

Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего профессионального образования
**«НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ
ТОМСКИЙ ПОЛИТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»**

Институт социально-гуманитарных технологий
Направление подготовки 38.03.02 Менеджмент
Кафедра Менеджмента

ДИПЛОМНАЯ РАБОТА

Тема работы
Оценка инвестиций в жилую недвижимость

УДК 332.8:330.322.214

Студент

Группа	ФИО	Подпись	Дата
3А2Б	Чепишко Мария Ивановна		

Руководитель

Должность	ФИО	Ученая степень, звание	Подпись	Дата
Доцент	Юдахина Ольга Борисовна	К.э.н.		

КОНСУЛЬТАНТЫ:

По разделу «Социальная ответственность»

Должность	ФИО	Ученая степень, звание	Подпись	Дата
Старший преподаватель	Громова Татьяна Викторовна			

Нормоконтроль

Должность	ФИО	Ученая степень, звание	Подпись	Дата
Старший преподаватель	Громова Татьяна Викторовна			

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ:

Зав. кафедрой	ФИО	Ученая степень, звание	Подпись	Дата
Менеджмента	Чистякова Наталья Олеговна	К.э.н., доцент		

Томск - 2016г.

**Планируемые результаты обучения по ООП
38.03.02 Менеджмент (бакалавриат)**

Код результата	Результат обучения (выпускник должен быть готов)
<i>Профессиональные компетенции</i>	
P₁	Применять гуманитарные и естественнонаучные знания в профессиональной деятельности. Проводить теоретические и прикладные исследования в области современных достижений менеджмента в России и за рубежом в условиях неопределенности с использованием современных научных методов
P₂	Применять профессиональные знания в области организационно-управленческой деятельности
P₃	Применять профессиональные знания в области информационно-аналитической деятельности
P₄	Применять профессиональные знания в области предпринимательской деятельности
P₅	Разрабатывать стратегии развития организации, используя инструментарий стратегического менеджмента; использовать методы принятия стратегических, тактических и оперативных решений в управлении деятельностью организаций
P₆	Систематизировать и получать необходимые данные для анализа деятельности в отрасли; оценивать воздействие макроэкономической среды на функционирование предприятий отрасли, анализировать поведение потребителей на разных типах рынков и конкурентную среду отрасли. Разрабатывать маркетинговую стратегию организаций, планировать и осуществлять мероприятия, направленные на ее реализацию
P₇	Разрабатывать финансовую стратегию, используя основные методы финансового менеджмента; оценивать влияние инвестиционных решений на финансовое состояние предприятия
P₈	Разрабатывать стратегию управления персоналом и осуществлять мероприятия, направленные на ее реализацию. Применять современные технологии управления персоналом, процедуры и методы контроля и самоконтроля, командообразования, основные теории мотивации, лидерства и власти
<i>Универсальные компетенции</i>	
P₉	Самостоятельно учиться и непрерывно повышать квалификацию в течение всего периода профессиональной деятельности.
P₁₀	Активно владеть иностранным языком на уровне, позволяющем разрабатывать документацию, презентовать результаты профессиональной деятельности.
P₁₁	Эффективно работать индивидуально и в коллективе, демонстрировать ответственность за результаты работы и готовность следовать корпоративной культуре организации.

Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
«НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ
ТОМСКИЙ ПОЛИТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»

Институт социально-гуманитарных технологий
 Направление подготовки 38.03.02 Менеджмент
 Кафедра Менеджмента

УТВЕРЖДАЮ:
 Зав. кафедрой
 Чистякова Н.О

 (Подпись) (Дата)

ЗАДАНИЕ

на выполнение выпускной квалификационной работы

В форме:

бакалаврской работы

Студенту:

Группа	ФИО
3А2Б	Чепишко М.И.

Тема работы:

Оценка инвестиций в жилую недвижимость

Утверждена приказом директора (дата, номер)	№ 1357/с от 18.02.2016 г.
---	---------------------------

Срок сдачи студентом выполненной работы:

ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ

Исходные данные к работе <i>(наименование объекта исследования или проектирования; производительность или нагрузка; режим работы (непрерывный, периодический, циклический и т. д.); вид сырья или материал изделия; требования к продукту, изделию или процессу; особые требования к особенностям функционирования (эксплуатации) объекта или изделия в плане безопасности эксплуатации, влияния на окружающую среду, энергозатратам; экономический анализ и т. д.).</i>	1. Годовой отчет ОАО «ТДСК» за 2015 год 2. Бухгалтерская отчетность ОАО «ТДСК» за 2015 год 3. Данные представленные ОАО «Томской домостроительной компанией»
Перечень подлежащих исследованию, проектированию и разработке вопросов <i>(аналитический обзор по литературным источникам с целью выяснения достижений мировой науки техники в рассматриваемой области; постановка задачи исследования, проектирования, конструирования; содержание процедуры исследования, проектирования, конструирования; обсуждение результатов выполненной работы; наименование дополнительных разделов, подлежащих разработке; заключение по работе).</i>	1. Теоретические основы инвестиционных вложений в объекты жилой недвижимости 2. Анализ финансового состояния предприятия 3. Оценка реализуемости эффективности проекта
Перечень графического материала <i>(с точным указанием обязательных чертежей)</i>	Рисунок 2.1 – Динамика актива баланса ОАО «ТДСК» Рисунок 2.2 – Структура актива баланса ОАО «ТДСК» на начало года в процентном соотношении. Рисунок 2.3 – Структура актива баланса ОАО «ТДСК» на конец года в процентном соотношении.

	Рисунок 2.4 – Структура внеоборотных активов на начало года ОАО «ТДСК» Рисунок 2.5 – Структура внеоборотных активов на конец года ОАО «ТДСК» Рисунок 2.6 – Динамика дебиторской и кредиторской задолженности ОАО «ТДСК» Рисунок 2.7 – Структура запасов ОАО «ТДСК» Рисунок 2.8 – Структура оборотных активов ОАО «ТДСК» Рисунок 2.9 – Динамика источников средств ОАО «ТДСК» Рисунок 2.10 – Структура источников средств предприятия на начало года Рисунок 2.11 – Структура источников средств предприятия на конец года Рисунок 2.12 – Структура обязательств предприятия ОАО «ТДСК» Рисунок 2.13 – Динамика показателей эффективности использования оборотных средств ОАО «ТДСК» Рисунок 2.14 – Динамика показателей эффективности использования активов ОАО «ТДСК» Рисунок 2.15 – Динамика показателей эффективности использования запасов ОАО «ТДСК» Рисунок 2.16 – Динамика показателей эффективности использования дебиторской задолженности ОАО «ТДСК» Рисунок 2.17 – Динамика показателей эффективности использования кредиторской задолженности ОАО «ТДСК» Рисунок 2.18 – Динамика показателей финансовой независимости ОАО «ТДСК» Рисунок 2.19 – Динамика коэффициента абсолютной ликвидности ОАО «ТДСК» Рисунок 2.20 – Динамика показателей рентабельности ОАО «ТДСК» Рисунок 2.21 – Динамика стоимости выполнения строительно-монтажных работ ОАО «ТДСК» Рисунок 2.22 – Темпы роста стоимости строительно-монтажных работ ОАО «ТДСК» Рисунок 2.23 – Динамика численности Рисунок 2.24 – Структура работников по категориям за 2015 год Рисунок 2.25 – Динамика производительность труда Рисунок 2.26 – Темпы роста численности работников, производительности
--	---

	труда и стоимости выполненных строительно-монтажных работ в действующих ценах Рисунок 2.27 – Темпы роста численности работников, производительности труда и стоимости выполненных строительно-монтажных работ в сопоставимых ценах Рисунок 2.28 – Динамика денежных потоков Рисунок 2.29 – Динамика интегрального чистого дисконтированного дохода Рисунок 3.1 – Динамика индекса доходности затрат и индекса доходности инвестиций проекта Рисунок 3.2 – Динамика денежных потоков Рисунок 3.3 – Чувствительность ЧДД к изменению факторов Рисунок 3.4 – Точка безубыточности и запас прочности
Консультанты по разделам выпускной квалификационной работы <i>(с указанием разделов)</i>	
Раздел	Консультант
Социальная ответственность	Громова Татьяна Викторовна

Дата выдачи задания на выполнение выпускной квалификационной работы по линейному графику	
---	--

Задание выдал руководитель:

Должность	ФИО	Ученая степень, звание	Подпись	Дата
Доцент	Юдахина Ольга Борисовна			

Задание принял к исполнению студент:

Группа	ФИО	Подпись	Дата
ЗА2Б	Чепишко Мария Ивановна		

Реферат

В процессе исследования Выпускная квалификационная работа содержит 99 страниц, 34 рисунка, 31 таблиц, 12 формул, 20 использованных источников, 8 приложений.

Ключевые слова: *инвестиции, жилая недвижимость, методы оценки эффективности инвестиций, анализ финансового состояния предприятия, коэффициенты ликвидности и рентабельности, инвестиционный проект, коммерческая эффективность проекта, финансовая реализуемость проекта.*

Объектом исследования в дипломной работе выступает оценка жилой недвижимости, а так же ОАО «Томская домостроительная компания».

Целью дипломной работы является оценка инвестиций в жилую недвижимость, анализ финансового состояния ОАО «ТДСК», оценка эффективности инвестиционного предприятия ОАО «ТДСК» проводился анализ его финансового состояния, где рассматривается баланс предприятия за 2015 год, анализируется динамика показателей эффективности данного предприятия, а так же ликвидность и рентабельность предприятия.

В результате исследования можно сделать вывод, что в 2015 году произошло уменьшение объемов строительно-монтажных работ, снижение численности рабочих, а так же прибыльность продукции сократилась, значительно упал спрос на приобретение недвижимости.

Проанализировав и оценив эффективность реализации проекта «Строительства крупнопанельного жилого дома», можно сделать вывод о том, что у данного проекта запас прочности достаточно высок, устойчивость проекта, эффективность и его финансовая устойчивость будет при любых сценариях развития.

По данному проекту возводит крупнопанельные жилые дома ОАО «Томская домостроительная компания» в городе Томске, а так же Новосибирской области.

Оглавление

Реферат.....	6
Введение.....	9
1 Теоретические основы инвестиционных вложений в объекты жилой недвижимости	11
1.1 Понятие и состав инвестиций в жилищном строительстве.....	11
1.2 Особенности жилой недвижимости как объекта инвестиционного рынка.....	16
1.3 Методы оценки эффективности инвестиций.....	19
2 Анализ финансового состояния предприятия ОАО «ТДСК»	24
2.1 Анализ баланса.....	24
2.2 Анализ финансовых коэффициентов	36
2.3 Анализ финансовых результатов деятельности	52
3 Оценка эффективности реализации инвестиционного проекта «Строительства крупнопанельного жилого дома».....	61
3.1 Характеристика инвестиционного проекта.....	61
3.2 Расчет коммерческой эффективности проекта	62
3.3 Оценка финансовой реализуемости проекта.....	67
4 Социальная ответственность.....	78
Заключение.....	85
Список публикаций студента.....	87
Список используемых источников.....	88
Приложение А	90
Приложение Б.....	92
Приложение В.....	94
Приложение Г.....	95

Приложение Д.....	96
Приложение Е.....	97
Приложение Ж.....	98
Приложение З.....	99

Введение

В настоящее время активно развивается рынок недвижимости. Постоянный рост спроса на различные виды недвижимости, и как следствие рост цен и арендных ставок – делают инвестиции в эту отрасль привлекательными.

Недвижимость служит базой для деятельности и развития предприятий и организаций всех форм собственности, а так же основой личного существования граждан. В России формируется и развивается рынок недвижимости и все большее число граждан, предприятий участвует в операциях с недвижимостью.

Целью дипломной работы является оценка инвестиций в жилую недвижимость, анализ финансового состояния ОАО «ТДСК», оценка эффективности инвестиционного проекта.

Для достижения поставленной цели необходимо решить следующие задачи:

- описать инвестиционную составляющую в объектах жилой недвижимости;
- охарактеризовать методологические подходы к оценке недвижимости;
- проанализировать финансовое состояние предприятия ОАО «ТДСК»;
- рассчитать коммерческую эффективность и оценить финансовую реализуемость проекта «Строительство крупнопанельного жилого дома».

Объектом исследования в дипломной работе выступает оценка жилой недвижимости, а так же ОАО «Томская домостроительная компания». Предметом исследования являются методы и подходы к оценке жилой недвижимости.

В процессе работы использовались книги, учебники, материалы периодических изданий на данную тему. Особо следует отметить важность

информационных сайтов, сайтов электронных периодических изданий, поскольку рынок жилой недвижимости является сверх динамичным, только данные источники обеспечивают текущие достоверные данные и информацию. Для анализа финансового состояния предприятия был предоставлен годовой отчет 2015 года ОАО «ТДСК», а так же отчеты о движении денежных средств и о финансовых результатах компании.

1 Теоретические основы инвестиционных вложений в объекты жилой недвижимости

1.1 Понятие и состав инвестиций в жилищном строительстве

Инвестиционные вложения играют важную роль в экономике. Главными причинами таких вложений является необходимость в развитии экономики, а так же в обеспечении ее роста. Достаточная активность процесса инвестирования предопределяет экономический потенциал страны в целом, тем самым ведет к повышению жизненного уровня населения.

Инвестиции – средства в денежном выражении, имеющие интеллектуальные ценности юридических и физических лиц, а так же государства, которые направлены на создание новых организаций, а так же расширение, реконструкция, приобретение недвижимости, ценных бумаг и активов, цель которых является получения прибыли и иного положительного эффекта.[9]

Существуют факторы, влияющие на инвестиции, такие факторы как: инфляция, риск, срок окупаемости, а признаками являются:

- Извлечения дохода
- Преобразование капитала в альтернативные виды активов,
- Присутствие срока вложения,
- Присутствие рисков,
- Целевой характер.

Также можно выделить основные инвестиционные функции:

- Инвестиции обеспечивают процесс постоянного и расширенного воспроизводства основных фондов,
- Инвестиции обеспечивают оборот капитала, ускоряют этот процесс,
- Инвестиции обеспечивают переливание капитала из одних сфер в другие, более эффективные.

Главный процесс вложения денежных средств и других капиталов с целью их увеличения является инвестирование. Существует несколько вариантов инвестирования в недвижимость, из них можно выделить: инвестиции в жилую недвижимость с последующей сдачей ее в аренду, инвестиции в строящуюся недвижимость, покупка земельных участков, инвестиции в загородную недвижимость и многое другое.

Стоимость инвестиций в недвижимость не будет равна 0, именно поэтому такое инвестирование это один из самых эффективных способов сохранить капитал инвестора и увеличить.

От ценности объекта зависит инвестиционная стоимость, ценность объекта в свою очередь определяется через определенные критерии соответствия объекта инвестиций, к таким критериям можно отнести обеспечение преимуществ и прав собственника. Таким образом, установленная стоимость объекта оценки недвижимости для конкретного инвестора это и будет инвестиционная стоимость недвижимости.

Существуют несколько признаков классификации инвестиций в недвижимость:

- инвестиции в недвижимость по видам объекта инвестирования (квартира, частный дом, коттедж и так далее);
- инвестиции в недвижимость по региону инвестирования (Томск, Москва, заграница);
- инвестиции в недвижимость по стадии инвестирования (покупка участка, покупка готового объекта).
- инвестиции в недвижимость по форме финансирования.

Как из положительных, так и отрицательных элементов состоит специфика, которой обладают, как и любой другой объект недвижимости, инвестиции в недвижимость.[14] Исходя из этого, можно выделить основные свойства инвестирования в недвижимость:

- 1) Необходимость обладания крупным первоначальным капиталом. Инвестор не располагающий крупной суммой денежных средств, не сможет их

инвестировать в какой-либо крупный объект, хотя и есть возможность воспользоваться различными способами, которые позволяют мелким инвесторам инвестировать средства в недвижимость. В первом случае, инвестор, вкладывает свои средства в тот или иной строящийся объект, при этом стоимость готового объекта в разы поднимется, в сравнении с суммой внесенной ранее инвестором. Во-вторых, существует различные виды покупки жилья в рассрочку, а так же ипотека, имеется в виду долгосрочные кредиты. Ну и наконец, стоит помнить, что к «недвижимости» относится не только элитная дорогая новостройка с сверхдорогими квартирами, но и некоторые другие значения. Например, постройка и продажа гаражей, которая считается довольно перспективным видом операций с недвижимостью. Хотя и инвестиционная стоимость таких операций значительно ниже, чем в случае с квартирами, зато доход может быть намного более высокой.

2) Относительно низкая ликвидность. Если инвестор пожелает высвободить срочно свои средства из недвижимости, то скорее всего ему это не удастся.

3) Возможность получения дохода не зависимо от тенденций изменения на рынке ее стоимости. Пример такого свойства – сдача недвижимости в аренду.

4) Внезапное изменение стоимости активов. Что касается недвижимости, предсказать тенденцию к изменению ее стоимости не сложно, чем у других видов инвестиционных инструментов. Потому, что есть устойчивые внешние и внутренние факторы, определяющие почти точную стоимость рыночной недвижимости. Исходя из этого инвестируя средства в объекты недвижимости, внешние факторы в обязательном порядке требуют особого внимания, к таким факторам относятся: расположения объекта(его престижность), социальное окружение, наличие транспортных связей, экологическую картину, а так же динамику спроса и предложения за последнее время. А вот что касается внутренних факторов, так к ним относится: индивидуальность проекта и его архитектура, внешняя привлекательность

здания, высота потолков, планировка, наличие лоджий или балконов, вид из квартиры, площадь, используемые материалы и технологии строительства. Если учитывать данные параметры, можно предположить с большей или меньшей степенью погрешности, стоимость данного объекта недвижимости.

5) Условия законодательства. Не соблюдение данных условий, влечет за собой большие неприятности.

6) Почти полное отсутствие инфляционного риска. В этом случае, устанавливается порядок, сроки и конечная сумма за инвестируемый объект в договоре с застройщиком.

Следует так же рассмотреть основные инвестиционные параметры недвижимости, к которым можно отнести:

- Относительную стабильность потока доходов от операций с недвижимостью.

- Антиинфляционную неизменность недвижимости.

- Повышенную степень риска. Объяснения этому капитальные вложения с длительным сроком и недостаточностью рыночной информации и сложному доступу к ней. Недостаточная ликвидность недвижимости также может являться причиной этого.

- Отрицательную взаимосвязь показателей, то есть доход от инвестиций в недвижимость и инвестиций в финансовые активы.

- Циклический процесс промышленного производства на макроэкономическом уровне не соответствует циклическому процессу функционирования рынка недвижимости. Такое несовпадение приводит к тому, что в период промышленного кризиса реальные ставки доходности финансовых активов обычно падают.

Применение широкого круга инструментов инвестирования в недвижимость так же применяется в практике. К ним относятся:

- Акции и доли компаний, которые занимаются строительством, а так же эксплуатацией недвижимости и изготовлением строительных материалов и оборудования.

- Доли и паи фондов, которые инвестируют напрямую в недвижимость или в организации, которые владеют недвижимым имуществом.
- Ипотеку. Это финансовый инструмент или одна из форм залога, заключающийся в предоставлении долгосрочного кредита под залог недвижимости.
- Опцион на покупку недвижимости. Опцион закрепляет право купить (продать) собственность по определенной цене и в оговоренный срок. Как принято, эти опционы реализуются на одно здание или группу, где данная операция считается частной и совершается между покупателем и продавцом.
- Смешанные формы обязательств при финансировании недвижимости. К ним можно отнести сочетание ипотеки и опциона.
- Аренду земли – право владение зданием на основе аренды или право собственности на землю.
- Лизинг недвижимости. Это аренда недвижимости на долгосрочной основе, соотносимый со сроком полезного использования жизни объекта недвижимости, который приходится самым, что ни на есть долгосрочным видом лизинга.

Вышеперечисленные финансовые инструменты в большинстве случаев используются при формировании инвестиционного портфеля для получения максимально возможных доходов и повышения диверсификации при стабильном уровне риска.

Характерная черта инвестиционной деятельности на рынке недвижимости, которая четко регулируется, является наличие специальной нормативно-правовой базы, регламентирующей строительство и сферу инвестиций. К особенностям так же относят то, что значительную роль в данном секторе экономики играют региональные и муниципальные нормативные акты.

Исходя из этого, можно заметить, что в современной экономике инвестиции в недвижимость это существенная часть, являющаяся одним из самых действенных способов сохранить и увеличить капитал инвестора.

Недвижимость имеет характерные отличия от финансовых инвестиций, то есть в денежной форме, возможность воспользоваться объектами в различных целях, а так же высокий уровень защиты от инфляции и другие. А вот низкая ликвидность, высокие издержки на создание и обслуживание объектов можно отнести к недостаткам. В свою очередь, инвестиции в недвижимость располагают в себе свою классифицированную систему, различные свойства, механизмы и юридическое подкрепление актами регулирования. Одним из наиболее емких рынков является рынок недвижимости, в котором происходят все операции по инвестициям.

1.2 Особенности жилой недвижимости как объекта инвестиционного рынка

Инвестирование в недвижимость – это одно из самых прибыльных видов инвестирования, приносящих доход. Методы инвестирования на рынке недвижимости можно разделить на прямые и косвенные. К прямым методам, можно отнести недвижимости приобретаемую на торгах или аукционах в соответствии с договором от частного лица, приобретение объекта недвижимости с обратной арендой. А косвенные – это приобретение ценных бумаг предприятия, которые специализируются на инвестициях в объекты недвижимости, а так же инвестиции в обеспеченные недвижимостью залладные. Срок инвестирования в объекты недвижимости – долгосрочный.

Преимущества инвестирования в недвижимость относительно ценных бумаг:

- Владение недвижимостью гарантирует инвестору ежемесячную наличность, так как ежемесячные арендная плата ведет к ежемесячным выплатам инвестору, в то время как носитель ценных бумаг, например, акций, получает дивиденды ежеквартально.

– Движение денежных средств от владения недвижимой собственностью менее динамично, чем движение денежных средств корпорации с долей заемного капитала выше среднего:

– Движение денежных средств или доходов корпораций во многом зависит от объема реализации продукта, которые в свою очередь зависят от ежедневно принятых решений потребителей, а так же движение прибыли от недвижимости более стабильны, потому что они базируются на договорах аренды;

– Поскольку недвижимость подразумевает неподвижность, это касается зданий, сооружений, активы, в этом случае, будут зафиксированы как физически так и юридически, источники доходов от недвижимого имущества более предсказуемы, а источники корпоративных денежных доходов могут через некоторый промежуток времени измениться.

– Ставка доходности корпораций в целом ниже, чем недвижимости.

Обусловлено это сравнением интенсивной работы активов недвижимости с большинством сфер бизнеса. Что бы возместить затраты основного капитала, связанного с инвестированием в объекты недвижимости, потребуется более высокий уровень доходности, так как планируемый доход инвестором должен быть больше, чем затраты на эксплуатацию недвижимости. Уровень ставки доходности должен быть достаточно высок, в сравнении с инвестированием в финансовые активы, это должно совпадать с достаточно высокими рисками инвестирования в недвижимость.

Характерными чертами инвестиций в недвижимость является большая степень сохранности, безопасности и контроль инвесторов, нежели инвестиций в акции.

Темпы инфляции, степень риска инвестиций в недвижимость, процентная ставка банка, налоговая политика в целом и в инвестиционной сфере в частности, а так же ожидаемый доход на инвестиции, все это влияет на источники и величину инвестиционных вложений в недвижимость.

В условиях инфляции причинами привлекательности в недвижимость может быть:

- обесценивание денежных средств при несовершенной надежности их сохранения в кредитных учреждениях;
- расхождение между банковской ставкой и уровнем инфляции;
- нехватка более прибыльных инвестиционных проектов;
- остаточная доступность и простота инвестирования в жилье;
- повышение инвестором арендной платы, сохранение тем самым вложенных средств.

В условиях инфляции возможны обстоятельства, которые могут простимулировать вложение денежных средств в другие сферы: падение реальных доходов, сложность прогнозирования инвестором соотношения между ожидаемой выгодой и затратами, сложность в получении долгосрочного кредита под приемлемый процент, все это может привести к недостатку финансовых средств у потенциального покупателя.

Инвестиционная деятельность подвержена значительным рискам при современном развитии экономики России с высокими темпами инфляции, это способствует снижению активности инвестиций на рынке недвижимости.

Нехватка ресурсов инвестиционной значимости может означать только одно, прекращение строительства на неопределенный срок почти во всех экономических отраслях. Тем не менее, привлекательность рынка недвижимости для потенциальных инвесторов можно определить по следующим критериям:

- Значительная степень безопасности, сохранности и возможностью контролирования инвестором.
- Получение пакета прав при приобретении инвестором недвижимости, в отличие от других объектов инвестирования, которые не влекут за собой право собственности.
- При вложении в недвижимость денежных средств, способность сохранить их от инфляции.

- Мало освоенный рынок недвижимости, который имеет большие размеры.
- Приемлемая доходность операций от вложений в недвижимость на этом рынке.

В настоящее время активность на рынке недвижимости в России снижена. Даже на самом активном сегменте рынка недвижимости, рынок жилья, оказался менее обеспечен соответствующими механизмами в кредитно-финансовой сфере. Необходимая составляющая функционирования рынка недвижимости — это интересы всех участников процесса финансирования объекта недвижимости, которые считаются согласованными между собой. [3]

1.3 Методы оценки эффективности инвестиций

Большое количество экономических, финансовых, социальных, технологических, экологических и других индикаторов определяют эффективность инвестиционных проектов. Согласно некоторым из них, одни альтернативные инвестиционные проекты подходят для воплощения их в жизнь, а другие нет. Поэтому оценивая инвестиционные проекты, становится достаточно трудно выбрать самые эффективные, реализация которых принесла бы самое значительное преимущество для предмета экономики и для нашей страны.

Методы оценки инвестиций используются для того, что бы оценить на сколько быстро можно вернуть вложенные средства в тот или иной проект.

