необходимость экспертной оценки показателей.

При проведении финансово-экономического анализа проектной организации ОАО «Институт «Минскгражданпроект» я постарался нивелировать эти недостатки.

Анализ хозяйственной деятельности названной организации включает в себя более десяти основных разделов, которые позволяют дать всестороннюю оценку деятельности предприятия. Оценка каждого из этих разделов проводится с использованием не менее 7-10 показателей, которые характеризуют различные аспекты деятельности организации и дают возможность аналитику более детально и объективно описать процессы, определяющие деятельность организации. В число этих показателей включаются не только обязательные критерии оценки, перечисленные в «Инструкции...», но и многие коэффициенты, сложившиеся в мировой практике и применяемые зарубежными аналитиками.

Все данные, взятые из основных документов публичной отчетности за 2007-2008годы, были приведены в сопоставимый вид с учетом применяемых в Республике Беларусь индексов изменения стоимости для исключения влияния инфляционных процессов.

Проектно-изыскательская организация как объект экономического анализа, в отличие от других предприятий строительной отрасли, имеет ряд отличных особенностей, которые обоснованы спецификой её деятельности:

- в отличие от строительной организации основную часть себестоимости в которой составляют материальные затраты, в проектной организации определяющая доля себестоимости – это расходы на оплату труда работников;
- потребность проектной организации в основных средствах значительно меньшая, чем в строительных организациях;
- структура основных средств включает большую по стоимости долю пассивной части и небольшую активную часть;
- трудовые ресурсы более чем на 90% состоят из высококвалифицированных работников.

Динамика основных показателей деятельности ОАО «Института «Минскгражданпроект» отражена на диаграмме (рис. 1) виден рост большинства основных показателей, таких как объем выполненных ПИР, стоимость основных средств, капитал организации, прибыль от реализации ПИР, рентабельность продаж.

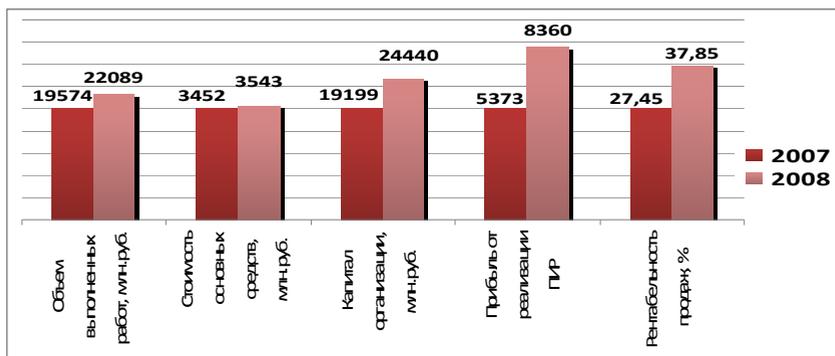


Рис. 1. Динамика основных показателей деятельности ОАО «Института «Минскгражданпроект»

Приведенные данные свидетельствуют о том, что в рассматриваемом периоде организация расширяет масштабы своего присутствия на рынке проектных работ и повышает эффективность своей деятельности.

Имущественное положение организации характеризуется маленькой долей основного капитала (<20%), которая в рассматриваемом периоде еще уменьшается, что свидетельствует об «облегчении» активов организации. Это в свою очередь приводит к снижению условно-постоянных затрат и росту прибыли.

При оценке срочной платежеспособности рассматривались многие коэффициенты, характеризующие наличие собственных оборотных средств и их ликвидность. Показатели находятся лишь немного выше нормативных значений, установленных для организаций строительной отрасли в Республике Беларусь ($K_{тл} = 1,3 \dots 1,4 > 1,2$). При этом в платежеспособных средствах большую долю (около 50%) составляет дебиторская задолженность, что требует внимания со стороны руководства организации и применения методов борьбы с ней.

При оценке финансовой устойчивости анализ основывается на взаимоотношении собственного и привлеченного капиталов. При этом снижение доли привлеченного капитала свидетельствует об укреплении финансовой устойчивости, что мы и наблюдаем в организации. Основным показателем является коэффициент финансового рычага, снижение которого свидетельствует о повышении финансовой устойчивости, а также и о снижении финансовых рисков для организации.

Ключевыми показателями эффективности работы организации являются показатели рентабельности. В 2007-2008 гг. наблюдается рост всех показателей рентабельности, причем темпы роста рентабельности по чистой прибыли опережают рост по балансовой прибыли. В основном рост рентабельности обеспечивается за счет снижения себестоимости, т.е. организация делает ставку на долговременную стратегию завоевания рынка.

Рассмотренные разделы анализа характеризуют достигнутые результаты деятельности организации, то есть являются элементом ретроспективного анализа. Однако на их основе можно сделать и перспективные выводы, для чего рассматривается раздел «оценка рисков организации». Основными показателями здесь являются: операционный, финансовый и сопряженный риск. В нашем случае

этот раздел свидетельствует об эффективности выбранной стратегии, т.к. значительно снижаются все показатели рисков, что является очень предусмотрительным с точки зрения руководства, т.к. ухудшение экономического состояния рынка не сможет сильно пошатнуть позиции организации, что и наблюдается в 2009 г. с наступлением финансово-экономического кризиса.

ОАО «Институт «Минскгражданпроект» делает ставку в своей деятельности на повышение маневренности на рынке. Организация «облегчает» свои активы, увеличивая долю оборотных средств, что позволяет значительно снизить издержки и закрепиться на рынке за счет низкой стоимости работ. При этом основные показатели платежеспособности и финансовой устойчивости сохраняются выше нормативных значений, что поддерживает авторитетность организации в глазах контрагентов. Как следствие снижения себестоимости в организации повышаются показатели рентабельности, что позволяет ей чувствовать себя уверенно в ситуациях нестабильности на рынке. Также об этом свидетельствуют и снижающиеся риски.

ЛИТЕРАТУРА

1. Савицкая, Г.В. Анализ хозяйственной деятельности предприятия / Г.В. Савицкая. – Минск, 2004 г.
2. Баканов М.И. Теория анализа хозяйственной деятельности / М.И. Баканов, А.Д. Шеремет. – М., 2000 г.

УДК 69:658(075.32)

Особенности начисления амортизации для предприятий ВКХ

Богуш Е.А.

(научный руководитель – *Гуринович А.Д.*)

Белорусский национальный технический университет
Минск, Республика Беларусь

С 1 июля 2009 начала действовать новая «Инструкция о порядке начисления амортизации основных средств и нематериальных активов» (далее по тексту «Инструкция...») для «упрощения исчисления амортизационных отчислений и формирования амортизационных фондов» [1].