К основным критериям оценки проектов инвестирования относится выгодность, прибыльность и окупаемость. Для оценки эффективности инвестиционных проектов в зарубежной практике используют такие методы как:

1. Метод дисконтирования, которые позволяет рассчитать такие показатели, как:

- чистая текущая стоимость (NPV);
- индекс рентабельности инвестиций (PI);

– внутренняя норма рентабельности инвестиций (IRR);

2. Метод, основанный на учетных оценках, который позволяет рассчитать такие показатели как:

- срок окупаемости проекта (PP);
- коэффициент эффективности инвестиций (ARR).

Российская практика предопределяется различные методы, которые используются при оценке эффективности инвестиционных проектов. [8]

1. Метод расчета чистой текущей стоимости. С помощью этого метода можно определить чистый доход от проектной деятельности и от проекта в целом, то есть разницу между суммой дисконтированных потоков денежных средств и общей суммой инвестиций.

Чистая текущая стоимость – это разность приведенной стоимости денежных потоков от проекта и общей суммы инвестиций.

При незначительных колебаниях дисконтной ставки в период реализации проекта, применение данного метода позволит получить более конкретные результаты. Такой метод за рубежом называется методом расчета чистой текущей стоимости, который охарактеризуется, как разница между общей суммой дисконтированных потоков будущих поступлений денежных средств и общей суммой инвестиций.

Чистая текущая стоимость рассчитывается по формуле:

$$NPV = \sum_{i=1}^n FV_n \frac{1}{(1+r)^n} - I, \quad (1)$$

Где ΣFV_n – общая сумма будущих поступлений от проекта;

r – доходность проекта, ежегодный процент возврата для инвестора равный стоимости привлеченных источников оплачивание проекта;

IC – сумма инвестиций.

2. Индекс доходности и метод его расчета определяет доход на единицу затрат. Отношение текущей стоимости денежных потоков, получаемых от проекта, к общей сумме первоначальных инвестиций

представляет собой показатель рентабельности. Именно такой метод за рубежом называют методом расчета индекса рентабельности инвестиций .

Формула расчета индекса рентабельности инвестиций рассчитывается по формуле:

$$PI = \sum_{i=1}^n \frac{FV}{(1+r)^n} : IC, \quad (2)$$

где FV– будущие поступления от проекта;

г – доходность проекта, ежегодный процент возврата для инвестора равный стоимости привлеченных источников оплачивание проекта;

IC – суммарный объем инвестиции инвестиций.

3. Метод расчета внутренней нормы рентабельности проекта определяет максимальный допустимый уровень затрат на капитал, который связан с проектом. Внутренняя норма рентабельности — это ставка доходности, где нулевое значение имеет чистая приведенная стоимость денежных потоков от проекта. Убыточным будет тот проект при котором стоимость источников финансирования больше чем внутренняя норма рентабельности, а если наоборот, то прибыльность проекту обеспечена. Российская практика предполагает расчет внутренней нормы рентабельности как отношение чистой текущей стоимости к текущей стоимости первоначальных инвестиций.

А в западной практике такой метод называется методом расчета нормы рентабельности инвестиций, и используют его в двух случаях:

1. Что бы определить допустимый уровень процентных расходов в случае финансирования проекта за счет привлеченных средств;
2. И подтвердить оценку проектов, полученную в результате использования методов расчета чистой текущей стоимости (NPV) и индекса рентабельности инвестиций (PI).

Норма рентабельности инвестиций – это та норма прибыли, в случае которой нулевое значение имеет чистая текущая стоимость инвестиций.[20]

Формула расчета нормы рентабельности инвестиций (IRR) имеет следующий вид:

$$IRR = r_1 + \frac{r_1}{f(r_1) - (r_2)} (r_2 - r_1), \quad (3)$$

Где r – доходность проекта, ежегодный процент возврата для инвестора равный стоимости привлеченных источников финансирования проекта.

С помощью модифицированного метода расчета можно получить наиболее верные результаты. Дисконтирование денежных потоков происходит по ставке при расчете чистой текущей стоимости, которая равна средневзвешенной стоимости авансированного капитала.

3. Метод расчета срока окупаемости инвестиций. Срок окупаемости – это срок, необходимый для того что общая сумма поступления от проекта стала равной общей сумме вложенных инвестиций. Если у проектов равные сроки окупаемости, то их называют равноценными. К преимуществам этого метода можно отнести возможность расчета уровня инвестиционного риска и уровня ликвидности проекта. Прослеживается закономерность между сроком окупаемости и ликвидностью, то есть если срок окупаемости меньше, то ликвидность будет больше и наоборот.

4. В западной практике есть аналогичный метод, называется методом срока окупаемости инвестиций и при помощи него можно узнать срок, в течение которого сумма недисконтированных ожидаемых поступлений денежных средств станет равной общей сумме расходов.

Рассчитывается такой метод по формуле:

$$PP = n, \text{ при котором } \sum_{i=1}^n FV_n > IC, \quad (4)$$

Где IC – сумма инвестиций;

$\sum FV_n$ – общая сумма будущих поступлений от проекта.

Расчет срока окупаемости инвестиций происходит в двух случаях:

1) если задействовано равномерное распределение дохода от проекта по годам, это значит дробление совокупных затрат на величину годового дохода;

2) если задействовано неравномерное распределение дохода от проекта по годам, то есть прямым подсчетом числа лет, в течение которых сумма доходов превысит сумму расходов.

5. Метод простой нормы прибыли используется для оценки эффективности проектов с непродолжительными сроками окупаемости. Простая норма прибыли – это норма прибыли, которая определяется, как отношение чистой прибыли, полученной в результате реализации инвестиционного проекта, к вложенным средствам.

Российская практика предопределяет расчет показателей рентабельности инвестиций, как отношение суммы чистых и амортизационных отчислений, сделанных в течение срока реализации проекта к вложенным средствам. Таким образом, практика в России не учитывает доходы от ликвидации активов, срок полезного использования которых закончился.

2 Анализ финансового состояния предприятия ОАО «ТДСК»

2.1 Анализ баланса

Управление активами предприятия является важным аспектом в финансовом менеджменте, так как изменения структуры и динамики влияют на развитие производства, извлечение и генерирование прибыли, а следовательно на конкурентоспособность предприятия в целом.[10] Именно поэтому, анализ имущества необходимо проводить (Приложение А).[5]

Соотношение внеоборотных и оборотных активов имеет большое значение для предприятия. Исходя из соотношения, можно судить о сфере деятельности предприятия. В большинстве случаев на предприятиях доля внеоборотных активов и оборотных активов составляет 50%/50%, однако, следует учитывать особенности основной деятельности предприятия.

Рассматривая баланс ОАО «ТДСК» мы видим, что соотношение внеоборотных активов к оборотным составляет (примерно) 70% / 30%. Это обусловлено тем что, предприятие занимается продажей строящихся домов. Проанализировав данное соотношение активов, можно сделать вывод что на долю оборотных активов приходится примерно 30%, и обязательства предприятия превышают величину оборотных активов, это говорит о том, что сформирована часть активов долгосрочного вида за счет краткосрочных обязательств организации. Таким образом, у ОАО «ТДСК» распространенный способ использования и размещения средств, хотя и весьма опасный, следствием этого может стать проблема утраты платежеспособности.

Таблица 2.1 – Структура баланса ОАО «ТДСК»

АКТИВ	На начало года		На конец года		Отклонение		Темпы роста
	Тыс.руб.	%	Тыс.руб.	%	Тыс.руб.	%	
I. Внеоборотные активы	4 527 778	71,3	3 229 025	64,3	1 298 753	7	140,22
II. Оборотные активы	1 810 822	28,7	1 784 551	35,7	26 271	-7	101,47
БАЛАНС	6 338 600	100	5013576	100	1 325 024	0,00	126,43

Проанализировав баланс можно сделать вывод о том, что в течение периода произошел рост на 1325024 тыс.руб. актива баланса, связанный с увеличением стоимости внеоборотных активов на 1298753 тыс.руб. и оборотных на 26271 тыс. руб. Положительная тенденция для деятельности предприятия сказалась на темпе роста оборотных активов (140,22%), которые превышают темп роста внеоборотных активов (101,47%)(Таблица 2.1). Рост показателей текущей деятельности в общем объеме произошел из-за увеличения вложений в основные средства предприятия. Текущую деятельность предприятия обеспечивают величина оборотных активов или текущих активов.[11]

Стоит сказать, что уменьшения срока оборачиваемости оборотных средств результат увеличения оборотных активов. Для выполнения запланированного объема работ необходимо увеличения оборотных активов, при уменьшении коэффициентов оборачиваемости и увеличение длительности оборота.

Динамика актива баланса ОАО «ТДСК» наглядно представлена в виде диаграммы (Рисунок 2.1).

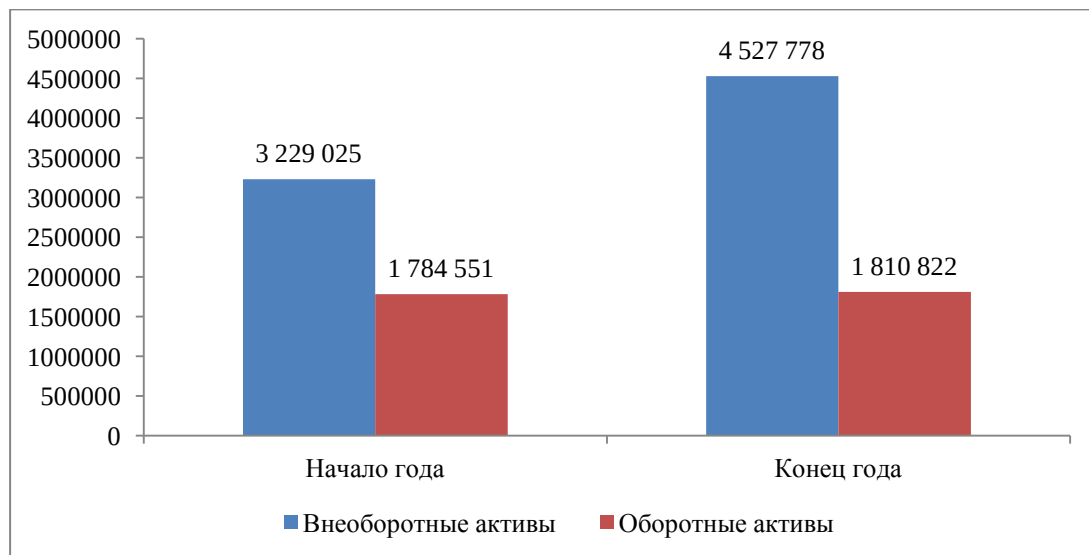


Рисунок 2.1 – Динамика актива баланса ОАО «ТДСК»

Следует отметить, что переоценка основных средств может быть причиной увеличения итога баланса. В таком случае ведется пересчет, как первоначальная, так и остаточная стоимость основных средств.

Структура баланса потерпела изменения за счет увеличения внеоборотных и оборотных активов. Таким образом, произошло уменьшение доли оборотных активов на 7 % и составил этот показатель на конец года 64,4% против 71,4% на начало года. На конец года произошел рост доли оборотных активов на 7% соответственно, и такой показатель имеет значение на конец года 35,6% (на начало года—28,6%). Причиной изменения структуры актива баланса может быть темп роста внеоборотных активов, который превышает темпы роста оборотных активов. (Рисунки 2. 2. и 2. 3).



Рисунок 2.2 – Структура актива баланса ОАО «ТДСК» на начало года в процентном соотношении.



Рисунок 2.3 – Структура актива баланса ОАО «ТДСК» на конец года в процентном соотношении.

Для более подробного анализа баланса ОАО «ТДСК» рассмотрим изменение структуры внеоборотных и оборотных средств на начало года и на конец года, так же темпы роста (Таблица 2.2, 2.3).

Таблица 2.2 – Структура внеоборотных активов ОАО «ТДСК» за 2015 год

АКТИВ	На начало года		На конец года		Отклонение		Темп роста
	Тыс.руб.	%	Тыс.руб.	%	Тыс.руб.	%	
Нематериальные активы	31	0	36	0	-5	0	83,8
Результаты исследований и разработок	297058	6,5	177283	5,5	119775	-1	140,32
Основные средства	207940	4,6	156430	4,8	51510	0,2	124,77
Доходные вложения и материальные ценности	1606992	35,4	1564249	48,5	42743	13,1	102,65
Финансовые вложения	294685	6,6	294690	9,1	-5	2,5	99,99
Отложенные налоговые активы	54537	1,3	98	0	54439	1,3	199,82
Прочие внеоборотные активы	2066535	45,6	1036239	32,1	1030296	-13,5	104,98
Итого внеоборотных активов	4527778	100	3229025	100	1298753	0,00	128,68

Таблица 2.3 – Состав и структура оборотных активов

АКТИВ	На начало года		На конец года		Отклонение		Темп роста
	Тыс.руб.	%	Тыс.руб.	%	Тыс.руб.	%	
Запасы	313395	17,3	360395	20,2	-47000	2,9	85
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	56842	3,0	55610	3,1	1232	0,1	102,16
Дебиторская задолженность	889279	49,1	897307	50,3	-8028	1,2	99,1
Финансовые вложения	369671	20,5	376526	21,1	-6855	0,6	98,1
Денежные средства	180991	10	92329	5,1	88662	4,9	148,9
Прочие оборотные активы	644	0,1	2544	0,2	-1900	0,1	95,03
Итого оборотных активов	1810822	100	1784551	100	26271	0,0	101,45

В состав внеоборотных активов на конец года образовалась сумма отложенных налоговых активов – 54439 тыс.руб. Произошел абсолютные спад нематериальных активов на сумму 5 тыс.руб., финансовые вложения на 5 тыс.руб..

Рост общей суммы внеоборотных активов произошел за счет увеличения стоимости основных средств на 51510 тыс. руб. или на 0,2%. Увеличение стоимости основных средств произошло за счет завершения строительства и ввода в эксплуатации зданий и сооружений. Прочие внеоборотные средства, как на начало года, так и на конец года составляют большую часть баланса, то есть 45,6% и 32,1% (Рисунок 2.3).

Рост активов находящихся в обороте произошел на 26271 тыс.руб., это произошло из за увеличение суммы денежных средств на 88662 тыс.руб., так же присутствует рост налога на добавленную стоимость по приобретенным ценностям на 1232 тыс.руб.(Рисунок 2.5). Состояние предприятия в финансовом плане значительно укреплено, об этом свидетельствует увеличение средств в денежном эквиваленте на счетах в банках.

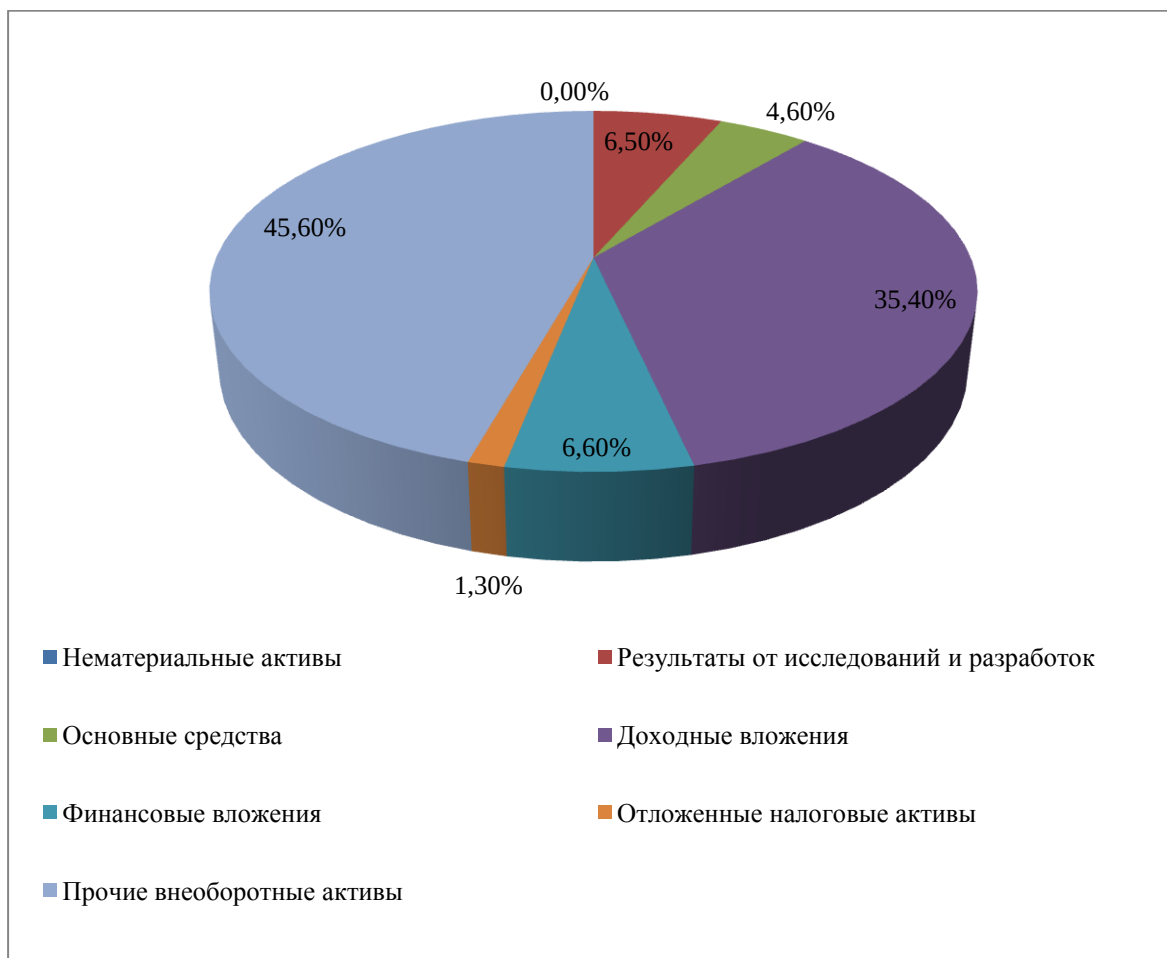


Рисунок 2.4 – Состав внеоборотных активов на начало года ОАО «ТДСК»

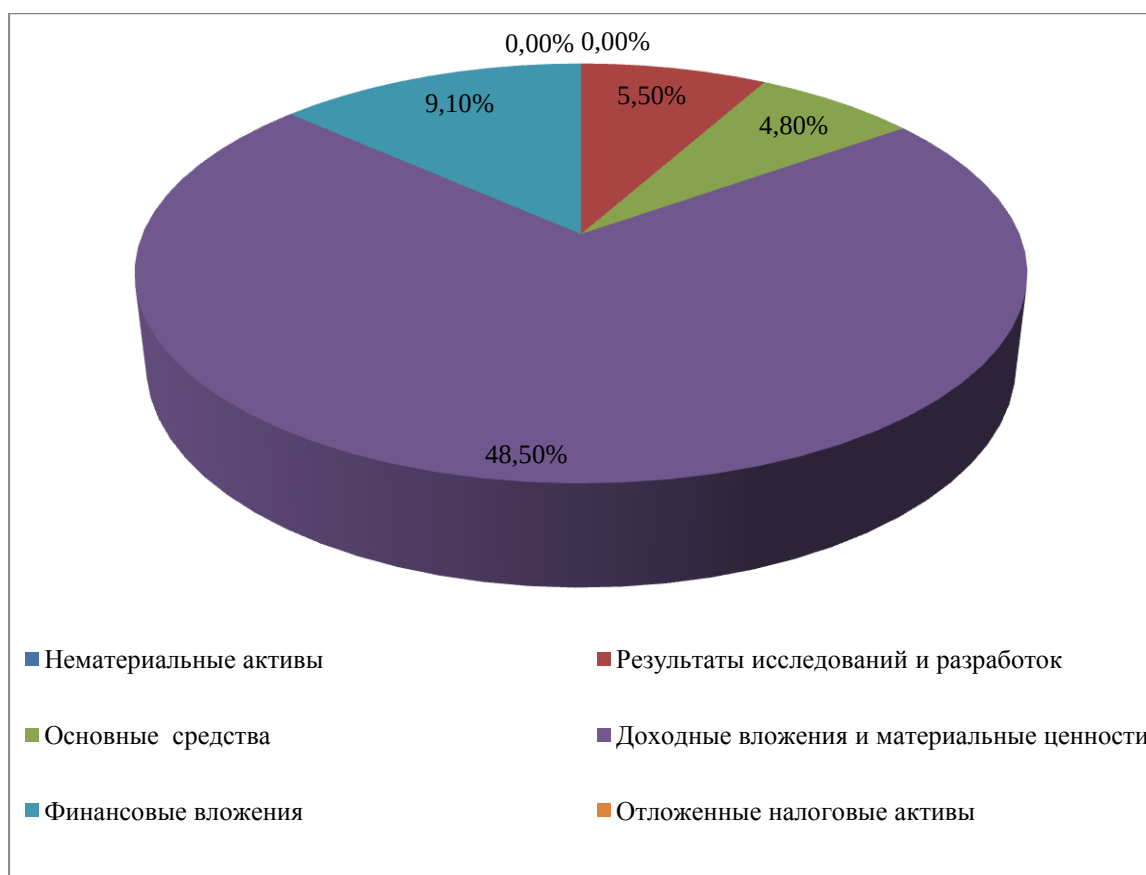


Рисунок 2.5 – Состав внеоборотных активов на конец года ОАО «ТДСК»

Незначительные изменения произошли в структуре оборотных активов. В составе оборотных активов ОАО «ТДСК» произошло снижение доли дебиторской задолженности с 50,3% до 49,1%, в абсолютном выражении снижение дебиторской задолженности составило 8028 тыс.руб. Стоит помнить, что уменьшение дебиторской задолженности это не всегда положительный эффект, такое уменьшение может говорить о снижении покупательского спроса, а так же реализации, то есть продажи квартир.

Необходимо провести более детальный анализ дебиторской задолженности, то есть сопоставить дебиторскую и кредиторскую задолженность. При сравнении дебиторской и кредиторской задолженностей можно выявить следующее – дебиторская задолженность превышает над кредиторской задолженностью на 679167 тыс. руб. на года и на 623455 тыс. руб. на конец анализируемого периода.[1] Разрыв сократился незначительно, за счет кредиторской задолженности дебиторская задолженность не покрывается.

Темпы роста дебиторской задолженности и кредиторской задолженности значительно отличаются (99,09% и 69,6% соответственно, Рисунок 2.6).

В случае, если дебиторская и кредиторская задолженности в по абсолютной сумме равны, а темпы роста задолженностей совпадают, может являться положительным значением.

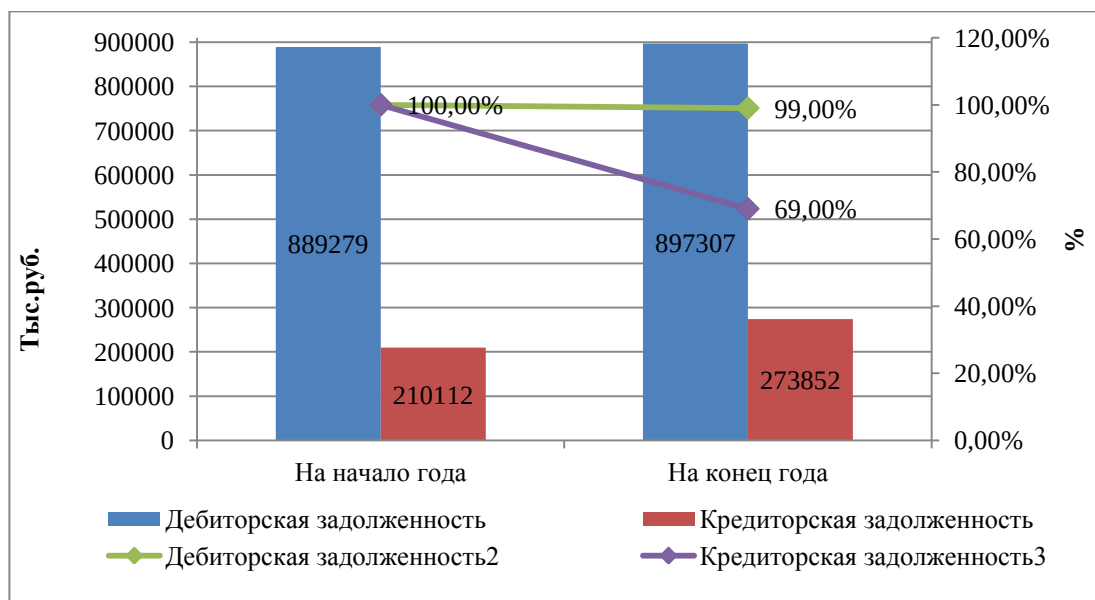


Рисунок 2.6 – Динамика дебиторской и кредиторской задолженности ОАО «ТДСК»

Состояние запасов значительно влияют на финансовое состояние предприятия. Увеличение запасов говорит о спаде деловой активности предприятия и об увеличении масштабов текущей деятельности. Для более обоснованных выводов необходимо проанализировать структуру запасов.

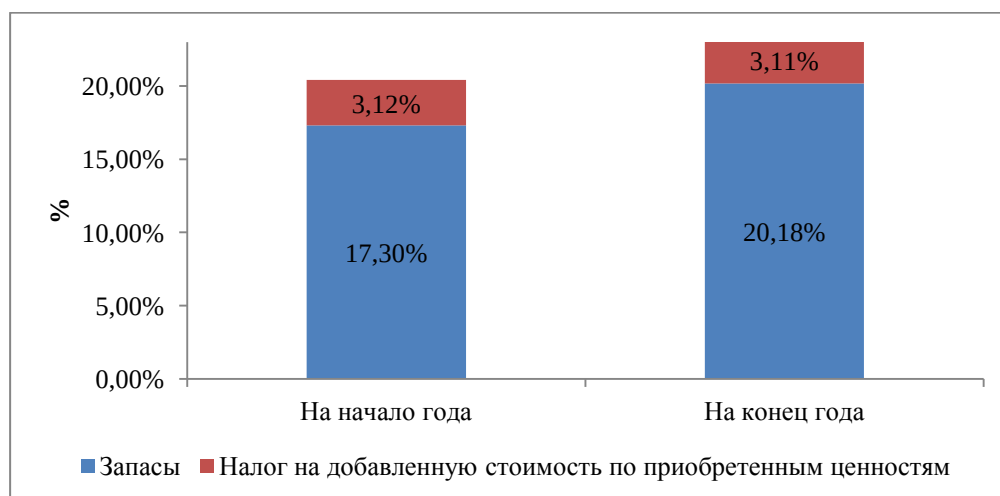


Рисунок 2.7 – Структура запасов ОАО «ТДСК»

Произошло увеличение суммы запасов на 46 840 тыс.руб. или на 2,88% (Рисунок 2.7), это связано, прежде всего, с увеличением масштабов текущей деятельности, то есть объемов производства квадратных метров.

Общее изменение структуры оборотных активов можно проиллюстрировать с помощью диаграммы (Рисунок 2.8).

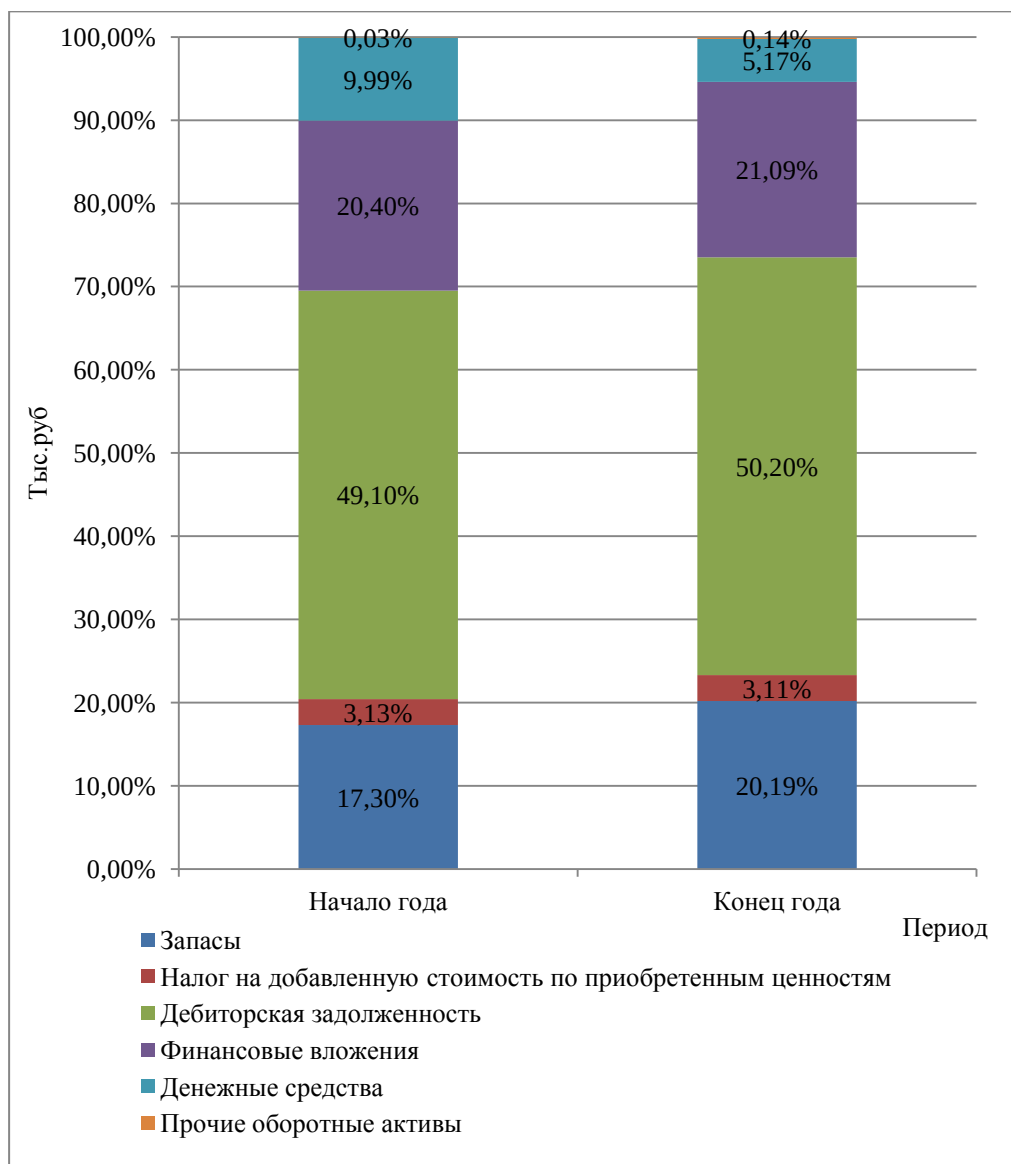


Рисунок 2.8 – Структура оборотных активов ОАО «ТДСК»

За проанализированный период произошло изменение актива баланса, он вырос на 26,43%. Стоит заметить, что темп роста внеоборотных активов превышает темп роста оборотных активов. Незначительное изменение произошло в структуре оборотных активов, такое изменение произошло за счет увеличения доли дебиторской задолженности на 1,2%. Так же причиной

изменения послужило увеличение доли запасов – на 2,9%, так же произошло незначительное снижение доли денежных средств на 4,9%. Значительные отличия имеют темпы роста дебиторской и кредиторской задолженности (99,09% и 69,6% соответственно).

Осуществление создания и приращение имущества предприятия происходит за счет собственных и заемных средств, которые, в свою очередь, указаны в пассиве бухгалтерского баланса предприятия (Приложение Б).

Анализируя общую структуру источников формирования имущества предприятия, можно сказать, что прирост показали все разделы пассивов, это «Капитал и резервы» (вырос на 17,97% или 529 872 тыс.руб.), и «Долгосрочные обязательства» (рост на 27,35% 267 692 тыс.руб.), и «Краткосрочные обязательства»(рост на 48,58% или 527 460 тыс.руб.).

В структуре пассивов преобладают разделы «Долгосрочные обязательства»(27,35%) и «Краткосрочные обязательства» (48,58%), меньше всего «капитал и резервы» (17,97%). Также стоит отметить, что максимальное увеличение в структуре произошло в 3 разделе баланса (на 54,88%), меньший рост показали долгосрочные обязательства (19,67%) и краткосрочные обязательства (25,45%).

Таблица 2.4 – Состав и структура пассива баланса ОАО «ТДСК»

Пассив	На начало года		На конец года		Отклонение		Темп роста, %
	Тыс.руб.	%	Тыс.руб.	%	Тыс.руб.	%	
Собственный капитал	3478754	54,8	2948882	58,8	529872	4	115,23
Заемный капитал	2859846	45,2	2064694	41,2	795152	4	127,8
БАЛАНС	6338600	100	5013576	100	1325024	0	120,9

Из анализа данных таблицы 2.4 можно сделать вывод о том, что происходит изменение источников средств предприятия в положительную сторону. Собственный капитал увеличивается на 529872 тыс.руб. (или на 4%),

заемный капитал так же увеличился на 795152 тыс.руб.(или на 4%) (Рисунок 2.9) .

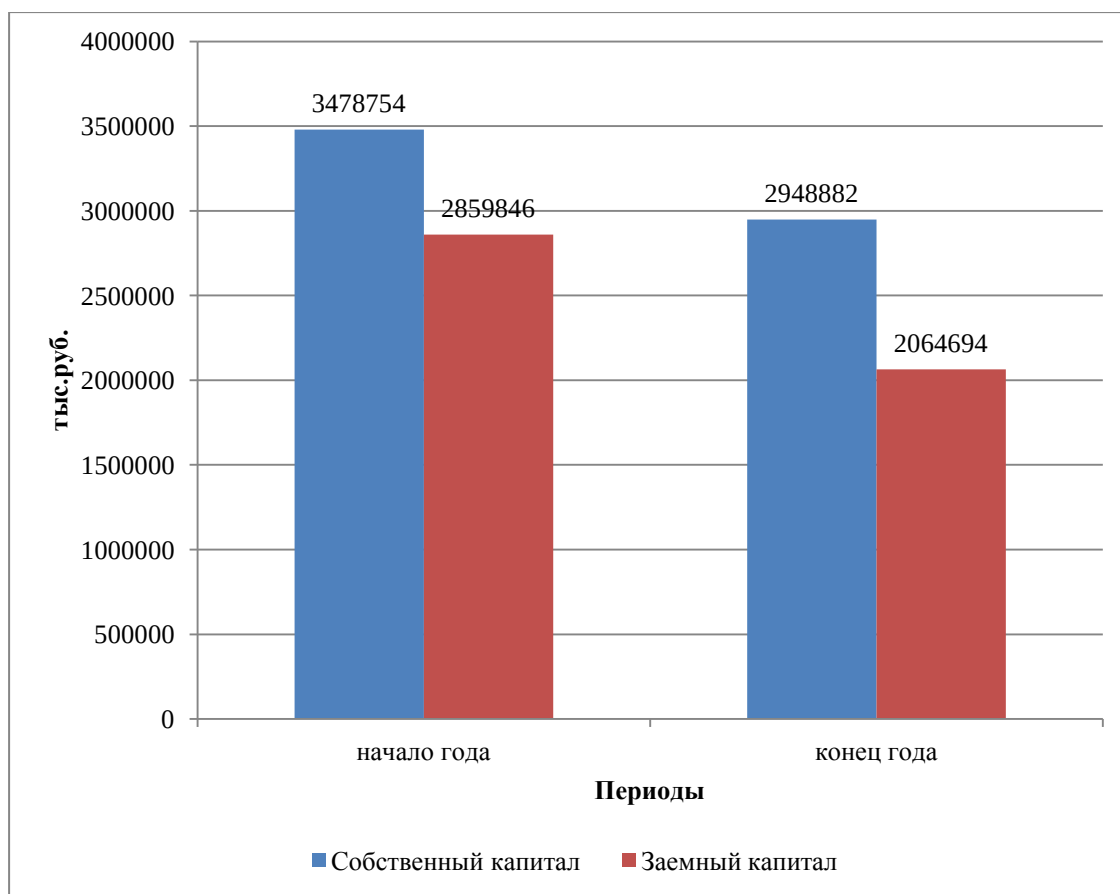


Рисунок 2.9 – Динамика источников средств ОАО «ТДСК»

Доля собственного капитала возросла с 54,8% на начало года до 58,8% на конец года. Нужно отметить, что основа финансовой независимости организации от внешних источников является собственный капитал. Важное значение имеет доля собственного капитала, которая должна быть не менее 50%. В балансе ОАО «ТДСК» можно выделить соотношение заемных средств и собственного капитала на конец года, которое соответствует рекомендуемому значению.

Для предприятия пользование заемными средствами является нормальным явлением. Такое явление улучшает финансовое состояние предприятия в случае, если средства эффективно используются и своевременно возвращаются (Рисунки 2.10, 2.11).



Рисунок 2.10 – Структура источников средств предприятия на начало года



Рисунок 2.11 – Структура источников средств предприятия на конец года

Для более детального анализа нужно изучить изменение состава и структуры собственного капитала и заемных средств (Таблицы 2.5, 2.6).

Таблица 2.5 – Состав и структура собственного капитала ОАО «ТДСК»

Состав и структура собственного капитала							
ПАССИВ	На начало года		На конец года		Отклонение		Темп прироста, %
	Тыс.руб.	%	Тыс.руб.	%	Тыс.руб.	%	
Уставной капитал	77573	2,2	77573	2,6	0	-0,4	0
Резервный капитал	40125	1,2	40125	1,4	0	-0,2	0
Нераспределенная прибыль	3361056	96,6	2831184	96	529872	0,6	116
Собственный капитал, всего	3478754	100	2948882	100	529872	0	115

Таблица 2.6 – Состав и структура заемных средств ОАО «ТДСК»

ПАССИВ	На начало года		На конец года		Отклонения		Темп прироста, %
	Тыс.руб.	%	Тыс.руб.	%	Тыс.руб.	%	
Долгосрочные обязательства	1246589	43,6	978897	47,4	267692	-3,8	121,5
Краткосрочные обязательства	1613257	56,4	1085797	52,6	527460	3,8	132,7
Заемный капитал, всего	2859846	100	2064694	100	-795152	0	72,2

Увеличение собственного капитала, можно заметить из данной таблицы, происходит за счет увеличения нераспределенной прибыли (увеличилась на 0,6% или на 527 460 тыс.руб.), это говорит об улучшении финансового состояния предприятия.

Данные таблицы 2.8 говорят о том, что произошло сокращение обязательств предприятия. Значительной остается сумма долгосрочных обязательств, хотя и произошло ее снижение на 267692 тыс.руб. На конец года доля долгосрочных обязательств в общей сумме заемных средств составила 47,4% (Рисунок 2.12) и это является положительной тенденцией для предприятия. Обеспечение финансовой устойчивости предприятия способствуют долгосрочные обязательства, которые, в свою очередь, привлекаются на долговременной основе. А пользование кредитными средствами означает то, что предприятие является кредитоспособным. [7]

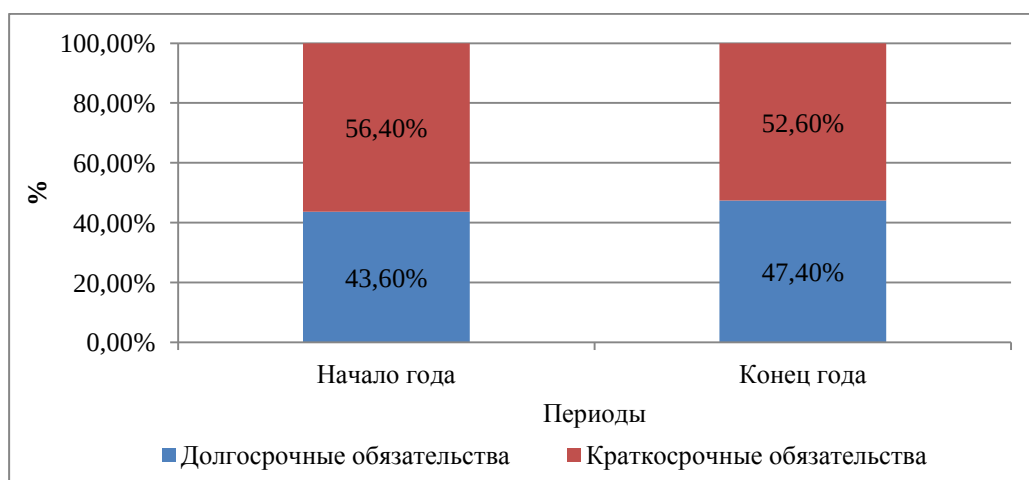


Рисунок 2.12 – Структура обязательств предприятия ОАО «ТДСК»

Финансовое состояние предприятия может быть не устойчивым, в случае если формирование средств предприятия происходит в основном за счет краткосрочных обязательств. В таком случае для предприятия свойственно проводить работы по привлечению новых кредиторов и займов, по контролю за их использованием и своевременным возвратом.

Таким образом, анализ баланса предприятия по производству строительных материалов и продажи недвижимости выявил некоторую динамику имущества и источников средств предприятия в течение отчетного года:

- Увеличился итоговый значения баланса (валюта баланса).
- Превышение темпов роста внеоборотных активов над темпами роста оборотных активов.
- Отсутствие долгосрочная дебиторская задолженность.
- Дебиторская задолженность больше чем кредиторская, темпы роста дебиторской на 99% опережают темпы роста кредиторской задолженности.
- Увеличение доли собственного капитала.
- Привлечение кредитов и займов в долгосрочной перспективе.
- Прибыль предприятия значительно возросла.

2.2 Анализ финансовых коэффициентов

Для анализа финансового состояния предприятия ОАО «ТДСК» существуют такие коэффициенты, как:

- Коэффициенты оборачиваемости
- Коэффициенты финансовой устойчивости
- Коэффициенты ликвидности
- Коэффициенты рентабельности

Оборачиваемость средств предприятия это одна из характеристик деловой активности предприятия. Длительность прохождения средствами отдельных стадий производственно-коммерческого цикла это и есть

оборачиваемость средств предприятия. А вот период оборота оборотных средств характеризуется как время, в течение которого оборотные средства находятся в обороте, то есть последовательно переходят из одной стадии в другую. [13]

Оборачиваемость активов (ресурсоотдача) – это коэффициент, позволяющий определить число оборотов капитала за период времени. (Приложение А.3) Для расчета оборачиваемости активов применяют формулу:

Коэффициент оборачиваемости активов = Выручка от реализации /
Совокупные активы

Оборачиваемость активов показывает объем продаж на рубль активов предприятия.

Период оборота активов, показывает сколько раз за год совершается полный цикл производства и обращения, приносящий соответствующий эффект в виде прибыли. Этот показатель сильно варьируется в зависимости от отрасли.

Для его расчета необходимо разделить количество дней в отчетном году на оборачиваемость активов (коэффициент оборачиваемости). Сначала рассчитывается коэффициент оборачиваемости, затем период оборачиваемости.

В любом промышленном предприятии существует цикл операционной деятельности через который оно проходит, в течении этого цикла закупаются запасы, производится готовая продукция и проходит реализация продукции, в данном случае квартир, за наличный расчет или с помощью кредитных организаций и, наконец, дебиторская задолженность погашается за счет поступления денежных средств от клиентов. Такой цикл именуется операционным, он отражает промежуток времени, в течение которого оборотные активы совершают полный оборот.

Рассчитывается как сумма продолжительности оборота сырья, незавершенного производства, готовой продукции и дебиторской задолженности, то есть:

$$\text{Операционный цикл} = T_{\text{обсырья}} + T_{\text{обнзп}} + T_{\text{обгп}} + T_{\text{обдз}}, \quad (5)$$

где $T_{\text{обсырья}}$ – период оборачиваемости сырья;

$T_{\text{обнзп}}$ – период оборачиваемости незавершенного производства;

$T_{\text{обгп}}$ – период оборачиваемости готовой продукции;

$T_{\text{обдз}}$ – период оборачиваемости дебиторской задолженности.

Операционный цикл не может быть отрицательным, чем он короче, тем быстрее происходит извлечение прибыли предприятия.

Финансовый цикл представляет собой промежуток времени между убыванием денежных средств в момент оплаты сырья и материалов и поступлением денежных средств в момент фактического поступления выручки за реализованную продукцию.

Формула расчета финансового цикла:

$$\text{Финансовый цикл} = T_{\text{обсырья}} + T_{\text{обнзп}} + T_{\text{обгп}} + T_{\text{обдз}} - T_{\text{обкз}}, \quad (6)$$

где $T_{\text{обсырья}}$ – период оборачиваемости сырья;

$T_{\text{обнзп}}$ – период оборачиваемости незавершенного производства;

$T_{\text{обгп}}$ – период оборачиваемости готовой продукции;

$T_{\text{обдз}}$ – период оборачиваемости дебиторской задолженности;

$T_{\text{обкз}}$ – период оборачиваемости кредиторской задолженности.

Отрицательный финансовый цикл говорит о том, что продолжительность оборота кредиторской задолженности превышает периоды оборота дебиторской задолженности и запасов, то есть оплата за реализованную продукцию от клиентов происходит раньше, чем оплата счетов поставщиков.

Таким образом, эффективность использования оборотных средств характеризуется коэффициентом оборачиваемости оборотных средств, длительностью одного оборота, коэффициент загрузки оборотных средств. (Приложение В, Таблица 2.7)

Таблица 2.7 – Показатели эффективности использования оборотных средств ОАО «ТДСК»

Показатели	Предыдущий год	Отчетный год	Отклонение
1.Коэффициент оборачиваемости оборотных средств	0,85	1,12	0,27
2.Коэффициент загрузки оборотных средств	1,17	0,89	-0,28
3.Длительность оборота, дни	427,63	324,59	-103,04

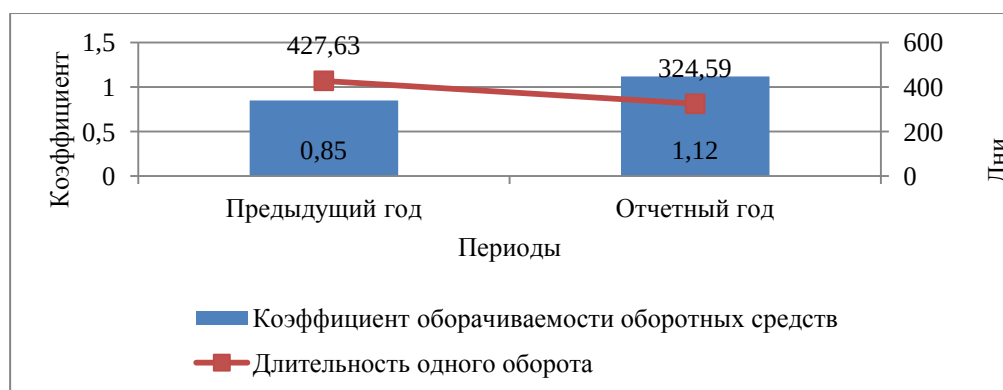


Рисунок 2.13 – Динамика показателей эффективности использования оборотных средств ОАО «ТДСК»

Коэффициент оборачиваемости оборотных средств также увеличился с 0,85 (в 2014 году) до 1,12 (в 2015 году), данное увеличение прямо повлияло на время оборота, которое также уменьшилось на 103 дня и составило в 2015 году 324 дня (Таблица 2.3, Рисунок 2.13) .

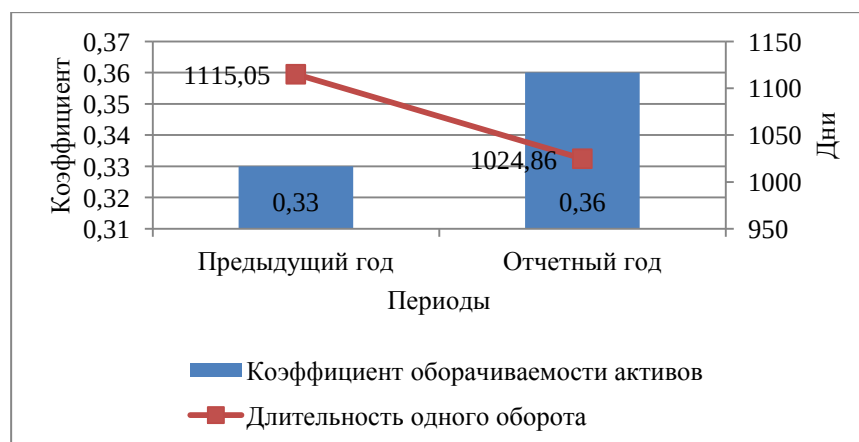


Рисунок 2.14– Динамика показателей эффективности использования активов ОАО «ТДСК»

В 2014 году коэффициент оборачиваемости активов увеличился на 0,03 и составил 0,36, следовательно, время оборота активов сократилось до 1024 дней (сокращение по сравнению с 2014 на 90 дней), что является положительным фактором, так как чем быстрее происходит оборот, тем быстрее происходит извлечение прибыли предприятием (Рисунок 2.14)

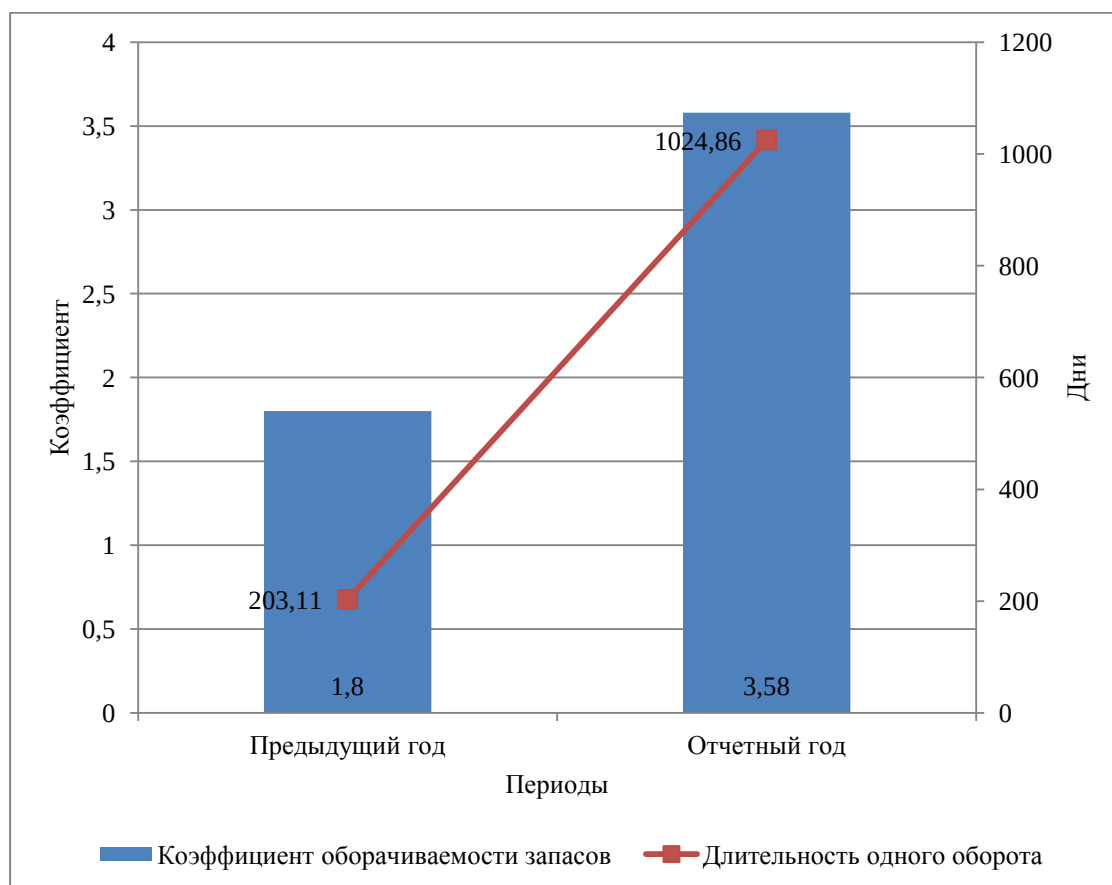


Рисунок 2.15 – Динамика показателей эффективности использования запасов
ОАО «ТДСК»

Коэффициент оборачиваемости запасов также значительно увеличился на 1,79 и составил 3,58 в 2015 году, из-за чего время оборота уменьшилось до 101 дня (в 2014 оборот составлял 203 дня) (Рисунок 2.15).

Увеличение оборота данных показателей влияет на получение прибыли, данное предприятие стало работать быстрее, так как время оборота того или иного показателя уменьшилось.[17]

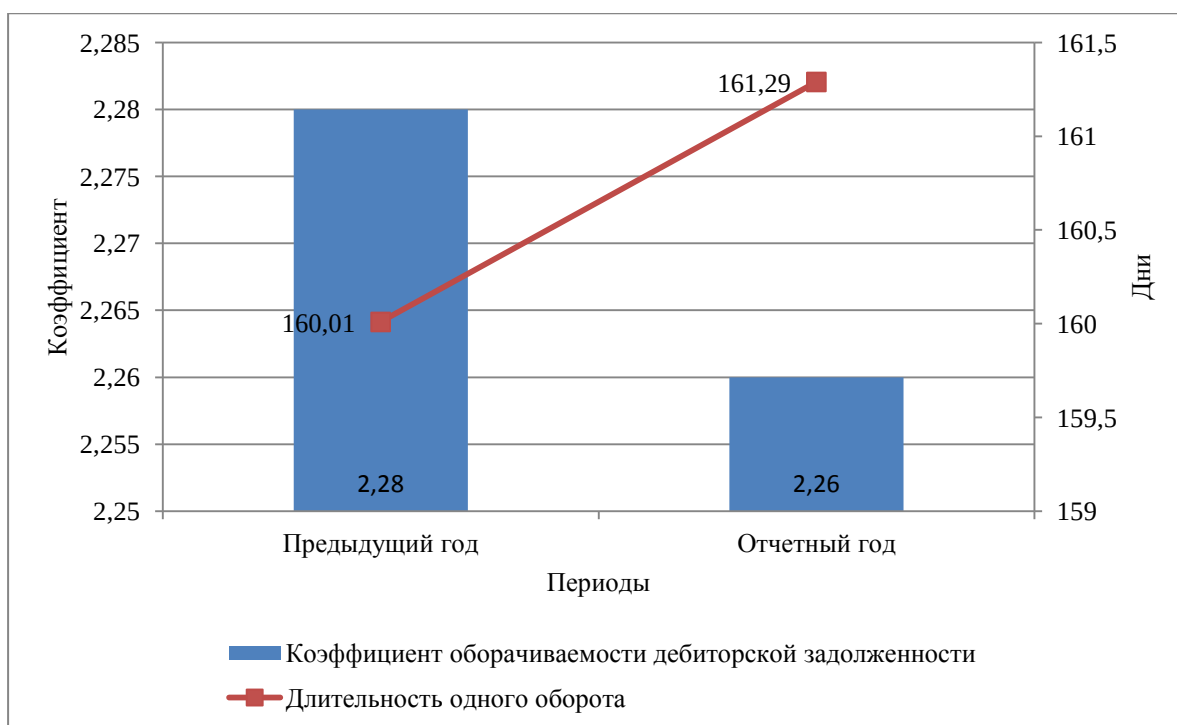


Рисунок 2.16 – Динамика показателей эффективности использования дебиторской задолженности ОАО «ТДСК»

В отличие от предыдущих показателей, коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности уменьшился на 0,02 и составил 2,26 в 2015 году, оборот дебиторской задолженности увеличился на 1 день и составил 161 день, что говорит о проблемах в работе предприятия со своими дебиторами (Рисунок 2.16).

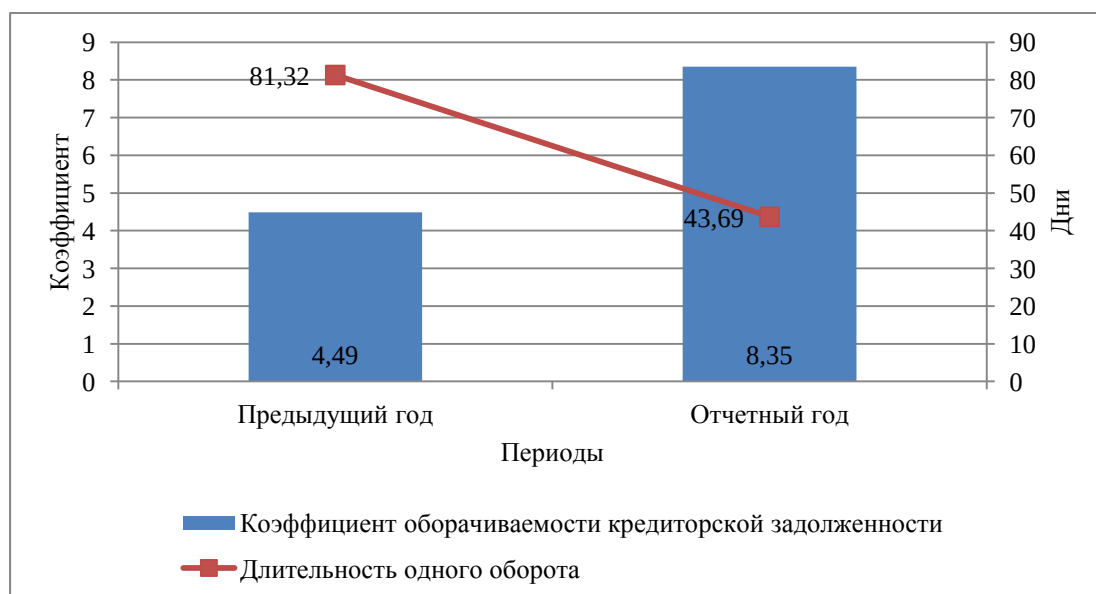


Рисунок 2.17 – Динамика показателей эффективности использования кредиторской задолженности ОАО «ТДСК»

Коэффициент оборачиваемости кредиторской задолженности увеличился и составил 3,87, из-за чего время оборота сократилось с 81 дня в 2014 году до 43 дней в 2015 году, что свидетельствует о способности предприятия отвечать по своим обязательствам во время (Рисунок 2.17).

Данные изменения прямо повлияли на продолжительность операционного и финансового цикла.

Операционный цикл сократился на 99 дней и составил в 2015 году 263 дня, финансовый цикл показал спад на 62 дня и составил в 2015 году 219 дней, это является положительным моментом, и предприятие правильно сокращает время оборота для более быстрого генерирования прибыли.

Определить способность предприятия оставаться платежеспособным даже при неблагоприятных условиях рыночной среды можно с помощью финансовой устойчивости или ее показателей. Устойчивым предприятие в финансовом отношении признается лишь в том случае, если деятельность предприятия осуществляется в основном за счет собственного капитала.

Коэффициент автономии определяется как часть собственных средств в общей сумме источников, которая характеризует независимость финансового состояния фирмы от заемных источников средств. Нормальное значение 0,6-0,4, означает, что все собственные средства могут быть покрыты обязательствами фирмы. Увеличение коэффициента автономии подразумевает увеличение финансовой независимости и снижения риска финансовых затруднений.

Коэффициент автономии рассчитывается по формуле:

$$K_a = \frac{СК}{СА}, \quad (7)$$

где K_a – коэффициент автономии;

СК – собственный капитал, руб.;

СА – совокупные активы, показатель равный валюте баланса, руб.

Коэффициент финансирования (капитализации) – это показатель, с помощью которого можно определить, насколько зависима деятельности

компании от заемных средств. Предпринимательский риск предприятия больше, при условии, если коэффициент финансирования выше.

С помощью, коэффициент капитализации у предприятия есть возможность узнать насколько велико влияние заемных средств на получение чистой прибыли. При этом если доля заемных средств высока, то предприятие получит меньше прибыли, это свидетельствует тому, что часть прибыли уйдет на погашение кредитов и выплату процентов. Нормальное значение меньше двух. Источником данных служит бухгалтерский баланс компании.

Рассчитывается как соотношение заемного капитала к собственному капиталу.

Расчет коэффициента маневренности собственных средств производится как отношение собственных оборотных средств компании к общей величине собственных средств. Данными для его расчета служит бухгалтерский баланс. Для обеспечения гибкости в использовании собственных средств предприятия данный коэффициент должен быть достаточно высоким. Рассчитывается как соотношение собственного оборотного капитала к собственному капиталу. [16]

Необходимая финансовая устойчивость предприятия зависит от достаточности у предприятия собственных оборотных средств, для того что бы узнать уровень достаточности рассчитывается коэффициент обеспеченности собственными средствами.

Одно из главных условий финансовой устойчивости предприятия является наличие у предприятия достаточного объема собственных оборотных средств. При неимении или недостатке собственного оборотного капитала, сумма всех оборотных средств предприятия и часть внеоборотных средств может быть сформирована за счет заемных средств или источников.

При анализе финансовых коэффициентов стоит рассчитать коэффициент обеспеченности, который показывает отношение оборотных средств предприятия (собственных) к значению оборотных активов организации (Таблица 2.8).

Таблица 2.8 – Расчет динамики показателей финансовой устойчивости предприятия

Показатели	Условное обозначение	Алгоритм расчета	Рекомендуемое значение	Значение показателя	
				На начало года 2014	На конец года 2015
1. Коэффициент автономии (независимости)	Кавт.	СК/СА	>0,6	0,59	0,55
2. Коэффициент соотношения заемных и собственных средств	Кз.с.	ЗК/СК	<2	0,70	2,18
3. Коэффициент маневренности	Кман.	СОК/СК	-	-0,09	-0,30
4. Коэффициент обеспеченности собственными оборотными активами текущих активов	Ксоб.об.	СОК/ОА	>0,1	-0,02	-0,58

Коэффициент автономии имеет тенденцию к уменьшению (с 0,59 в 2014 до 0,55 в 2015 году), исходя из этого, можно сделать вывод, что предприятие нельзя назвать финансово независимым, и оно сильно зависит от заемных источников в своей структуре. Но тем не менее тенденция спада может продолжиться в будущем, так как предприятие, судя по отчетному периоду, не стремится сокращать долю заемных средств в своем имуществе.

Коэффициент финансирования увеличился с 0,70 в 2014 году до 2,18 в 2015 году, что говорит об не очень хорошем финансовом положении фирмы и ее надежности (Рисунок 2.18).

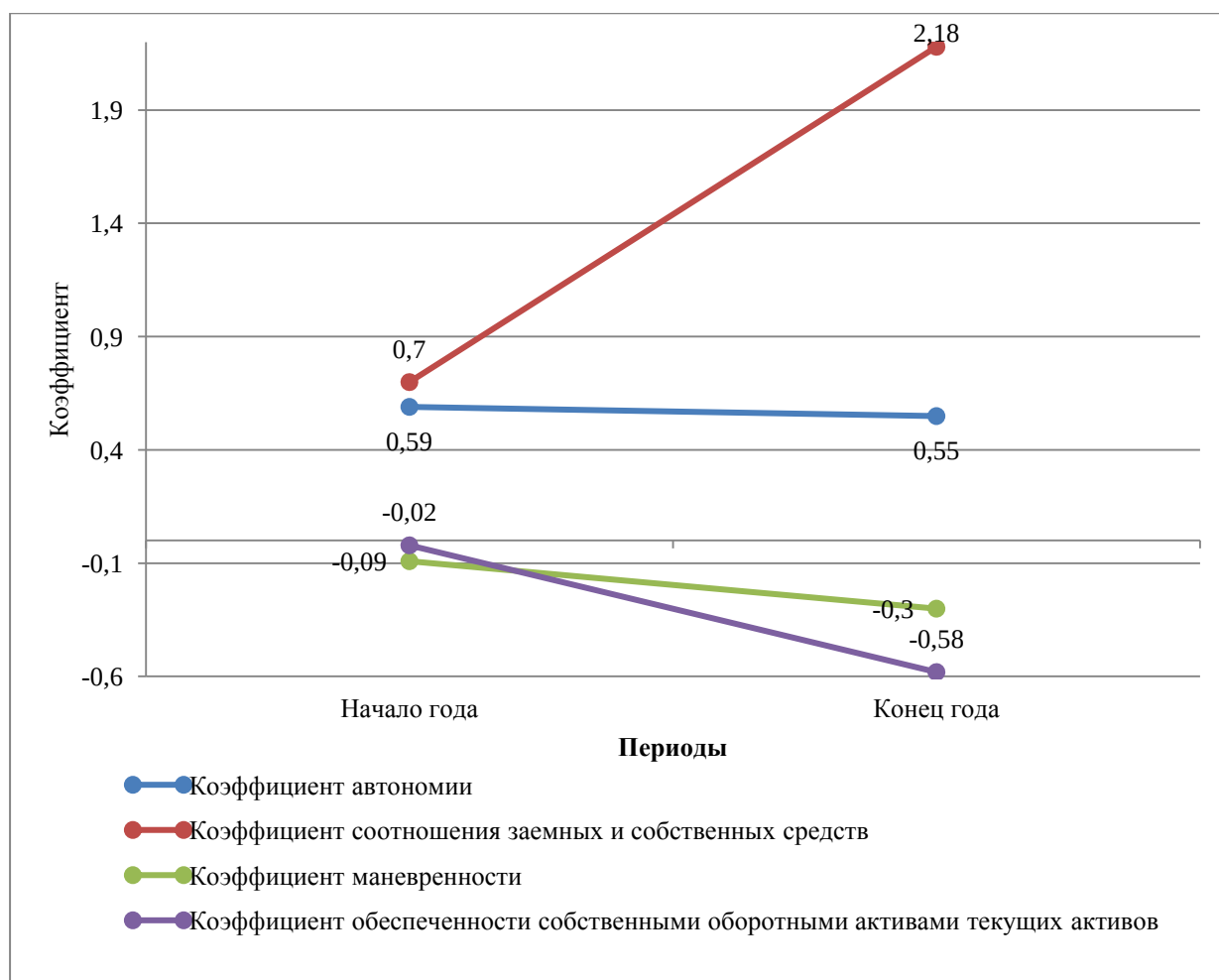


Рисунок 2.18 – Динамика показателей финансовой независимости ОАО «ТДСК»

Коэффициент маневренности значительно сократился, исходя из этого можно сделать вывод, что постепенно доля собственных средств уменьшается. Данный коэффициент обеспечивает маневренность в использовании собственных средств предприятием.

Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами текущих активов вырос, имеет тенденцию спада и говорит о том, что предприятие не надежно.

Платежеспособность – это способность предприятия обеспечивать краткосрочные обязательства быстро реализуемыми активами, то есть оплачивать текущие долги. Такой анализ, как анализ платежеспособности можно провести с помощью соизмерения наличия ликвидных активов и краткосрочной кредиторской задолженности.

Значение платежеспособности исчисляется через ее коэффициенты, которые представляют собой связующую в отношении между активами, которые имеются в наличии у предприятия, и суммой текущих краткосрочных обязательств на отчетную дату. Норма значений коэффициентов платежеспособности приведены ниже.

Ликвидность предприятия – это возможность предприятия покрыть свои платежные обязательства за счет собственных средств (перевод активов в денежную наличность) и за счет привлечения заемных средств со стороны (Таблица 2.9).

Коэффициент абсолютной ликвидности – это использование денежных средств или ликвидных ценных бумаг, то есть ликвидных активов для покрытия текущей кредиторской задолженности. Значение нормы для этого коэффициента – 0,2 – 0,4.

Коэффициент абсолютной ликвидности рассчитывается по формуле:

$$K_{ал} = \frac{ДС + КФВ}{КО}, \quad (8)$$

где ДС – денежные средства, включающие деньги в кассе, на расчетном рублевом и валютном счете, руб.;

КФВ – краткосрочные финансовые вложения (краткосрочные ликвидные ценные бумаги), руб.;

КО – краткосрочные обязательства, руб..

Характеристикой коэффициента быстрой ликвидности является оплата активами текущей кредиторской задолженности, при условии, что активы будут превращены в деньги с большой вероятностью в текущем периоде. Норма для такого коэффициента – 1,0.

Коэффициент быстрой ликвидности рассчитывается по формуле:

$$K_{ст} = \frac{ДС + КФВ + ДЗ}{КО}, \quad (9)$$

где ДЗ – дебиторская задолженность;

ДС – денежные средства, включающие деньги в кассе, на расчетном рублевом и валютном счете, руб.;

КФВ – краткосрочные финансовые вложения (краткосрочные ликвидные ценные бумаги), руб.;

КО – краткосрочные обязательства, руб..

Коэффициент текущей ликвидности показывает превышение общих текущих активов над текущей кредиторской задолженностью. Норма значения

2. Что бы сделать вывод, что предприятие является платежеспособным коэффициент текущей ликвидности должен быть больше двух.

Коэффициент текущей ликвидности рассчитывается по формуле:

$$K_{мл} = \frac{ДС + КФВ + ДЗ + З}{КО}, \quad (10)$$

где З – запасы предприятия (материалы, готовая продукция, незавершенное производство);

ДЗ – дебиторская задолженность;

ДС – денежные средства, включающие деньги в кассе, на расчетном рублевом и валютном счете, руб.;

КФВ – краткосрочные финансовые вложения (краткосрочные ликвидные ценные бумаги), руб.;

КО – краткосрочные обязательства, руб..

Таблица 2.9 – Расчет и оценка динамики показателей ликвидности предприятия

Показатели	Условное обозначение	Условное обозначение	Значение показателя	
			На начало года	На конец года
1.Краткосрочные (текущие) обязательства предприятия, тыс.руб.	Пкр.	–	1085797,00	1613257,00
2.Денежные средства и краткосрочные финансовые вложения	Аден.	–	94873,00	181635,00
3.Дебиторская задолженности	Адеб.	–	897307,00	889279,00
4. Запасы (за вычетом расходов будущих периодов), тыс.руб.	Азап.	–	360395,00	313395,00

Продолжение таблицы 2.9

Показатели	Условное обозначение	Условное обозначение	Значение показателя	
			На начало года	На конец года
Расчетные показатели				
5. Коэффициент абсолютной ликвидности	Кл.абс	0,2–0,4	0,09	0,11
6. Коэффициент быстрой ликвидности	Кл.сроч	1	0,91	0,66
7. Коэффициент текущей ликвидности	Кл.тек	2	1,25	0,86

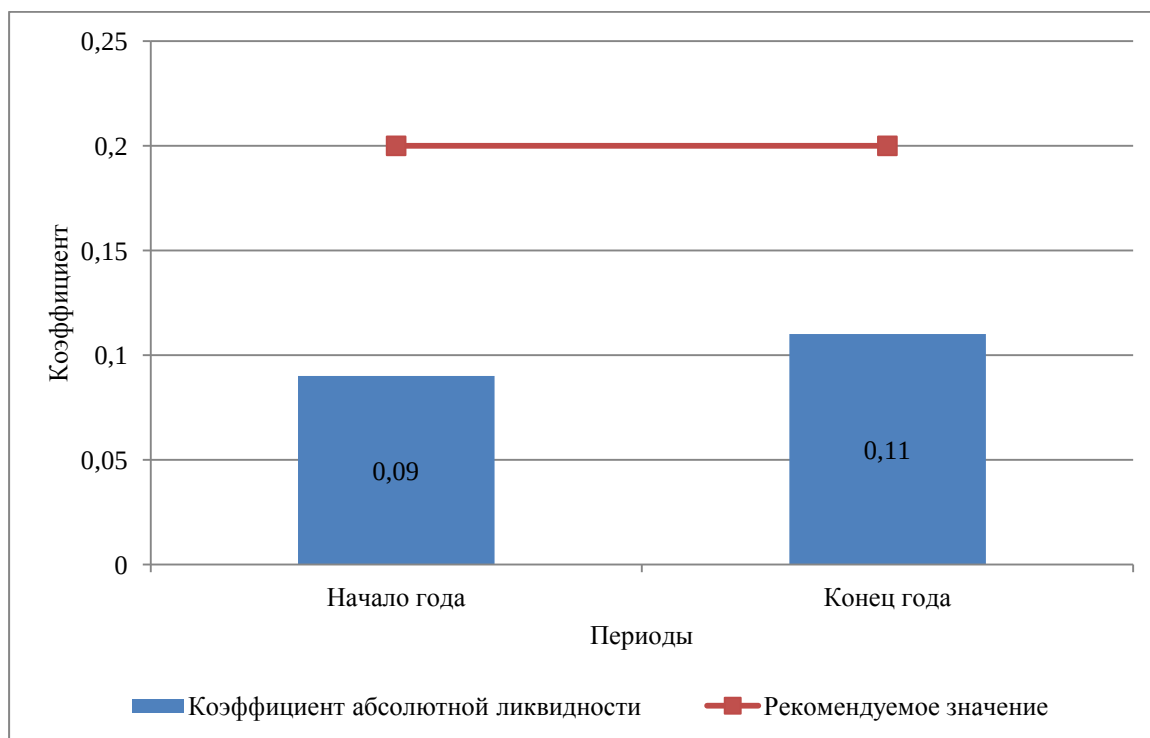


Рисунок 2.19 – Динамика коэффициента абсолютной ликвидности ОАО «ТДСК»

Коэффициент абсолютной ликвидности возрос до 0,11 в 2015 году, но это недостаточно, поэтому предприятие не в состоянии быстро расплатиться по своим обязательствам, так как у него недостаточно наиболее ликвидных активов (Таблица 2.9, Рисунок 2.19).

А именно денежных средств и краткосрочных финансовых вложений.

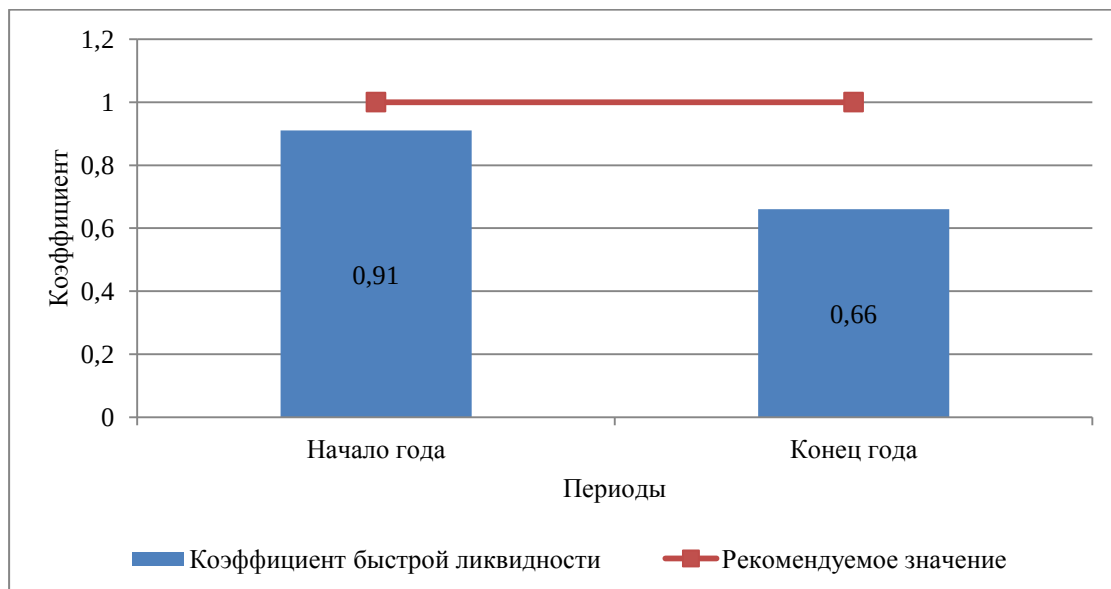


Рисунок 2.20 – Динамика коэффициента быстрой ликвидности ОАО «ТДСК»

Коэффициент быстрой ликвидности сократился с 0,91 в начале периода до 0,66 в конце периода, тем не менее значение коэффициента нормальное, следовательно предприятие в срочном порядке способно оплатить свои обязательства (Рисунок 2.20).

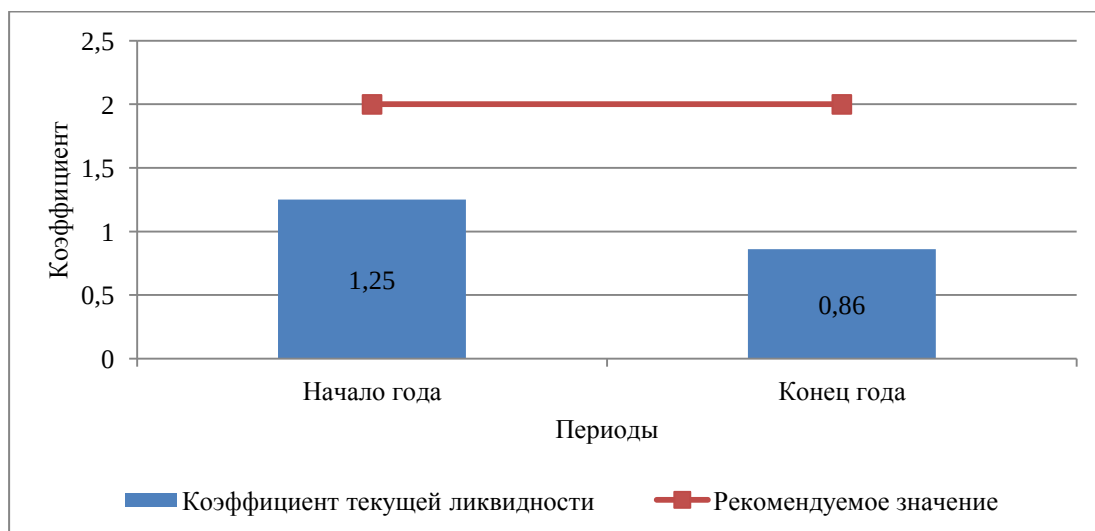


Рисунок 2.21 – Динамика коэффициента текущей ликвидности ОАО «ТДСК»

Коэффициент текущей ликвидности оценивает платежеспособно ли предприятие в целом или нет. В данном случае коэффициент снизился с 1,25 до 0,86, что говорит о не платежеспособности предприятия, о том что у него есть ряд проблем, и оно не привлекательно для потенциальных заемщиков (Рисунок 2.21).

Эффективность функционирования любого предприятия зависит от его способности приносить необходимую прибыль.

Существуют абсолютные и относительные показатели, которые характеризуют доходность фирмы. К абсолютному показателю доходности относят сумму прибыли, а к относительному показателю — уровень рентабельности. Рентабельность представляет собой доходность (прибыльность) производственно-торгового процесса, которая измеряется уровнем рентабельности.[4]

Рентабельность – это относительный показатель прибыли, который отражает отношение полученного эффекта к имеющимся или использованным ресурсам, часто выражается в процентах.[12]

Показатели рентабельности (Приложение Г):

1. Рентабельность активов (ROA) – показывает эффект от использования активов, для получения прибыли, то есть сколько каждый рубль активов приносит копеек прибыли. Определяется соотношением прибыли на стоимость активов.

2. Рентабельность оборотных активов (ROCA) – показывает сколько прибыли приходится на рубль, вложенной в оборотные активы. Можно сказать, что этот показатель относится к основным показателям эффективности деятельности, так как что оборотные активы содействуют созданию прибыли организации, в то же время внеоборотные активы предоставляют условия для формирования этой прибыли. Определяется отношением прибыли к стоимости оборотных активов.

3. Рентабельность собственного капитала (ROE) – показывает сколько прибыли было получено от использования собственного капитала или сколько прибыли принес каждый рубль собственного капитала. Определяется делением чистой прибыли на собственный капитал.

4. Рентабельность инвестированного капитала (ROIC) – показывает эффект от управления для создания чистой прибыли с помощью средств

акционеров и кредиторов, давших средства на длительный срок. Определяется делением чистой прибыли на собственный капитал.

5. Рентабельность продаж (ROS) – это показатель финансовой результативности деятельности организации, показывающий какую часть выручки организации составляет прибыль.

$$ROS = \frac{\text{Чистая прибыль}}{\text{Объем продаж}} \times 100\%, \quad (11)$$

6. Прибыльность продукции

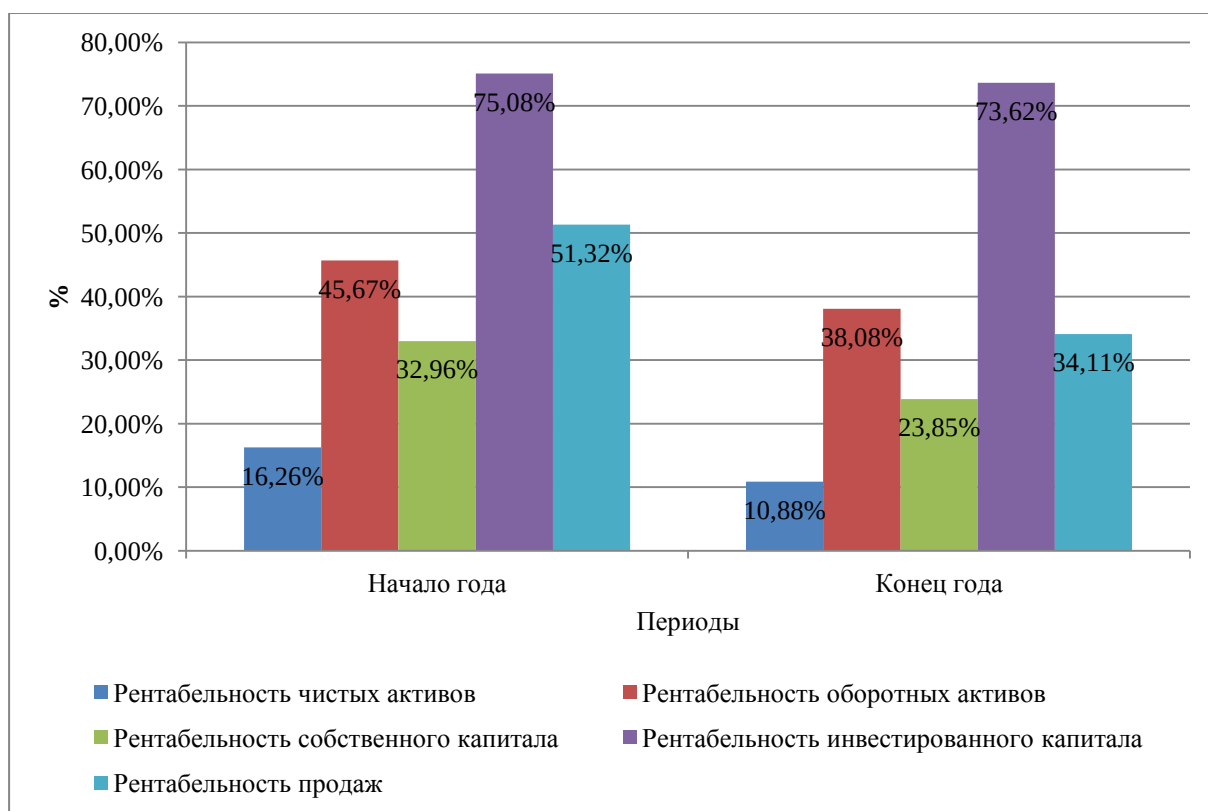


Рисунок 2.22 – Динамика показателей рентабельности ОАО «ТДСК»

Все рассчитанные показатели рентабельности сократились (Рисунок 2.22), а именно:

1. Рентабельность чистых активов сократилась на 5,38% и составила 10,88% в 2015 году.

2. Рентабельность оборотных активов сократилась на 7,59% и составила 38,08% в 2015 году.

3. Рентабельность собственного капитала сократилась на 9,11% и составила 23,85% в 2015 году. Это самое существенное сокращение

рентабельности. Тем не менее ROE по-прежнему выше ставки депозита в банке, следовательно предприятие доходное.

4. Рентабельность инвестированного капитала составила 73,62 % в 2015, в то время как в 2014 году она составляла 75,08 %.

5. Рентабельность продаж составила 34,11% в 2015, сократившись на 17,2 % с начала периода.

6. Прибыльность продукции также сократилась на 33,54% и составила 57,16% по сравнению с 2014 годом.

Предприятию необходимо оптимизировать свои издержки, сократить себестоимость произведенной продукции для повышения рентабельности, которая упала в течение периода.

2.3 Анализ финансовых результатов деятельности

Анализ финансовых результатов деятельности предприятия проводится для определения общего представления деятельности предприятия, его производственно-экономических показателей, сложившихся тенденциях в развитии. Данный анализ показателей деятельности предприятия выполнен на основе данных строительного предприятия ОАО «ТДСК».

Объем производства и реализации продукции (работ) выражается как в стоимостных, так и в натуральных показателях. Показатели объема производства продукции (услуг) в стоимостном выражении именуются, как валовая и товарная продукция.

Характеристикой валовой продукции является стоимость всей продукции, выполненных работ, включая незавершенное производство.

Отличительными чертами товарной продукции от валовой, является остатки незавершенного производства и внутрихозяйственный оборот, которые в нее не включаются. Если эти отличительные черты отсутствуют, то товарная продукция и валовая совпадут.

Существует показатель, характеризующий себя, как объем реализации продукции или услуг, именуемый себя реализованной продукцией..

Реализованная продукция – это продукция или работа, стоимость которой оплачена покупателем, то есть продукция (работы), нашедшая своего покупателя. По данным бухгалтерской отчетности ведется учет объема реализованной продукции.[6]

К продукции строительных предприятий можно отнести ряд процессов, которые характеризуются как постройка зданий или сооружений, а так же выполнение строительно-монтажных работ по возведению этих зданий, их ремонт и реконструкция, модернизация и расширение. Выручка от реализации работ или продукции и стоимость выполненных строительно-монтажных работ – это и есть основные показатели стоимости строительной продукции. (Приложение Д).

Что бы выявить тенденцию к изменению объема производства, нужно выявить динамику изменения выполненных работ в строительной сфере или провести анализ динамики стоимости выполненных строительно-монтажных работ в действующих ценах в сопоставлении с динамикой стоимости выполненных строительно-монтажных работ в сопоставимых ценах, исключив влияние фактора цен. (Рисунок 2.23).

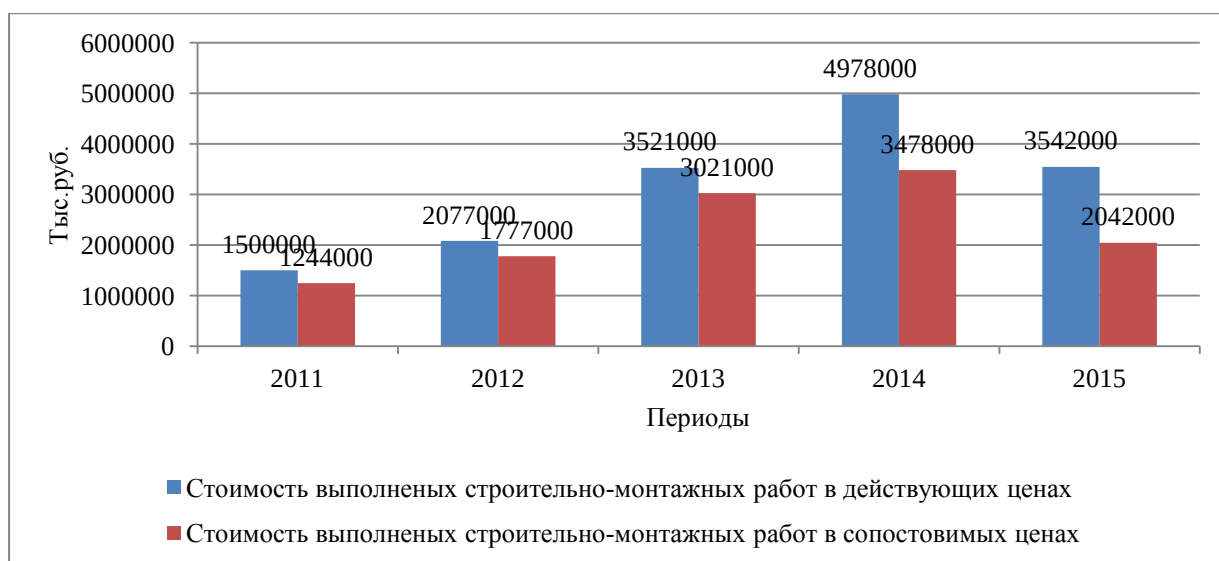


Рисунок 2.23. — Динамика стоимости выполнения строительно-монтажных работ ОАО «ТДСК»

Проведя анализ, представленный в диаграмме 2.1, наглядно показана стоимость выполненных строительно-монтажных работ в действующих ценах, которая значительно возросла в сравнении со стоимостью выполненных строительно-монтажных работ в сопоставимых ценах, что вызвано влиянием ценообразующих факторов. Стоит отметить, что 2015 год является исключением и в этом году стоимость выполненных строительно-монтажных работ в сопоставимых ценах значительно снижена, чем в 2014 г., что связано со снижением объемов производства. В 2015 году менее ста процентов составил темп роста стоимости выполненных работ, то есть 71,2%.

Превышение темпов роста стоимости выполненных строительно-монтажных работ в действующих ценах над темпами роста данного показателя в сопоставимых ценах можно увидеть из рисунка 2.24.

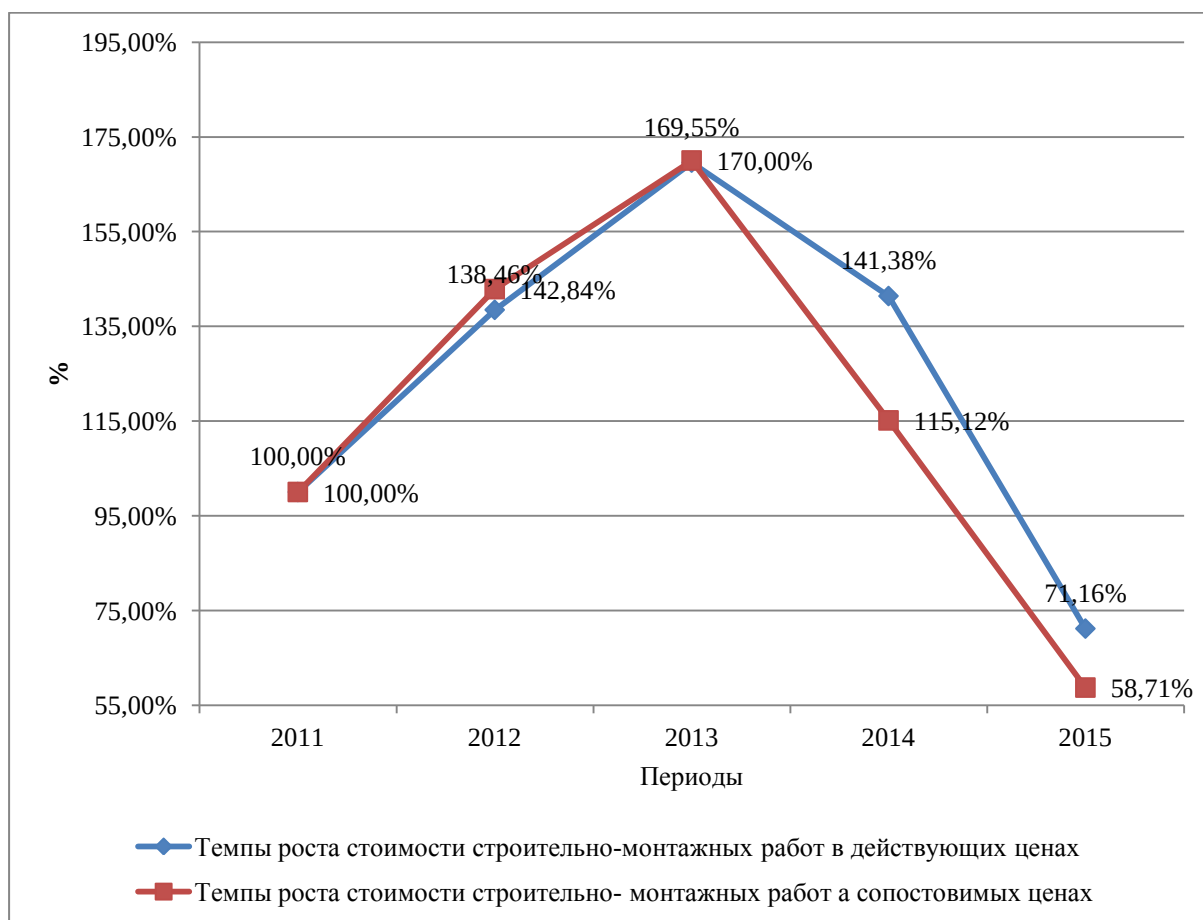


Рисунок 2.14 – Темпы роста стоимости строительно-монтажных работ ОАО «ТДСК»

Таким образом, на основе анализа, выполненного ранее можно сделать вывод об уменьшении объемов строительно-монтажных работ.

Так, если в 2014 году объем строительно-монтажных работ составил 15,12%, а в 2015 году – минус 41,29%.

Направления для проведения анализа использования трудовых ресурсов:

- анализ численности работников;
- анализ показателей эффективности использования трудовых ресурсов.

Анализ численности работников предполагает:

- анализ отклонений численности работников,
- анализ динамики численности,
- анализ состава и структуры работников.

На основе данных о деятельности ОАО «ТДСК» анализ численности работников приведен в Таблице 2.10.

Таблица 2.10 — Анализ динамики численности работников

Показатели	2011	2012	2013	2014	2015
Численность работников, чел.	3598	3983	4504	4983	4882
В том числе рабочих	2006	2341	2756	2951	3012
Абсолютное отклонение к предыдущему году					
Численность работников		50	106	284	-212
Численность рабочих		335	415	195	61
Относительное отклонение к предыдущему году, %					
Численность работников		1,38	2,66	6,31	-4,25
Численность рабочих		16,7	17,7	7,07	2,07
Темп роста к предыдущему году, %					
Численность работников		101,38	102,66	106,31	95,75
Численность рабочих		116,7	117,7	107,07	102,07
Темп прироста к предыдущему году, %					
Численность работников		1,38	2,66	6,31	-4,25
Численность рабочих		16,7	17,7	7,07	2,07

Анализ представленных данных позволяет сделать вывод, что с 2011 по 2014 годы происходило постоянное увеличение количества работников, что вызвано, в том числе увеличением изготовления строительной изделий. Что не

скажешь про 2015 год, численность работников снизилась на 4,25%. До 2014 года темпы роста рабочих были больше чем темпы роста работников, в результате чего произошло увеличение доли рабочих в общем количестве работников. В целом прирост численности рабочих по годам изменялся незначительно и составил в среднем за год 8%, не считая 2015 год, а прирост численности работников составлял 16% (Рисунок 2.25).

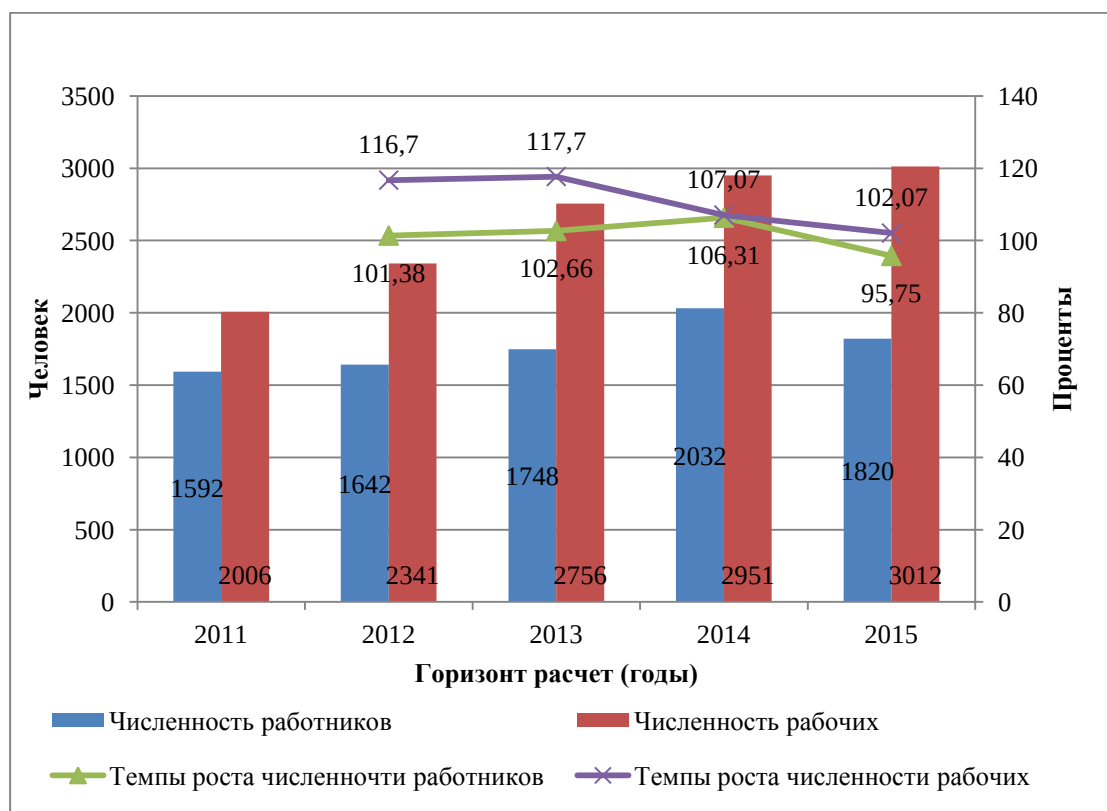


Рисунок 2.25 – Динамика численности

Анализ состава и структуры работников принимает процентное значение и определяет долю отдельных категорий работников в общей численности (Таблица 2.3 ,Рисунок 2.26).

Таблица 2.11 – Анализ состава и структуры численности работников по категориям

Показатели	2014		2015		Отклонение	
	Чел.	%	Чел.	%	Чел.	%
Численность работников, всего	4983	100	4882	100	-212	
В том числе						
Руководители, специалисты, служащие (РСС)	2032	40,8	1820	37,3	-212	3,5
Рабочих	2951	59,2	3012	62,7	61	-3,5

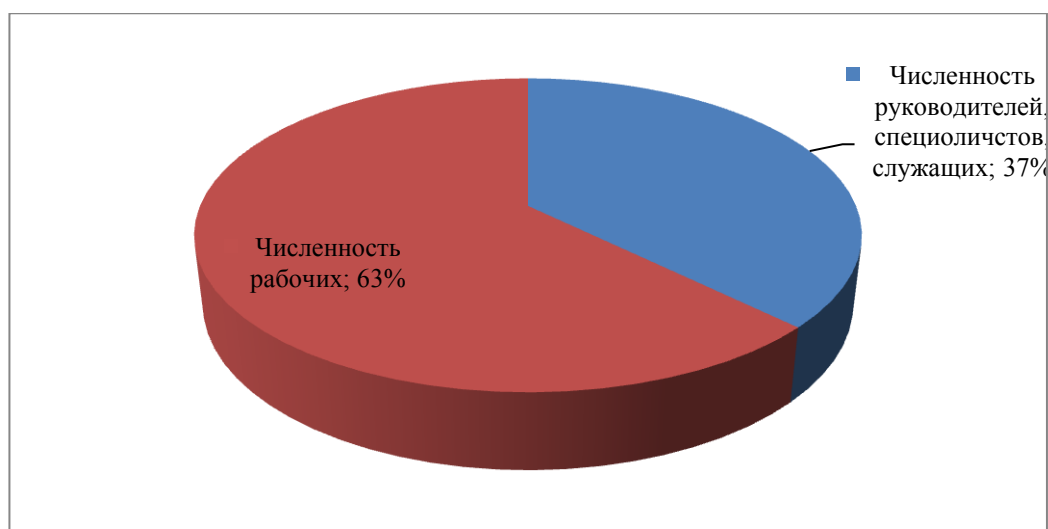


Рисунок 2.26 – Структура работников по категориям за 2015 год

Эффективность использования трудовых ресурсов – это прежде всего производительность труда, как основной показатель в этой области. Анализируя динамику производительности труда рассчитывается и сравнивается абсолютное значение, темпов роста, прироста производительности труда, рассчитанных на основе стоимости выполненных строительно-монтажных работ в действующих и в сопоставимых ценах (Таблица 2.12, Рисунок 2.27).

Таблица 2.12 – Расчет производительности труда

Показатели	2011	2012	2013	2014	2015
Стоимость выполненных строительно-монтажных работ в действующих ценах, тыс.руб.	1500000	2077000	3521000	4978000	3542000
Численность работников, чел.	3598	3983	4504	4983	4882
Стоимость выполненных строительно-монтажных работ в сопоставимых ценах, тыс.руб.	1244000	1777000	3021000	3478000	2042000
Производительность труда в действующих ценах, тыс.руб./чел.	416,89	521,46	781,74	998,99	725,52
Производительность труда в сопоставимых ценах, тыс.руб./чел.	345,74	446,14	670,73	697,97	418,27
Темпы роста производительности труда в действующих ценах, %	100	125,08	149,91	127,7	72,62
Темпы роста производительности труда в сопоставимых ценах, %	100	129,04	150,34	104,06	59,93

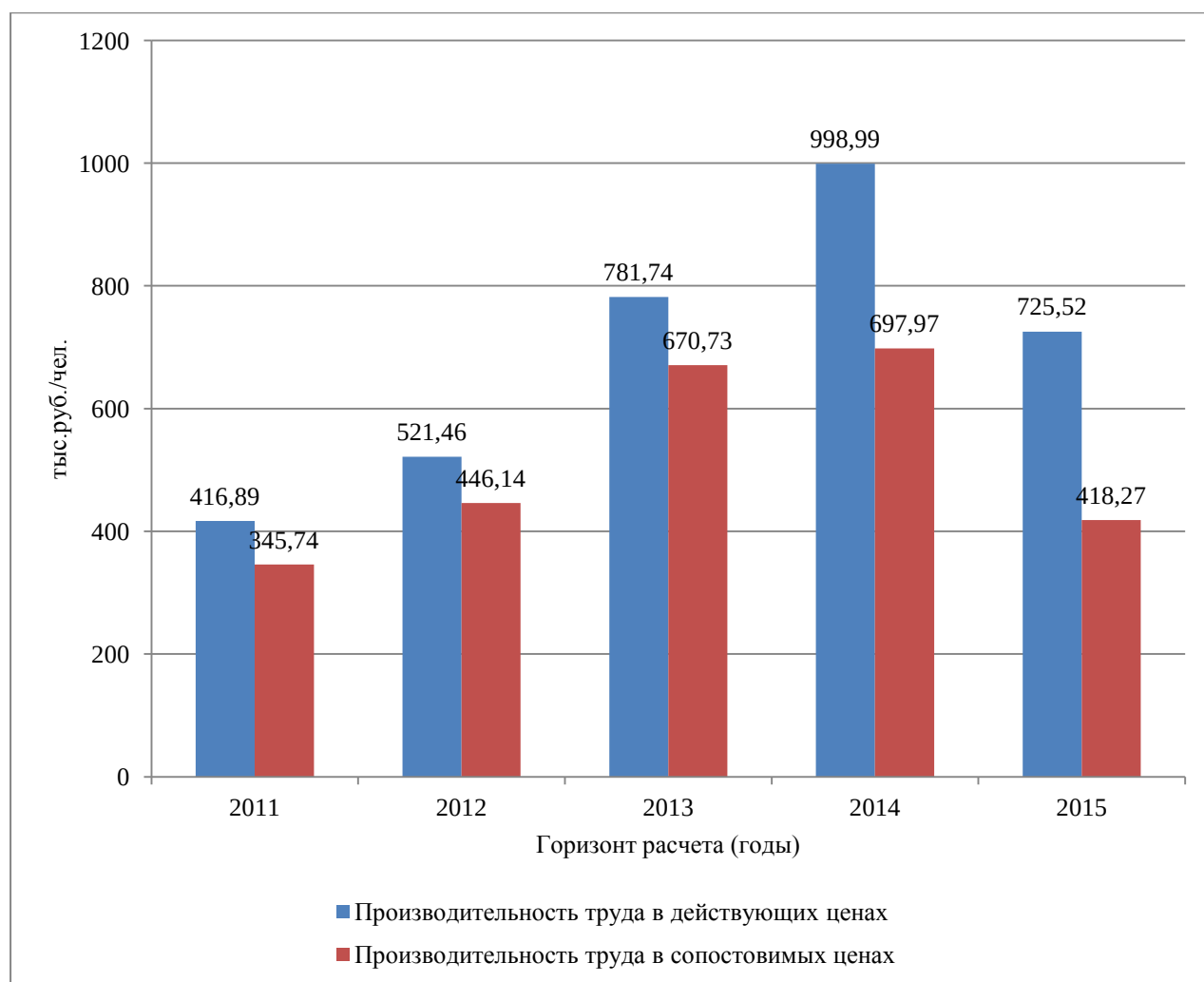


Рисунок 2.27 – Динамика производительности труда

В 2013 году производительность труда возросла (темп роста – 150,34%), а в другие годы, то есть с 2014 по 2015 год включительно ее уровень снизился. При этом рост производительности труда, рассчитанный в действующих ценах, наблюдался с 2011 года по 2014 год.

Анализ соотношения темпов роста производительности труда, численности работников и стоимости выполненных строительно-монтажных работ позволит определить влияние изменения численности работников и производительности труда на изменение стоимости выполненных строительно-монтажных работ. На рисунках 2.28 и 2.29 представлены темпы роста названных показателей.

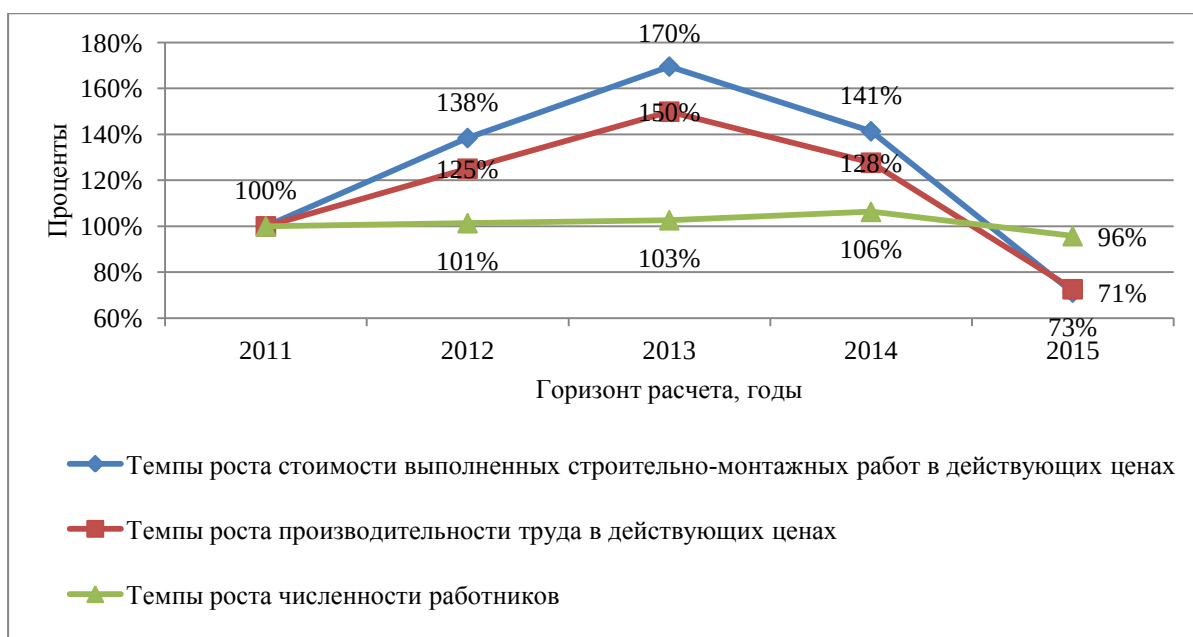


Рисунок 2.28 – Темпы роста численности работников, производительности труда и стоимости выполненных строительно-монтажных работ в действующих ценах

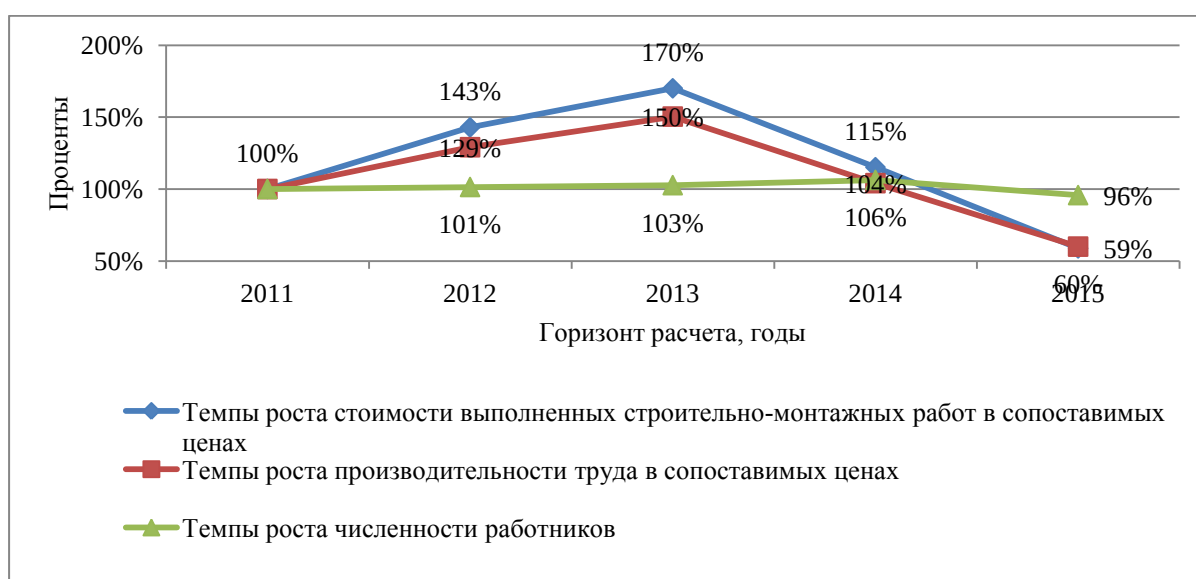


Рисунок 2.29 – Темпы роста численности работников, производительности труда и стоимости выполненных строительно-монтажных работ в сопоставимых ценах

Воздействие ценообразующих факторов может привести к изменению степени влияния на производительность труда и численность работников.

Более конкретная степень воздействия факторов на изменение объема выполненных строительно-монтажных работ определяется с помощью

факторного анализа (Таблица 2.13). При определении степени влияния изменения численности работников и производительности труда на изменения стоимости строительной продукции, используется метод абсолютных разниц.

Таблица 2.13 – Факторный анализ выполненных строительно-монтажных работ

Показатели	2014	2015	Отклонени е	Степень влияния
Стоимость выполненных строительно-монтажных работ в сопоставимых ценах, тыс. руб.	3478000	2042000	-1436000	
Численность рабочих	4983	4882	-101	-70494,97
Производительность труда в сопоставимых ценах, тыс.руб./чел.	697,97	418,27	-279,7	-1365495,4
ИТОГО				-1435990,37

Исходя из данных таблицы 2.5, объем производственных работ в 2015 году снизился 70494.97 тыс.руб, из за снижения численности работников в 2015 году по сравнению с 2014 годом на 101 человек. За счет снижения производительности труда одного работника на 279,7 тыс. руб. объем выполненных работ снизился в 2015 году по сравнению с 2014 годом на 1365495,4 тыс.руб. Общее изменение объема выполненных работ в стоимостном выражении составило -1435990,37 тыс.руб. Доля численности работников в изменении объема выполненных работ составила 4,9 %, а доля производительности труда 95,1%.

Таким образом, производительность труда повлияла в большей степени на снижение объема выполненных строительно-монтажных работ в 2015 году по сравнению с 2014 годом. Данную тенденцию стоит признать отрицательной.

3 Оценка эффективности реализации инвестиционного проекта «Строительства крупнопанельного жилого дома»

3.1 Характеристика инвестиционного проекта

Данный проект предполагает строительство 340 квартир 5-ти подъездного 17 – этажного крупнопанельного жилого дома общей площадью квартир 20320 кв. метр.

Объект инвестирования представлен следующими помещениями:

- однокомнатные квартиры — 85 квартир,
- двухкомнатные квартиры — 188 квартир,
- трехкомнатные квартиры — 67 квартир.

Проект дома соответствует современным требованиям по энергосбережению, доступности маломобильным группам населения и сертифицирован Федеральным агентством по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству России.

Высокая тепловая эффективность здания и автоматизированная система управления теплоснабжением позволяет в 1,5-2 раза сократить затраты на коммунальные платежи.

Проектом предусмотрено выполнение полного цикла отделочных работ.

Ввод дома в эксплуатацию – с полным благоустройством придомовой территории.

Стоимость инвестиционного проекта 520,8 млн. рублей.

Финансирование проекта предполагается осуществить за счет собственных средств, средств от реализации квартир в данном доме и кредитных ресурсов, в том числе собственных средств – 107,2 млн. руб., средства от реализации квартир – 271,6 млн. руб., кредитных ресурсов – 142 млн. руб.

Кредитные ресурсы предполагается привлечь с сентября 2016 года до мая 2017 года.

В среднем на вторичное жилье в апреле 2015 года сформировались ряд цен, которые представлены в таблице 3.1.

Таблица 3.1– Средние цены в районе реализации проекта

Типы квартир	Цены, руб./кв.м.
Однокомнатная квартира	43 000
Двухкомнатная квартира	38 000 — 40 000
Трехкомнатная квартира	35 000 — 37 000

Реализация квартир и вложение данных средств в продолжение строительства с июня 2017 года – при выполнении более 75% строительных работ на доме.

Использование кредита будет осуществляться на условиях срочности, возвратности и платности.

Начисление процентов (10% годовых) – ежемесячно от остатка кредита в начале каждого месяца, следующего за месяцем пользования кредитными ресурсами.

Гашение кредита предполагается осуществить с октября 2017 года по сентябрь 2018 года.

Источником гашения кредита и процентов по нему являются средства, полученные от реализации квартир.

3.2 Расчет коммерческой эффективности проекта

Финансовые последствия для участника проекта, реализующего проект, очень важный момент в инвестиционной деятельности, и такие последствия характеризуют показатели коммерческой эффективности проекта, в надежде, что он задействует все требуемые для реализации проекта затраты и пользуется всеми его результатами. Задачей проектной оценки является обобщенная оценка проектного решения на основе соизмерения результата и затрат по проекту. Достаточный результат проверки коммерческой эффективности позволит привлечь дополнительно другие источники финансирования.

В основе определения всех показателей коммерческой эффективности лежит расчет денежных потоков от инвестиционной и операционной деятельности (Таблица 3.2).

Таблица 3.2 – Расчет чистого дохода от инвестиционной деятельности

Показатели	Тыс. руб.
Инвестиции и источники финансирования	520849
Поступления	631598
Денежный поток от инвестиционной деятельности	110750
Коэффициент дисконтирования	0,876
Затраты на строительство с учетом дисконтирования на момент начала проекта	472085
Поступления с учетом дисконтирования на момент начала проекта	520112
Чистый доход	50650
Внутренняя норма доходности	0,225

Порядок расчета чистого дохода от инвестиционной деятельности следующий (Таблица 3.2):

- Сумма инвестиций и источников финансирования состоит из собственных средств, кредитных ресурсов, а так же средств от реализации квартир.
- В раздел поступлений входит сумма от реализации квартир, расчет которой производится с помощью произведения таких показателей как количества квадратных метров и стоимость реализации квартир на один квадратный метр.
- Денежный поток от инвестиционной деятельности это разность между поступлениями и инвестициями.
- Чистый доход определяется как произведение ставки рефинансирования (в данном случае 0,1) на денежный поток от инвестиционной деятельности, на строительный цикл возведения объекта (35 месяцев).
- Внутренняя норма доходности рассчитывается как произведение денежного потока от инвестиционной деятельности на строительный цикл возведения объекта.
- Операционная деятельность связана с возведением и реализаций квадратных метров жилых помещений.

Норма амортизации – 15% в год от первоначальной стоимости имущества (Таблица 3.3). Ставка налога на имущество 2,2% от остаточной стоимости оборудования.

Таблица 3.3 – Расчет налога на имущество

Показатели, тыс.руб.	Полугодие					
	1	2	3	4	5	6
Первоначальная стоимость имущества		37349				
Амортизация		5602	5602	5602	5602	5602
Остаточная стоимость		31747	26145	20543	14941	9339
Налог на имущество		698	575	452	329	205

Таблица 3.4 – Расчет денежного потока от операционной деятельности

Показатели	Полугодие					
	1	2	3	4	5	6
Объем продаж, тыс.руб./кв.м.		1294	5439	4031	2400	6995
Цена на 1 кв.м., тыс.руб.		30	30	32	32	32
Выручка от реализации, тыс. руб.		38825	163157	128990	76800	223827
Затраты на производство и реализацию дома, тыс.руб.		12514	22200	48367	15182	0
Финансовый результат (прибыль), тыс.руб.		26311	140957	80623	61618	223827
Налог на имущество, тыс.руб.		698	575	452	329	205
Налогооблагаемая прибыль, тыс. руб.		25613	140382	80171	61289	223522
Налог на прибыль, тыс. руб (20%)		6147	33692	19241	14709	53645
Чистая прибыль, тыс. руб.		19466	106690	60930	46580	169877
Денежный поток от операционной деятельности, тыс. руб.		25068	112292	66532	52182	175479

Результат расчетов продемонстрировал достаточно высокую коммерческую эффективность проекта: чистый дисконтированный доход больше нуля (150830 тыс.руб.), индекс доходности инвестиций 3,74, что значительно выше 1 (Таблица 3.4). Шестое полугодие расчетного периода показывает положительное значение интегрального чистого дисконтированного дохода.

Расчет показателей коммерческой эффективности проводится на основе денежных потоков (Рисунок 3.1). Отрицательное значение только в первом и втором полугодии имеет чистый доход, что связано со значительным оттоком денежных средств в инвестиционной деятельности.

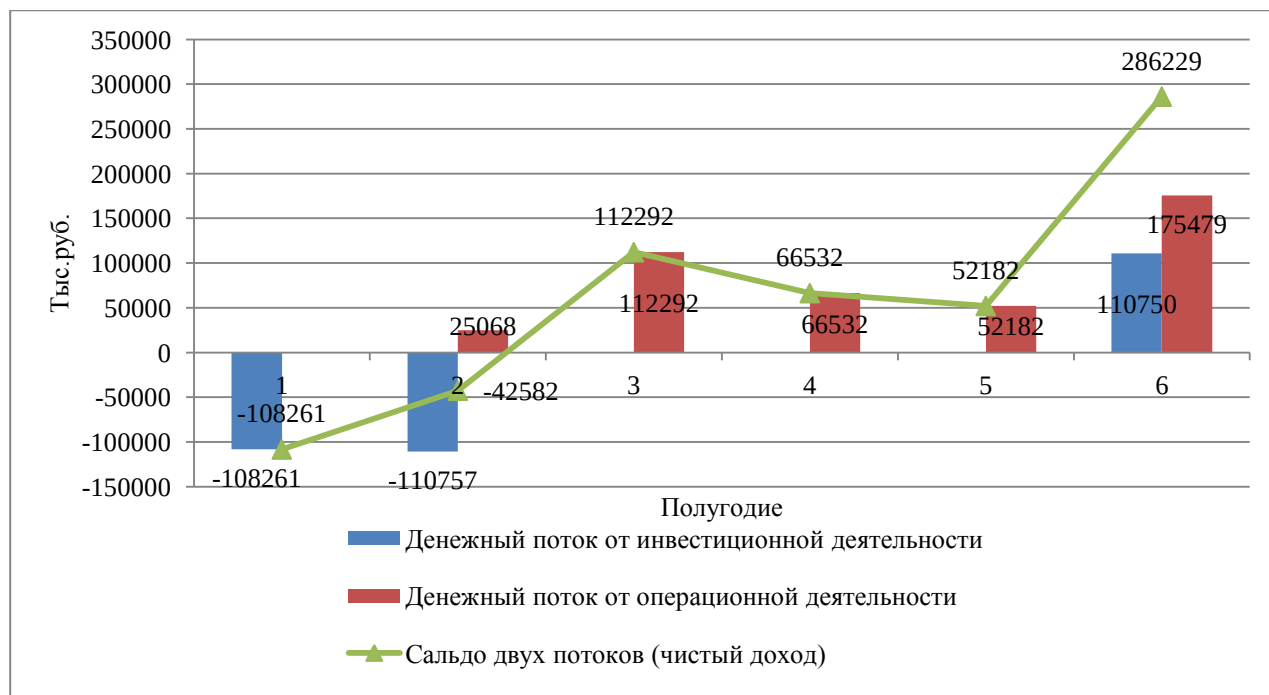


Рисунок 3.1 – Динамика денежных потоков

Индекс доходности затрат по проекту – 1,12, что имеет значение больше 1 (Приложение Е). Индекс показывает, что поступления денежных средств преобладают над всеми затратами по проекту в 1,12 раза. Индекс доходности инвестиций значительно превосходит индекс доходности затрат, поскольку рассчитывается, прежде всего по отношению только к затраченным инвестициям, а не всей сумме затрат. Индекс доходности инвестиции показывает, во сколько раз поступления чистой прибыли и амортизации за весь срок реализации проекта превышают затраченные инвестиции (Таблица 3.5.)

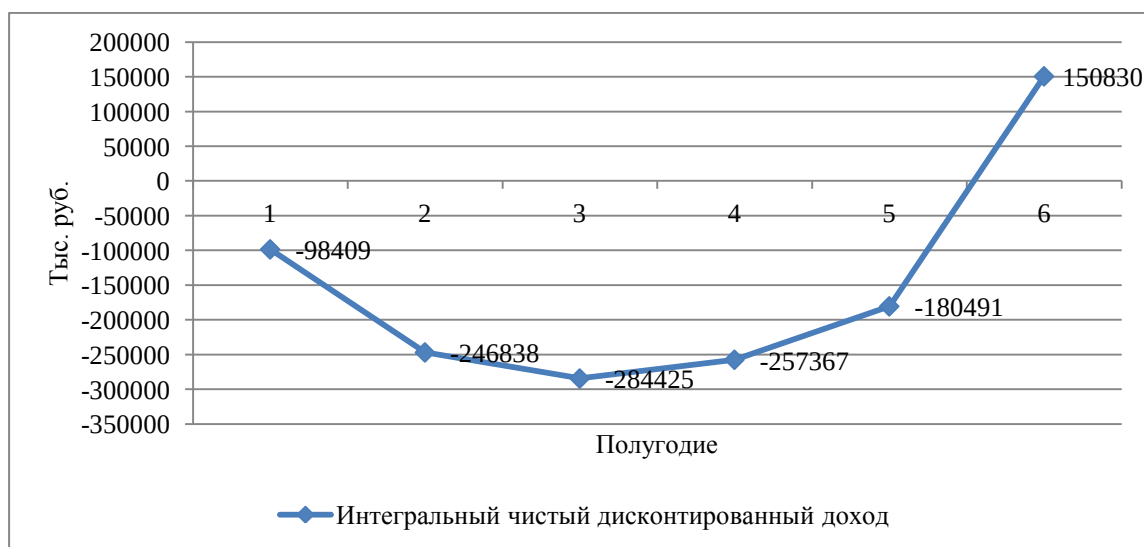


Рисунок 3.2 – Динамика интегрального чистого дисконтированного дохода

Таблица 3.5 – Расчет индекса доходности затрат

Показатели	Полугодие					
	1	2	3	4	5	6
Притоки средств						
Выручка, тыс.руб.		38825	163157	128990	76800	223827
Чистый доход от продажи, тыс.руб.						110750
Итого притоков		38825	163157	128990	76800	334577
Коэффициент дисконтирования	0,992	0,984	0,975	0,967	0,959	0,951
Дисконтированные притоки средств, тыс.руб.		38203,8	159018,1	124733,3	73651,2	318182,7
Сумма дисконтированных притоков средств (нарастающим итогом), тыс.руб.		38203,8	197221,9	321955,2	359606,4	713789,1
Оттоки средств						
Инвестиции, тыс.руб.	107261	115001	258251	40336		
Налог на имущество, тыс.руб.		698	575	452	329	205
Налог на прибыль		6147	33692	19241	14709	53645
Итого оттоков	107261	121846	292518	60029	15038	53850
Дисконтированные оттоки средств, тыс.руб.	106402,9	119896,5	285205	58048	14421,4	51211,2
Сумма дисконтированных оттоков средств (нарастающим итогом), тыс.руб.	106402,9	226299,4	511504,4	569552,4	583973,8	635185
Индекс доходности затрат		0,17	0,38	0,56	0,62	1,12

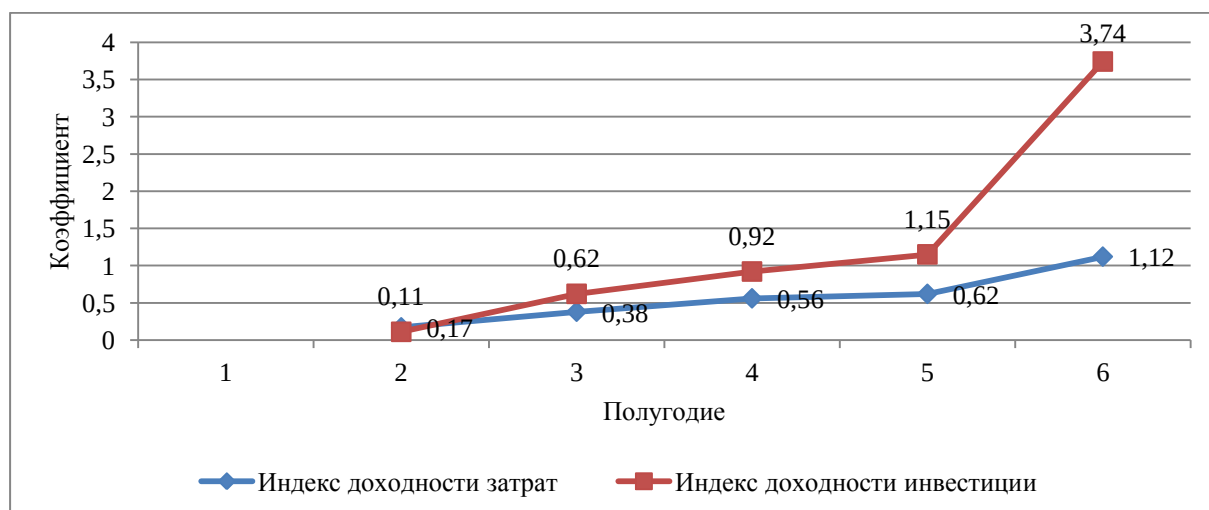


Рисунок 3.3 – Динамика индекса доходности затрат и индекса доходности инвестиций проекта

3.3 Оценка финансовой реализуемости проекта

Оценить реализуемость проекта в финансовом плане поможет расчет денежных потоков по инвестиционной операционной и финансовой деятельности.

Расчет денежного потока от операционной деятельности производится при учете выплаты процентов за пользование кредитом. Таблица для расчета процентов за пользование кредитом наглядно показана ниже (Таблица 3.6).

Таблица 3.6 – Расчет процентов за пользование кредитом

Показатели	Полугодие					
	1	2	3	4	5	6
Кредит, тыс.руб.		141972				
Погашение основной суммы кредита, тыс.руб.			35493	35493	35493	35493
Выплата процентов за кредит (15%), тыс.руб.		21295,8	21295,8	15971,8	10647,9	6223,9
В том числе						
Выплата процентов в пределах ставки ЦБ (13,2%), тыс.руб.		18740,3	18740,3	14055,2	9370,1	4685,1
Выплата процентов за кредит, превышающие ставку ЦБ (1,8%), тыс.руб.		2555,5	2555,5	1916,6	1277,8	1538,8

Проценты выплачиваются в пределах ставки Центрального Банка, они будут учтены в составе внереализованных расходов в качестве убывания денежных средств, при расчете денежных потоков от операционной деятельности (Таблица 3.7). Выплаченные проценты, которые превышают ставку Центрального Банка будут учтены, как отток денежных средств при определении денежного потока в финансовой деятельности (Таблица 3.8.).

Таблица 3.7 – Расчет денежного потока от операционной деятельности

Показатели	Полугодие					
	1	2	3	4	5	6
Объем продаж, тыс.руб./кв.м.		1294	5439	4031	2400	6995
Цена на 1 кв.м., тыс.руб.		30	30	32	32	32
Выручка от реализации, тыс.руб.		38825	163157	128990	76800	223827
Затраты на производство и реализацию дома, тыс.руб.		12514	22200	48367	15182	0
Финансовый результат (прибыль), тыс.руб.		26311	140957	80623	61618	223827
Налог на имущество, тыс.руб.		698	575	452	329	205
Внереализованные расходы (проценты за кредит в пределах ставки ЦБ), тыс.руб.		18740,3	18740,3	14055,2	9370,1	4685,1
Налогооблагаемая прибыль, тыс.руб.		6872,7	121641,7	66115,8	51918,9	218936,9
Налог на прибыль, тыс. руб (24%)		1649,4	29194	15867,8	12460,5	52544,8
Чистая прибыль, тыс. руб.		5223,3	92447,7	50248	39458,4	166392
Денежный поток от операционной деятельности, тыс.руб.		7251,4	34796	21469,8	18062,5	58146,8

Таблица 3.8 – Расчет денежного потока от финансовой деятельности

Показатели	Полугодие					
	1	2	3	4	5	6
Собственный капитал, тыс.руб.	50000	57246				
Кредит, тыс.руб.		141972				
Погашение основной суммы кредита, тыс.руб.			-35493	-35493	-35493	-35493
Выплата процентов за кредит, превышающие ставку ЦБ (1,8%), тыс.руб.		-2555,5	-2555,5	-1916,6	-1277,8	-1538,8
Денежный поток от финансовой деятельности, тыс.руб.	50000	198962,5	-38048,5	-37409,6	-36770,8	-37031,8

Сумма инвестиционных отчислений, которая потребовалась для реализации проекта составила 520849 тыс. руб., в данную сумму входят кредитные отчисления в размере 141972 тыс.руб. Из этого следует, что собственного капитала необходимо 378877 тыс. руб. В первое полугодие потребуется 50000 тыс. руб., а остальная сумма во второе полугодие проекта.

Участие предприятия в проекте очень важно для самого проекта, так как данное предприятие формирует несколько потоков денежных средств направленных на реализацию проекта. К основным показателям, которые характеризуют участие предприятия в проекте, являются: чистый доход на собственный капитал; чистый дисконтированный доход на собственный капитал; индекс доходности собственного капитала; индекс доходности затрат предприятия; внутренняя норма доходности собственного капитала (Приложение Ж).

Индекс доходности собственного капитала рассчитывается по формуле:

$$ИД_{ск} = \frac{ЧДД_{ск} + ДСК}{ДСК} = \frac{700678,8 + 105930,1}{105930,1} = 7,61, \quad (12)$$

где $ИД_{ск}$ – индекс доходности собственного капитала,

$ЧДД_{ск}$ – интегральный чистый дисконтированный доход на собственный капитал,

$ДСК$ – интегральный дисконтированный собственный капитал.

Доходность капитала собственника является одним из главных показателей для стратегических инвесторов, с помощью него можно определить эффект от использования капитала, инвестированного собственниками предприятия. Доходность так же характеризует прибыль, которую получил собственник с рубля, вложенного в предприятие.

Таблица 3.9 – Показатели финансовой реализуемости проекта

Показатели	Полугодие					
	1	2	3	4	5	6
Денежный поток от инвестиционной деятельности, тыс.руб.	-108261	-110757	0	0	0	110750
Денежный поток от операционной деятельности, тыс.руб.		7251,4	34796	21469,8	18062,5	58146,8
Денежный поток от финансовой деятельности, тыс.руб.	50000	198962,5	-38048,5	-37409,6	-36770,8	-37031,8
Сальдо денежного потока по проекту, тыс. руб.	-150826	95456,9	-3252,5	-15939,8	-18708,3	131865
Сальдо, тыс.руб.	-150826	-55370	-58622,5	-74562,3	-93270,6	38594,4

Индекс доходности собственного капитала показывает, что поступления чистой прибыли с учетом амортизации (за весь срок реализации проекта) в 7,61 раз превышает собственный капитал, затраченный на приобретенное имущество предприятия. Затраты организации превышает уровень поступлений денежных средств в целом. Целесообразность привлечения кредиторов для финансовой помощи, можно определить с помощью показателей эффективности. Для данного проекта используются приемлемые условия кредитования, что подтверждается расчетом показателей денежных потоков и эффективностью проекта в целом.

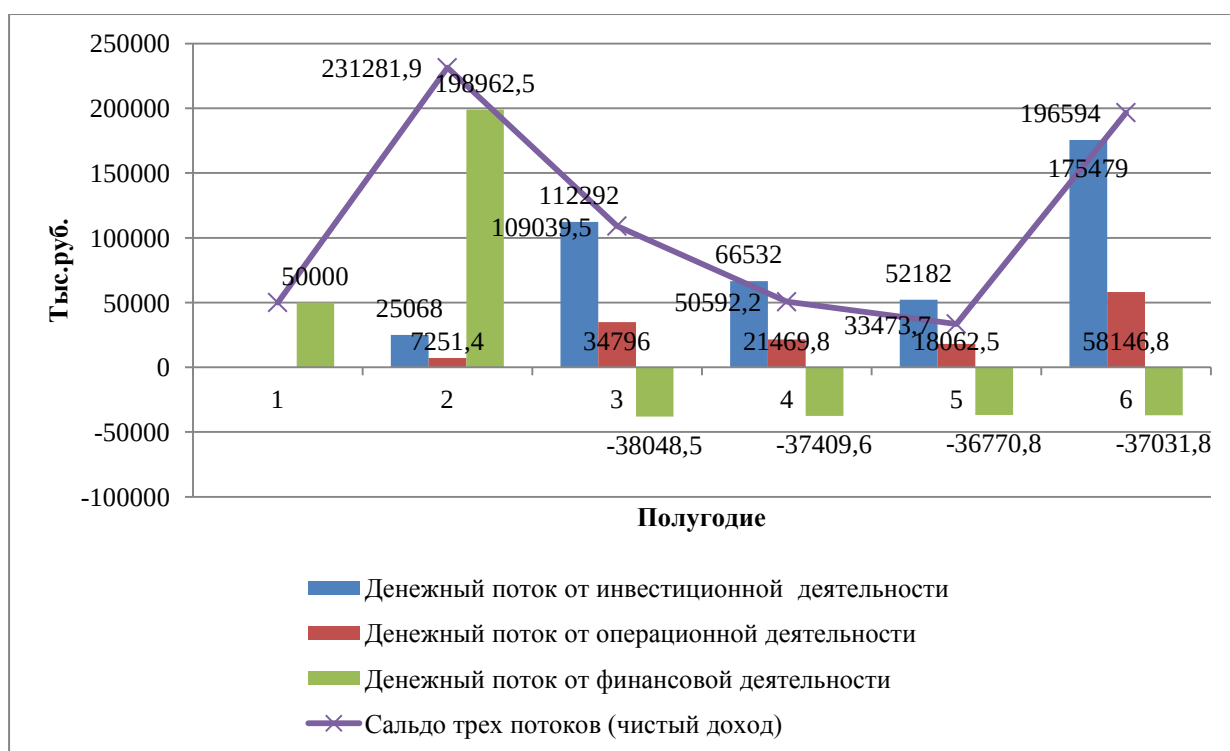


Рисунок 3.1 – Динамика денежных потоков

Значение индекса доходности собственного капитала демонстрирует, превышение поступления чистой прибыли с учетом амортизации (за весь срок реализации проекта) в 7,61 раз над собственным капиталом, затраченным на приобретенное имущество предприятия. Положительное значение имеет факт поступления денежных средств по проекту, который превышает затраты предприятия. Показатели эффективности и их значения могут говорить о том на сколько целесообразно привлекать кредиторов для финансовой помощи проекту. Выявление приемлемых условий кредитования для проекта,

подтверждение тому расчет показателей денежных потоков и эффективностью проекта в целом.

Исходя из расчетов индекс доходности собственного капитала показывает значение – 7,61, а индекс доходности затрат предприятия 3,5, чистый дисконтированный доход на собственный капитал составляет 700678,8 тыс. руб., расчет данных коэффициентов указывает на экономически целесообразное и эффективное участие предприятия в данном проекте (Приложение 3).

Анализ чувствительности предполагает, как сильно изменяются эффективность проекта и ее показатели при смене одного из исходных параметров проекта.

Показателем коммерческой эффективности проекта является чистый дисконтированный доход, рассмотрим его чувствительность к изменению отдельных факторов.

Значимыми факторами анализа будут являться:

- Выручка от реализации дома.
- Инвестиционные вложения.
- Затраты на производство и реализацию дома.
- Налоги.

Таблица 3.10 – Расчет чистого дисконтированного дохода для анализа чувствительности

Показатели	Полугодие					
	1	2	3	4	5	6
Денежный поток от инвестиционной деятельности, тыс.руб.	-108261	-110757	0	0	0	110750
Выручка, тыс. руб.		38825	163157	128990	76800	223827
Затраты на производство и реализацию дома, тыс.руб.		12514	22200	48367	15182	0
Финансовый результат (прибыль), тыс.руб.		26311	140957	80623	61618	223827

Продолжение таблицы 3.11

Показатели	Полугодие					
	1	2	3	4	5	6
Налог на имущество, тыс.руб.		698	575	452	329	205
Налогооблагаемая прибыль, тыс. руб.		6872,7	121641,7	66115,8	51918,9	218936,9
Налог на прибыль, тыс. руб (24%)		1649,4	29194	15867,8	12460,5	52544,8
Чистая прибыль, тыс. руб.		5223,3	92447,7	50248	39458,4	166392
Денежный поток от операционной деятельности, тыс. руб.		7251,4	34796	21469,8	18062,5	58146,8
Сальдо двух потоков или чистый доход на шаге, тыс.руб.	-108261	-103505,6	34796	21469,8	18062,5	168896,8
Коэффициент дисконтирования	0,992	0,984	0,975	0,967	0,959	0,951
Чистый дисконтированный доход на шаге, тыс.руб.	-107394,9	-101849,5	33926,1	20761,3	17321,9	160620,8
Интегральный чистый дисконтированный доход (нарастающим итогом), тыс.руб.	-107394,9	-209244,4	-175318,3	-154,557	-137235,1	23385,7

Таблица 3.11 – Анализ чувствительности чистого дисконтированного дохода проекта к изменению факторов

Факторы	Величина ЧДД при изменении факторов на % тыс.руб.						
	-20	-10	-5	Базовое значение ЧДД	5	10	20
Выручка от реализации	-4617	1011	11224	23385	39052	68341	114129
Инвестиции	27819	25290	24086	23385	22917	22229	21117
Затраты	52369	41768	32739	23385	17396	12477	11223
Налоги	26321	24789	24635	23385	22456	21362	18542

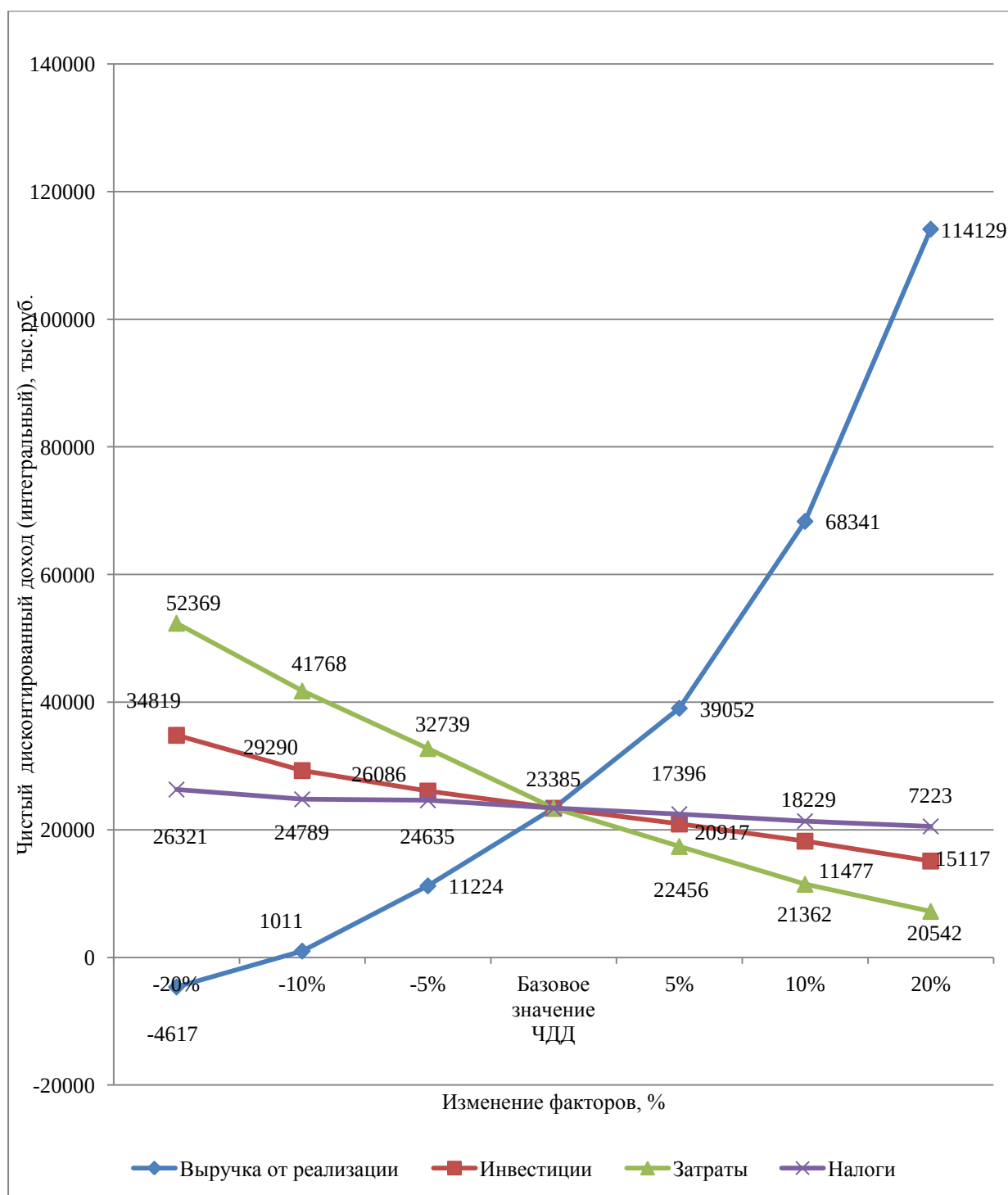


Рисунок 3.2 – Чувствительность ЧДД к изменению факторов

Исходя, из проведенного анализа чувствительности можно сделать вывод о том, что устойчивость проекта является достаточной (Таблица 3.12). Если выручка от реализации снизится на 20%, то чистый дисконтированный доход принимает отрицательное значение (Рисунок 3.2).

Расчет точки безубыточности и запаса прочности к нашему проекту инвестирования проводится в Таблице 3.13.

Таблица 3.12 – Точка безубыточности и запас прочности

Показатели	Полугодие					
	1	2	3	4	5	6
Объем продаж, тыс./кв.м.		1294	5439	4031	2400	4995
Затраты на производство и реализацию дома, тыс.руб.		1047 4	2448 3	1972 5	1421 2	2298 3
В том числе Постоянные затраты Переменные затраты		6100 4374	6100 18383	6100 13625	6100 8112	6100 16883
Переменные затраты на единицу продукции, тыс.руб.		3,38	3.38	3,38	3,38	3.38
Цена за один квадратный метр, тыс.руб./кв.м.		26	26	26	26	26
Точка безубыточности, тыс.руб./кв.м.		269,67	269,67	269,67	269,67	269,67
Запас прочности, %		79,1	95,04	93,3	88,7	94,64

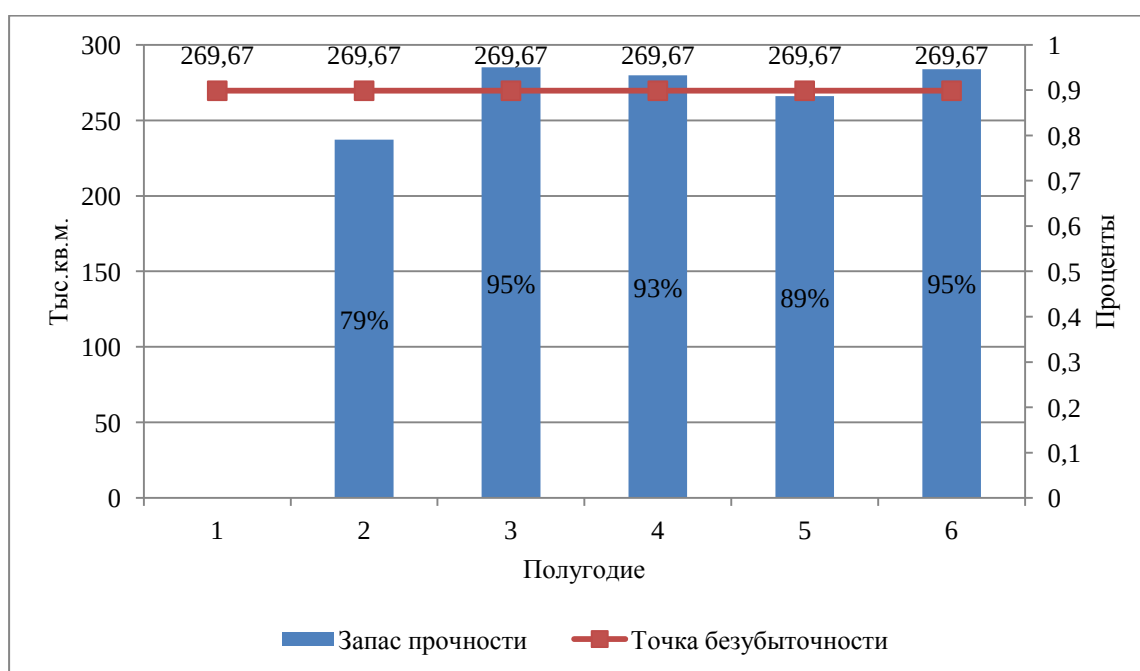


Рисунок 3.3 – Точка безубыточности и запас прочности

Подводя выводы из расчетов Таблицы 3.13, можно сказать, что проект имеет достаточно высокий запас прочности на протяжении расчетного периода по полугодиям (от 79,1% до 95,04%, Рисунок 3.3). Но при снижении объема производства на 95,04% на третьем шаге, предприятие склонно к работе в убыток. Присутствует постоянство точки безубыточности в течении всех трех лет, так как цена и переменные затраты на единицу продукции не меняются. При изменении запланированного объема продаж запас прочности возрастает.

Существует еще один метод анализа риска, который предусматривает разработку сценариев развития проекта. При таком методе, наблюдается устойчивость проекта, в том случае, если при всех предполагаемых изменениях развития он остается эффективным и финансово реализуемым, а возможные неблагоприятные последствия устраняются мерами, предусмотренными организационно–экономическим механизмом проекта.

Таблица 3.13 – Отслеживание устойчивости проекта за полугодия

Показатели	1	2	3	4	5	6
Инвестиционные издержки, тыс.руб.	108261	110757				110750
Операционные издержки, тыс.руб.		7251,4	34796	21469,8	18062,5	58146,8
Накопленное сальдо, тыс.руб.	150826	55370	58622,5	74562,3	93270,6	38594,4
Накопленное сальдо в % к сумме инвестиционных и операционных издержек	13,931	4,692	16,847	34,728	51,637	22,85

Во втором полугодии расчетного периода проект можно считать неустойчивым (накопленное сальдо составляет 4,692% от издержек, Таблица 3.14). Если учесть все критерия проекта, можно сделать вывод, что проект достаточно устойчив.

ЗАДАНИЕ ДЛЯ РАЗДЕЛА «СОЦИАЛЬНАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ»

Студенту

Группа	ФИО
3А2Б	Чепишко Марии Ивановне

Институт	<i>социально-гуманитарных технологий</i>	Кафедра	<i>Менеджмента</i>
Уровень образования	<i>Бакалавриат</i>	Направление/специальность	38.03.02

Исходные данные к разделу «Социальная ответственность»	
1. Описание рабочего места (рабочей зоны, технологического процесса, используемого оборудования) на предмет возникновения: - вредных проявлений факторов производственной среды (метеословия, вредные вещества, освещение, шумы, вибрация, электромагнитные поля, ионизирующие излучения) - опасных проявлений факторов производственной среды (механической природы, термического характера, электрической, пожарной природы) - негативного воздействия на окружающую природную среду (атмосферу, гидросферу, литосферу) - чрезвычайных ситуаций (техногенного, стихийного, экологического и социального характера)	Провести анализ эффективности программ КСО ОАО «ТДСК»
2. Список законодательных и нормативных документов по теме	Годовой отчет ОАО «ТДСК»
Перечень вопросов, подлежащих исследованию, проектированию и разработке	
1. Анализ факторов внутренней социальной ответственности: - принципы корпоративной культуры исследуемой организации; - системы организации труда и его безопасности; - развитие человеческих ресурсов через обучающие программы и программы подготовки и повышения квалификации; - системы социальных гарантий организации; - оказание помощи работникам в критических ситуациях.	Провести анализ внутренней социальной ответственности компании. Проанализировать мероприятия, направленные на стабильность и устойчивость компании в долгосрочной перспективе
2. Анализ факторов внешней социальной ответственности: - содействие охране окружающей среды; - взаимодействие с местным сообществом и местной властью; - спонсорство и корпоративная благотворительность; - ответственность перед потребителями товаров и услуг (выпуск качественных товаров); - готовность участвовать в кризисных ситуациях и т.д.	Провести анализ внешней социальной ответственности компании. Проанализировать мероприятия, направленные на содействие окружающей среде, является ли компания спонсором
3. Правовые и организационные вопросы обеспечения социальной ответственности: - анализ правовых норм трудового законодательства; - анализ специальных (характерные для исследуемой области деятельности) правовых и нормативных	Провести анализ на основе устава организации, а так же годового отчета.

законодательных актов; - анализ внутренних нормативных документов и регламентов организации в области исследуемой деятельности.	
Перечень графического материала:	
При необходимости представить эскизные графические материалы к расчётному заданию (обязательно для специалистов и магистров)	Таблица 1 – Определение целей КСО на предприятии ОАО «ТДСК» Таблица 2 – Определение стейкхолдеров программ КСО ОАО «ТДСК» Таблица 3 – Определение элементов программы КСО ОАО «ТДСК» Таблица 4 – Затраты на мероприятия КСО Таблица 5 – Оценка эффективности мероприятий КСО

Дата выдачи задания для раздела по линейному графику	
---	--

Задание выдал консультант:

Должность	ФИО	Ученая степень, звание	Подпись	Дата
Старший преподаватель	Громова Татьяна Викторовна			

Задание принял к исполнению студент:

Группа	ФИО	Подпись	Дата
3А2Б	Чепишко Мария Ивановна		

Социальная ответственность

ОАО «ТДСК» – это организация, реализующая внутренние и внешние программы корпоративно социальной ответственности.

К внутренней социальной ответственности бизнеса можно отнести:

- безопасность труда;
- стабильность заработной платы;
- поддержание социально значимой заработной платы;
- дополнительное медицинское и социальное страхование сотрудников;
- развитие человеческих ресурсов через обучающие программы и программы подготовки и повышения квалификации;
- оказание помощи работникам в критических ситуациях и т.д.

К внешней социальной ответственности бизнеса можно отнести:

- спонсорство и корпоративная благотворительность;
- содействие охране окружающей среды;
- взаимодействие с местным сообществом и местной властью;
- готовность участвовать в кризисных ситуациях;
- ответственность перед потребителями товаров и услуг (выпуск качественных товаров), и т.д.

Разработка программы КСО ОАО «ТДСК» будет состоять из нескольких этапов.

1. Определение целей и задач программы КСО

Для того чтобы программы КСО приносили различные социальные и результаты, необходима их интеграция в стратегию компании. Другими словами, деятельность компании и программы КСО должны иметь одинаковый вектор. Тогда программа КСО будет выступать органическим вспомогательным элементом деятельности компании.

Миссия компании ОАО «ТДСК» и ее стратегические цели описаны в таблице 1, а также выбранные цели КСО.

Таблица 1– Определение целей КСО на предприятии ОАО «ТДСК»

Миссия компании	Мы осуществляем мечту каждого человека об отдельной квартире для его семьи. Мы учитываем потребности и финансовые возможности наших клиентов. Мы заботимся об охране природы и эстетике городского ландшафта. Жилье, которое мы строим, все более соответствует общественным представлениям о комфортном и красивом доме. Наша философия — гармония интересов акционеров, клиентов и работников. Мы способствуем профессиональному росту работников, стимулируя достижение ими максимальных показателей и высочайшего качества работы. Наша деятельность всегда законна и этична.	Цели КСО: 1. Стабильность и устойчивость развития компании в долгосрочной перспективе; 2. Выход на рынок соседних регионов; 3. Внедрение социальных программ с государственной поддержкой.
Стратегия компании	Сохранение доли рынка строительства жилья в Томске. Освоение строительных рынков соседних регионов. Введение государственной программы для предоставления доступного жилья пенсионерам, инвалидам и молодым семьям.	

Для устойчивости компании необходимо, сохранение доли рынка а также сохранение прибыльности компании, устойчивое развитие предполагает так же разработку новых подходов к управлению организации. Выход на рынок соседних регионов подразумевает застройку в Новосибирской и Кемеровской области. Для внедрения социальных программ с государственной поддержкой необходимо создать социальный проект по доступному жилью для людей с ограниченными возможностями, молодых семей, а так же пенсионеров.

2. Определение стейкхолдеров программы КСО

Стейкхолдерами или заинтересованными лицами называется любое сообщество внутри организации, или вне ее, предъявляющее определенные

требования к результатам деятельности организации и характеризующееся определенной скоростью реакции.

Выбор основных стейкхолдеров проводится исходя из целей программы КСО организации, к каждой цели определены наиболее влиятельные стейкхолдеры (Таблица 2.).

Таблица 2 – Определение стейкхолдеров программ КСО ОАО «ТДСК»

№	Цели КСО	Стейкхолдеры
1.	Стабильность и устойчивость развития компании в долгосрочной перспективе;	Акционеры, покупатели, конкуренты, партнеры.
2.	Выход на рынок соседних регионов;	Администрация местных органов управления, собственники, покупатели.
3.	Внедрение социальных программ с государственной поддержкой.	Администрация города Томска, участники данной программы, кредиторы, СМИ.

Влияние акционеров на стабильность и устойчивость развития компании, напрямую зависит от сохранения необходимой доли на рынке недвижимости, так как правильно разработанная политика и подходы управления организацией могут привести к увеличению ее прибыли.

Покупательская способность в равной степени относится к стабильности предприятия, при большем спросе покупателей, возможность сохранения и повышения доли рынка недвижимости будет велика.

Одна из движущих сил развития предприятия, — его конкуренты. При помощи конкуренции предприятие, производит конкурентоспособную недвижимость и предоставляет персоналу наиболее лучшие условия труда.

Главными партнерами Томской домостроительной компании являются различные банки, предоставляющие ипотечное кредитование. При меньшей ипотечной ставки, спрос на приобретение жилья будет больше, доступность жилья повышается.

На охват рынка Новосибирской и Томской области влияет администрация местных органов управление, которая непосредственно согласовывает план строительства и размещения того или иного объекта. Собственники — акционеры ОАО «ТДСК», их влияние обуславливается

возможностью расширения строительной площадки с целью получения прибыли.

Для получения прибыли и расширения строительных границ, должен быть спрос в той или иной области возведения зданий, в данном случае Новосибирская и томская область, для этого необходимо учитывать интересы и требования покупателей.

Что касается социальных программ с государственной поддержкой, тут можно сделать вывод, что главный заинтересованный стейкхолдер, — это администрация города Томска, она формирует условия на основании которых действует ОАО «ТДСК», то есть условия участия граждан в данной программе и возможность получение сертификата на участие. Участники программы, в свою очередь, влияют на востребованность такой программы. К кредиторам относится их процентная ставка и условия оплаты ипотечного кредита, например первоначальный взнос материнским капиталом. Осведомленность о социальной программе на государственной основе зависит от средств массовой информации и рекламы, правильно и корректно донесенная информация послужит помощью для реализации программы.

3. Определение элементов программы КСО

Данный этап разработки программы корпоративной социальной ответственности включает в себя определение элементов КСО, зависящих от деятельности организации, финансовых возможностях, размера компании и так далее.

Определение элементов корпоративной социальной ответственности организации состоит из сопоставления главных стейкхолдеров компании, мероприятия, которые затрагивают стейкхолдеры и ожидаемый результат от этих мероприятий (Таблица 3).

Таблица 3 – Определение элементов программы КСО ОАО «ТДСК»

№	Стейкхолдеры	Описание элемента	Ожидаемый результат
1	Акционеры	Корпоративное волонтерство	Возможность развития компании изнутри, приобщение сотрудников и управления компании к работе на благо местных сообществ.

Продолжение таблицы 3

№	Стейкхолдеры	Описание элемента	Ожидаемый результат
2	Администрация местных органов самоуправления	Социальные инвестиции	Строительство детских садов и школ на территории Новосибирской и Кемеровской области, благоустройство района.
3	Администрация города Томска	Эквивалентное финансирование	К данному элементу относится финансирование государственной программы с доступным жильем, предоставление сертификатов для участия в данной программе.

4. Определение затрат на программу

Затраты на программы КСО могут определяться по остаточному принципу и расходоваться в зависимости от их наличия, а могут стать частью ежемесячных, поквартальных отчислений. (Таблица 4)

Таблица 4 – Затраты на мероприятия КСО

№	Название мероприятия	Единица измерения	Затраты
1	Корпоративное волонтерство: благоустройство парковых территорий. (10 парков)	Млн. руб.	20
2	Корпоративное волонтерство: Обмен опытом сотрудников на научных конференциях для студентов.	Тыс.руб.	350
3	Социальные инвестиции: Строительство детского сада	Млн. руб.	1,121
	Социальные инвестиции: Строительство муниципальной средней школы	Млн.руб.	3,015
4	Эквивалентное финансирование: Государственная программа доступное жилье для инвалидов, пенсионеров, молодых семей.	Млрд.руб.	691,2

Данные затраты рассчитаны с учетом показателей представленных в годовом отчете ОАО «ТДСК», затраты на мероприятия минимальны. Так как данные мероприятия считаются социальными, то взаимодействие с государством присутствует, т.е. предоставление бюджетных средств.

5. Ожидаемая эффективность программы КСО

Оценка эффективности разработанной программы КСО строиться на основе принципов эффективности затрат на мероприятия и ожидаемых результатов от мероприятий.

Каждая реализуемая программа КСО связана с целями деятельности предприятия, ее миссией. Поэтому определяется эффект от реализации программ не только для общества, но и для организации.

Таблица 5 – Оценка эффективности мероприятий КСО

№	Название мероприятия	Затраты	Эффект для компании	Эффект для общества
1	Благоустройство парковых территорий(10 парков) , млн.руб.	20	Улучшения имиджа компании, повышение узнаваемости услуг	Улучшение здоровья людей, улучшение экологической обстановки в регионе, обеспечение досуга
2	Обмен опытом сотрудников на научных конференциях для студентов, тыс.руб.	350	Повышение квалификации персонала, улучшение имиджа компании, повышение морального духа персонала	Передача практических знаний студентам, благоустройство студентов.
3	Строительство детского сада, млн. руб.	1,121	Установление связи с органами местного самоуправления, предоставление мест сотрудникам мест в детском саду.	Обеспечение детского досуга, увеличение мест для детей.
4	Строительство муниципальной средней школы, млн. руб.	3,015	Установление связи с органами местного самоуправления.	Благоустройство того или иного района, повышение уровня образования, улучшение условия для обучения
5	Государственная программа доступное жилье для инвалидов, пенсионеров, молодых семей, млрд. руб.	691,2	Улучшение имиджа компании, установление связи с органами местного самоуправления, привлечение инвестиций.	Улучшение материального благополучия граждан, помощь нуждающимся, помощь ветеранам, помощь молодым семьям.

При благоустройстве парков будет наблюдаться эффект о социальном повышении комфортабельности для людей, а так же улучшение здоровья людей и приятного времяпрепровождения в парке (досуг), что способствуют улучшению имиджа компании и повышению узнаваемости услуг. Так же

эффектом от данного мероприятия можно считать улучшение экологической обстановки в регионе.

При проведении научных конференций с участием сотрудников компании можно наблюдать повышение квалификации сотрудника, а так же повышения морального духа работников, а студенты в свою очередь будут получать практические знания в сфере недвижимости, а так же возможность прохождения практики на предприятии с дальнейшим трудоустройством.

Строительство детского сада приведет к увеличению количества мест в детском саду на которые могут претендовать как граждане, так и сотрудники организации. Строительство детского сада и школы это взаимосвязь с местными органами самоуправления, ну и конечно же это улучшенные условия обучения детей.

Государственная программа по предоставлению жилья, уже включает в себя взаимодействия с местными органами самоуправления, вместе с государством компания будет предоставлять помощь по покупке жилья, по самым низким ценам, молодым семьям, пенсионерам, инвалидам и тем кто в этом нуждается.

Деятельность компании напрямую зависит от общества. Любая компания влияет на общество через предоставление товаров или услуг, любого воздействия. Корпоративная социальная ответственность позволяет компаниям делать индивидуальный выбор программ, отражающий цели и видение компании. Разработка программы КСО позволит компаниям ответственно подходить к своей деятельности, рассматривать ее воздействие на общество в перспективе, предвидя проблемы и решая их.

Заключение

Изучив основные понятия инвестиционных вложений, можно сделать вывод, что строительство жилых объектов, является прибыльным видом инвестирования, который позволяет возратить инвестиционные вложения и получить прибыль в короткие сроки. Несмотря на то, что экономика страны находится в состоянии кризиса и спрос на приобретения жилья снизился по сравнению с прошлыми годами, привлекательность инвестиций в недвижимость остается на прежнем уровне.

Для того чтобы инвестирование в объекты недвижимости приносило прибыль, необходимо анализировать эффективность инвестиций, для этого существуют несколько методов эффективного использования объекта, а так же анализ показателей экономической эффективности проекта.

Неотъемлемой частью финансово-экономического анализа является оценка и анализ финансовой деятельности организации. Один из главных показателей характеризующий эффективность деятельности организации является коэффициент платежеспособности предприятия.

Оценив показатели ОАО «ТДСК» в анализируемом периоде, а так же их динамику сделаны следующие выводы:

1. Объемы производства жилых домов значительно снизились.
2. Численность рабочих в организации сократилась.
3. Доля собственного капитала организации увеличена, что говорит о финансовой независимости предприятия от кредитных организаций.
4. В то же время коэффициент платежеспособности предприятия снизился, что говорит о плохом положении фирмы и ее надежности.
5. Снижение темпов роста производительности труда.

Финансовое положение организации нестабильно. Причины такого положения могут быть вызваны неэффективным управлением или же объективные причины, к которым относится общий спад или кризис в экономике страны.

Стоит отметить, что данный вывод составлен по показателям 6ти последних лет.

По расчетам показателей экономической эффективности проект «Строительство крупнопанельного жилого дома» является коммерчески эффективным, так как NPV больше нуля.

Список публикаций студента

1. Чепишко М.И. Малое инновационное предпринимательство [Электронный ресурс] // Sci-Article. - 2015 - №. 21. - С. 244-248. - Режим доступа: http://sci-article.ru/number/05_2015.pdf

2. Чепишко М.И. Проблема выпуска и реализации готовой продукции // Сборник научных трудов III Международной конференции «Информационные технологии в науке, управлении, социальной сфере и медицине» Национальный исследовательский Томский политехнический университет. – Томск: Изд-во Томского политехнического университета, 2016.

Список используемых источников

1. Антошкина А.В. Анализ финансового состояния предприятия: Методические указания/ Антошкина А.В. —Томск: Издательство ТПУ,2010 — 49с.
2. Бажанов М.В. Стратегическое управление инвестициями в комплексную застройку городских территорий: Научная статья/ Бажанов М.В. — Санкт-Петербург: 2011— 18с.
3. Белокрылова О.С. Экономика недвижимости: Учебник /Белокрылова О.С. — Ростов-на-Дону: 2009. — 378с.
4. Вершинин А.М. Анализ рентабельности и финансового состояния предприятия / Вершинин А. М. — Москва: 1967. — 48 с.
5. Годовой отчет ОАО «ТДСК» по результатам работы за 2015 год. 42 с.
6. Горина О. Налог с недвижимости по новым правилам. Кому и как считать налог: Финансовая газета / Горина О. — 2014. — 12 с.
7. Грязнова А.Г. Оценка недвижимости: Учебник / Грязнова А.Г.—2008 г.— 97с.
8. Калмыкова Е.Ю. Экономика недвижимости: Учебное пособие/
9. Ковалева В.В. Инвестиции: учебник/ Ковалева В.В. — Москва:2011. — 592с.
10. Кожухар В.М. Основы управления недвижимостью: Практикум/ Кожухар В.М. — Москва: 2012—200с.
11. Крейнина М.Н. Анализ финансового состояния и инвестиционной привлекательности акционерных обществ в промышленности, строительстве и торговле /Крефнина М.Н. —Москва, 1994 —256с.
12. Маховикова Г.А. Экономика недвижимости: Учебное пособие для вузов/ Маховикова Г.А. — Москва: 2009 —303с.
13. Нужина И.П. Анализ и диагностика финансово-хозяйственной деятельности строительного предприятия: учебное пособие/ Нужина И.П. — Томск, Издательство ТГАСУ, 2007. —398 с.

14. Овсянникова, Т.Ю. Инвестиции в жилище: Монография/ Овсянникова, Т.Ю. — Томск, Издательство ТГАСУ, 2005. — 379 с.
15. Овсянникова, Т.Ю. Оценка эффективности инвестиций в объект недвижимости: методические указания: учебное пособие/ Овсянникова, Т.Ю. —Томск, Издательство ТГАСУ, 2011.— 48 с.
16. Показатели оборачиваемости [Электронный ресурс] —2015. URL: <http://mykonspekts.ru/1-59079.html>, свободный.
17. Сироткин С.А. Экономическая оценка инвестиционных проектов: Учебник/Сироткин С.А. — Москва: ЮНИТИ, 2009. — 287с.
18. Черепанова Н.В. Корпоративная социальная ответственность: учебное пособие/ Черепанова Н.В. — Томск: Издательство ТПУ,2012. — 94с.
19. Черепанова Н.В. Социальная ответственность: Методические указания/ Черепанова Н.В. — Томск: Издательство ТПУ,2015. — 21с.
20. Шевчук Д.А.— Оценка недвижимости и управление собственностью: учебное пособие/ Шевчук Д.А.— 2007. — 155 с.

Приложение А

Состав, динамика и структура имущества ОАО «ТДСК» в тыс.руб.

Показатели по балансу	Сумма, тыс.руб.			Темп прироста. % (+,-)	Удельный вес в имуществе предприятия, %		
	Отчетный период, 2015	Прошлый период, 2014	Изменение за год (+,-)		На начало года (2014)	На конец года (2015)	Изменен ие за год (+,-)
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ							
1. Нематериаль ные активы	31	36	-5	-13,89	0,00	0,00	0,00
2. Результаты исследований и разработок	297058	177283	119775	67,56	3,54	4,69	1,15
3. Основные средства	207940	156430	51510	32,93	3,12	3,28	0,16
4. Доходные вложения в материальные ценности	1606992	1564249	42743	2,73	31,20	25,35	-5,85
5. Финансовые вложения	294685	294690	-5	-0,001696	5,88	4,65	-1,23
6. Отложенные налоговые активы	54537	98	54439	55550,00	0,00	0,86	0,86
7. Прочие внеоборотные активы	2066535	1036239	1030296	99,43	20,67	32,60	11,93
Итого по разделу I	4527778	3229025	1298753	40,22	64,41	71,43	7,03
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ							
8. Запасы	313395	360395	-47000	-13,04	7,19	4,94	-2,24
9. Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	56842	55610	1232	2,22	1,11	0,90	-0,21
10. Дебиторская задолженность	889279	897307	-8028	-0,89	17,90	14,03	-3,87
11. Финансовые вложения	369671	376526	-6855	-1,82	7,51	5,83	-1,68
12. Денежные средства	180991	92329	88662	96,03	1,84	2,86	1,01

Продолжение приложения А

Показатели по балансу	Сумма, тыс.руб.			Темп прироста. % (+,-)	Удельный вес в имуществе предприятия, %		
	Отчетный период, 2015	Прошлый период, 2014	Изменение за год (+,-)		Отчетный период, 2015	Прошлый период, 2014	Изменение за год (+,-)
13. Прочие оборотные активы	644	2544	-1900	-74,69	0,05	0,01	-0,04
Итого по разделу II	1810822	1784551	26271	1,47	35,59	28,57	-7,03

Приложение Б

Состав, динамика и структура капитала, инвестированный в имущество

ОАО "ТДСК" в тыс. руб.

Показатели по балансу	Сумма, тыс.руб.			Темп прироста . %(+,-)	Удельный вес в имуществе предприятия, %		
	Отчетный период, 2015	Прошлый период, 2014	Изменение за год (+,-)		На начало года (2014)	На конец года (2015)	Изменение за год (+,-)
III Капитал и резервы							
Уставный капитал	77573,00	77573,0	0,00	0,00	1,55	1,22	-0,32
Собственные акции, выкупленные у акционеров	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Переоценка внеоборотных активов	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Добавочный капитал (без переоценки)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Резервный капитал	40125,00	40125,00	0,00	0,00	0,80	0,63	-0,17
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	3361056	2831184	529872,0	18,72	56,47	53,03	-3,45
Итого по разделу III	3478754	2948882	529872,0	17,97	58,82	54,88	-3,94
IV. Долгосрчные обязательства							
Замные средства	1219722,00	955955,00	263767,00	27,59	19,07	19,24	0,18
Отложенные налоговые обязательства	26867,00	22902,00	3965,00	17,31	0,46	0,42	-0,03
Прочие обязательства	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Итого по разделу IV	1246589	978897,0	267692,0	27,35	19,52	19,67	0,14

Продолжение приложения Б

Показатели по балансу	Сумма, тыс.руб.	Темп прироста, % (+,-)	Удельный вес в имуществе предприятия, %	Показатели по балансу	Сумма, тыс.руб.	Темп прироста, % (+,-)	Удельный вес в имуществе предприятия, %
	Отчетный период, 2015	Прошлый период, 2014	Изменения за год (+,-)		Отчетный период, 2015	Прошлый период, 2014	Изменения за год (+,-)
√. Краткосрочные обязательства							
Заемные средства	3465,00	2771,00	694,00	25,05	0,06	0,05	0,00
Кредиторская задолженность	210112	273852	-63740,00	-23,28	5,46	3,31	-2,15
Доходы будущих периодов	265680	935,00	264745,00	28314,97	0,02	4,19	4,17
Оценочные обязательства	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Прочие обязательства	1127750	80345	1047405,0	1303,63	1,60	17,79	16,19
Итого по разделу √	1613257	1085797	527460,00	48,58	21,66	25,45	3,79
БАЛАНС	6338600	5013576	1325024,0	26,43	100,00	100,00	0,00

Приложение В

Расчет и динамика показателей оборачиваемости

Показатели	Условное обозначение	На начало года, 2014	На конец года, 2015	Изменение за год (±, %)
1. Выручка (нетто) от реализации товаров, продукции, работ, услуг, тыс.руб.	Вр	1588223,00	2021508,0	433285,00
2. Себестоимость проданных товаров	С	898596,00	1206508,0	307912,00
3. Число дней в отчетном году	Д	365,00	365,00	0,00
4. Средняя стоимость активов	А	4851901,50	5676088,0	824186,50
5. Средняя стоимость оборотных активов, тыс.руб.	Аоб	1860725,00	1797686,5	-63038,50
в том числе				0,00
5.1. Запасы	Азап	500047,50	336815,00	-163232,50
5.2. Дебиторская задолженность	Адеб	696261,50	893293,00	197031,50
6. Средняя кредиторская задолженность, тыс.руб.	Пкред	353862,50	241982,00	-111880,50
7. Коэффициенты оборачиваемости				
7.1. Активов	коб.А	0,33	0,36	0,03
7.2. Оборотных средств	коб.Аоб	0,85	1,12	0,27
7.3. Запасов	коб.зап	1,80	3,58	1,79
7.4. Дебиторской задолженности (средств в расчетах)	коб.деб	2,28	2,26	-0,02
7.5. Кредиторской задолженности	коб.кр	4,49	8,35	3,87
8. Продолжительность оборота, дни				0,00
8.1. Активов	Доб.А	1115,05	1024,86	-90,18
8.2. Оборотных средств	Доб.Аоб	427,63	324,59	-103,04
8.3. Запасов	Доб.зап	203,11	101,90	-101,22
8.4. Дебиторской задолженности (средств в расчетах)	Доб.деб	160,01	161,29	1,28
8.5. Кредиторской задолженности	Доб.кред	81,32	43,69	-37,63
9. Продолжительность операционного цикла	Д оп.ц	363,13	263,19	-99,94
10. Продолжительность финансового цикла	Д фин.ц	281,80	219,49	-62,31

Приложение Г
Показатели рентабельности ОАО «ТДСК»

Показатели	Условное обозначение	На начало года, 2014	На конец года, 2015	Изменени е за год.(т.к.г.)
1. Выручка (нетто) от реализации товаров, продукции работ, услуг, тыс.руб.	Qp	1588223,00	2021508,0	433285,00
2. Себестоимость проданных товаров	СQp	898596,00	1206508,0	307912,00
3. Прибыль от реализации, тыс.руб.	ПQp	815000,00	689627,00	-125373,00
4. Прибыль отчетного года, тыс.руб.	По.г	2948882,00	3478754,0	529872,00
5. Налог на прибыль, тыс.руб.	Нпр	154907,00	128098,00	-26809,00
6. Чистая прибыль, тыс.руб.	Пчист	972000,00	829584,00	-142416,00
7. Стоимость активов, тыс.руб.	A	5013576,00	6338600,0	1325024,0
8. Стоимость оборотных активов, тыс. руб.	Аоб	1784551,00	1810822,0	26271,00
9. Собственный капитал, тыс.руб.	Ксоб	2948882,00	3478754,0	529872,00
10. Долгосрочные обязательства	Ко.долг	978897,00	1246589,0	267692,00
11 Показатели рентабельности				0,00
11.1 Рентабельность чистых активов, %	ROA	16,26	10,88	-5,38
11.2 Рентабельность оборотных активов, %	ROCA	45,67	38,08	-7,59
11.3 Рентабельность собственного капитала, %	ROE	32,96	23,85	-9,11
11.4 Рентабельность инвестированного капитала, %	ROIC	75,08	73,62	-1,46
11.5 Рентабельность продаж, %	ROS	51,32	34,11	-17,20
11.6 Прибыльность продукции, %		90,70	57,16	-33,54

Приложение Д

Анализ стоимости выполнения строительно-монтажных работ ОАО «ТДСК»

Показатели	2011	2012	2013	2014	2015
1. Стоимость выполненных строительно-монтажных работ в действующих ценах, тыс.руб.	1500000	2077000	3521000	4978000	3542000
2. Абсолютное отклонение к предыдущему году, тыс.руб.		577000	1444000	1457000	-1436000
3. Относительное отклонение к предыдущему году, %		38,46	69,55	41,38	-28,84
4. Темп роста к предыдущему году, %		138,46	169,55	141,38	71,16
5. Темп прироста к предыдущему году, %		38,46	69,55	41,38	28,84
6. Абсолютное значение 1% прироста стоимости строительно-монтажных работ, тыс.руб.		15002,6	20762,04	35210,24	49791,95
7. Стоимость выполненных строительно-монтажных работ в сопоставимых ценах, тыс.руб.	1244000	1777000	3021000	3478000	2042000
8. Абсолютное отклонение к предыдущему году, %		533000	1244000	457000	-1436000
9. Относительное отклонение к предыдущему году, %		42,84	70	15,12	-41,29
10. Темп роста к предыдущему году, %		142,84	170	115,12	58,71
11. Темп прироста к предыдущему году, %		42,84	70	15,12	-41,29
12. Абсолютное значение 1% прироста стоимости строительно-монтажных работ, тыс.руб.		12441,64	17771,42	30225,86	-34778,39

Приложение Е

Показатели коммерческой эффективности проекта

Показатели	Полугодие					
	1	2	3	4	5	6
Денежный поток от инвестиционной деятельности на шаге, тыс.руб.	-108261	-110757	0	0	0	110750
Денежный поток от операционной деятельности на шаге, тыс. руб.		25068	112292	66532	52182	175479
Сальдо двух потоков на шаге, тыс.руб.	-108261	-42582	112292	66532	52182	286229
Интегральный чистый доход (нарастающим итогом), тыс.руб.	-108261	-150843	-38551	27981	80163	348392
Коэффициент дисконтирования, 10%	0,992	0,984	0,975	0,967	0,959	0,951
Чистый дисконтированный доход на шаге, тыс.руб.	-98409	-148429	-37587	27058	76876	331321
Интегральный чистый дисконтированный доход (нарастающим итогом), тыс.руб.	-98409	-246838	-284425	-257367	-18049	150830
Дисконтированный денежный поток от инвестиционной деятельности на шаге, тыс.руб.	-107395	-108985				105323
Интегральный денежный поток от инвестиционной деятельности (нарастающим итогом), тыс.руб.	-107395	-216380	-216380	-216380	-216380	-111057
Абсолютная величина интегрального денежного потока от инвестиционной деятельности, тыс. руб.	107395	216380	216380	216380	216380	111057
Дисконтированный денежный поток от операционной деятельности на шаге, тыс.руб.		24667	109485	64336	50042	166880
Интегральный денежный поток от операционной деятельности, тыс.руб.		24667	134152	198488	248530	415410
Индекс доходности инвестиций	—	0,11	0,62	0,92	1,15	3,74

Приложение Ж

Показатели эффективности участия предприятия в проекте

Показатели	Полугодие					
	1	2	3	4	5	6
Денежный поток от инвестиционной деятельности на шаге, тыс.руб.		25068	112292	66532	52182	175479
Денежный поток от операционной деятельности, тыс.руб.		7251,4	34796	21469,8	18062,5	58146,8
Денежный поток от финансовой деятельности на шаге, тыс.руб.	50000	198962,5	-38048,5	-37409,6	-36770,8	-37031,8
Поток для оценки эффективности участия в проекте на шаге, тыс.руб.	50000	231281,9	109039,5	50591,4	33473,7	196594
Интегральный чистый доход на собственный капитал, тыс.руб.	50000	281281,9	390321,4	440912,8	474386,5	670980,5
Коэффициент дисконтирования	0,992	0,984	0,975	0,967	0,959	0,951
Чистый дисконтированный доход на собственный капитал на шаге, тыс.руб.	49600	276781,4	106313,5	48921,8	32101,3	186960,8
Интегральный чистый дисконтированный доход на собственный капитал (нарастающим итогом), тыс.руб.	49600	326381,4	432694,9	481616,7	513718	700678,8
Собственный капитал на шаге, тыс.руб.	50000	57246				
Дисконтированный собственный капитал на шаге, тыс.руб.	49600	56330,1				
Интегральный дисконтированный собственный капитал (нарастающим итогом), тыс.руб.	49600	105930,1				
Индекс доходности собственного капитала						7,61

Приложение 3

Индекс доходности затрат предприятия

Показатели	Полугодие					
	1	2	3	4	5	6
Притоки средств						
Выручка, тыс.руб.		38825	163157	128990	76800	223827
Чистый доход от продажи оборудования, тыс.руб.						110750
Кредит, тыс.руб.		141972				
Итого притоков		180797	163157	128990	76800	334577
Коэффициент дисконтирования	0,992	0,984	0,975	0,967	0,959	0,951
Дисконтированные притоки средств, тыс.руб.		177904,2	159018,1	124733,3	73651,2	318182,7
Сумма дисконтированных притоков средств (нарастающим итогом), тыс.руб.		177904,2	336922,3	461655,6	535306,8	853489,5
Оттоки средств						
Инвестиции, тыс.руб.	107261	115001	258251	40336		
Затраты на производство и реализацию дома, тыс.руб.		12514	22200	48367	15182	
Налог на имущество, тыс.руб.		698	575	452	329	205
Налог на прибыль, тыс.руб.		6147	33692	19241	14709	53645
Проценты за кредит, тыс.руб.		21295,8	21295,8	15971,8	10647,9	6223,9
Погашение основной суммы кредита, тыс.руб.			35493	35493	35493	35493
Итого оттоков на шаге, тыс.руб.	107261	155655,8	371506,8	159860,8	76360,9	95566,9
Дисконтированные оттоки средств, тыс.руб.	106402,9	153165,3	362219,1	154585,2	73230,1	90884,1
Сумма дисконтированных оттоков средств (нарастающим итогом), тыс.руб.	106402,9	259568,2	621787,3	776372,5	849602,6	940486,7
Индекс доходности затрат		1,16	0,43	0,8	1,01	3,5