

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего образования
«Южно-Уральский государственный университет (национальный исследовательский университет)»
Высшая школа экономики и управления
Кафедра «Экономическая безопасность»

ВКР ПРОВЕРЕН

Рецензент, директор, ООО «Вектор»

_____/ В.А. Гаджикурбанова /

«23» июня 2021 г.

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ

Зав. кафедрой ЭБ, доцент, д.э.н.

_____/ А.В. Карпушкина /

« ____ » _____ 2021 г.

Повышение экономической безопасности предприятия

в условиях диверсификации предлагаемых услуг

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА

ЮУрГУ – 38.05.01. 2021 480. ВКР

Консультант, доцент, к.э.н

_____/ Е.Б. Голованов /

« ____ » _____ 2021 г.

Руководитель ВКР, доцент

_____/ Л.М. Михалина /

« ____ » _____ 2021 г.

Консультант, должность

_____/ _____ /

« ____ » _____ 2021 г.

Автор

студент группы ЭУ – 566

_____/ М.Б. Миноров /

« ____ » _____ 2021 г.

Консультант, должность

_____/ _____ /

« ____ » _____ 2021 г.

Нормоконтролер, доцент, к.э.н.

_____/ Е.Б. Голованов /

« ____ » _____ 2021 г.

Челябинск 2021

АННОТАЦИЯ

Миноров М.Б. Повышение экономической безопасности предприятия в условиях диверсификации предлагаемых услуг – Челябинск: ЮУрГУ, ЭУ–566, 2021. – 103 с., 34 ил., 33 табл., библиограф. список – 44 наим.

Выпускная квалификационная работа выполнена с целью повышения экономической безопасности предприятия в условиях диверсификации предлагаемых услуг на примере ООО УК «Площадь».

В выпускной квалификационной работе рассмотрены теоретические аспекты диверсификации, редевелопмента как инструмента при проведении диверсификации основной деятельности, понятие экономической безопасности предприятия. Проведен анализ деятельности ООО УК «Площадь», выбраны направления наращивания экономической безопасности предприятия.

Предложены мероприятия по нейтрализации угроз и повышению уровня экономической безопасности, а также проведен расчет эффективности предложенных направлений.

Результаты исследования имеют практическую значимость для деятельности предприятия ООО УК «Площадь» и могут быть применены для повышения уровня экономической безопасности предприятия.

ОГЛАВЛЕНИЕ

| | |
|--|----|
| ВВЕДЕНИЕ..... | 7 |
| 1 ХАРАКТЕРИСТИКА ПРЕДПРИЯТИЯ ООО УК «ПЛОЩАДЬ» НА РЫНКЕ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ..... | 9 |
| 1.1 Общие тенденции деятельности предприятий на рынке коммерческой недвижимости..... | 9 |
| 1.2 Характеристика предприятия ООО УК «Площадь» и его имущественного комплекса..... | 14 |
| 1.3 Оценка рыночного положения ООО УК «Площадь» в г. Челябинске... | 30 |
| 2 АНАЛИЗ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ООО УК «ПЛОЩАДЬ»..... | 35 |
| 2.1 Анализ общих финансово-экономических показателей предприятия... | 35 |
| 2.2 Финансовый анализ деятельности ООО УК «Площадь»..... | 37 |
| 2.3 Анализ затрат ООО УК «Площадь» по экономическим элементам..... | 43 |
| 3 ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ПОВЫШЕНИЮ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ БЕЗОПАСНОСТИ ООО УК «ПЛОЩАДЬ» В УСЛОВИЯХ ДИВЕРСИФИКАЦИИ ПРЕДЛАГАЕМЫХ УСЛУГ..... | 47 |
| 3.1 Описание концепции экономической безопасности предприятия в условиях диверсификации предлагаемых услуг..... | 47 |
| 3.2 Оценка направления по диверсификации арендных услуг ООО УК «Площадь»..... | 53 |
| 3.3 Оценка направления по загрузке площадей складского здания ООО УК «Площадь»..... | 61 |
| 3.4 Расчет эффективности инвестиционного проекта..... | 69 |
| ЗАКЛЮЧЕНИЕ..... | 76 |
| БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК..... | 78 |
| ПРИЛОЖЕНИЯ..... | 82 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ А. Альбом иллюстраций..... | 82 |

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность. Значение обеспечения экономической безопасности предприятия в настоящее время, крайне важно, так же как и создание высокого потенциала его роста в будущем.

На сегодняшний день, условия работы, а также состояние отраслей и рынков требуют подходов к оценке эффективности и безопасности предприятия, с учетом их особенностей и изменений. Следовательно, обеспечение экономической безопасности организации является одной из главных задач функционирования предприятий с любой формой собственности. Решение данной задачи включает в себя не только устранение прямых угроз экономической безопасности хозяйствующего субъекта, но и поддержание стабильного и максимально эффективного его развития, а также адаптацию к внешним факторам рынка и формирование внутренних условий для обеспечения его экономической защищенности.

Степень разработанности темы ко времени начала исследования. Долгое время вопрос о диверсификации не находил отражения в отечественной литературе. Хотя первые теоретические разработки за границей появились ещё в начале 20-х годов XX века. Вопрос о диверсификации производства сводится к решению фундаментальной проблемы о соотношении уровня риска (устойчивости) производства и степени его эффективности. Поискам оптимальных ответов на него посвящены исследования Аронова А.М., Петрова А.Н., Гольдштейна Г.Я., Кеннета, Эндрюса, Ансоффа И., Коллиза Д.Д., Монтгомери С.А., Коуза Р., Уильямсон О. и многие другие.

Цели и задачи исследования.

Целью исследования выпускной квалификационной работы является разработка мероприятий по повышению экономической безопасности арендодателя в условиях диверсификации предлагаемых услуг на примере предприятия ООО УК «Площадь».

Для достижения цели выпускной квалификационной работы необходимо выполнить следующие взаимосвязанные задачи:

- провести анализ деятельности ООО УК «Площадь»;
- выделить основные тенденции хозяйственной деятельности ООО УК «Площадь»;
- разработать концепции повышения экономической безопасности и улучшения показателей эффективности;
- обосновать эффективность предложенных направлений и мероприятий.

Объект и предмет исследования.

Объектом исследования является процесс диверсификация предлагаемых услуг.

Предметом исследования является влияние процесса диверсификации на финансовую устойчивость предприятия.

Структура выпускной квалификационной работы. Выпускная квалификационная работа состоит из введения, трех разделов и заключения, библиографического списка и приложений.

Во введении обоснована актуальность выбранной темы исследования, показана теоретическая значимость выявленных результатов.

В первом разделе представлено описание общих характеристик исследуемого объекта, рассмотрены теоретические аспекты экономической безопасности, диверсификации, проведения диверсификации с помощью редевелопмента.

Во втором разделе проведен анализ финансовой деятельности исследуемого объекта.

В третьем разделе выявлены угрозы исследуемого объекта, предложена концепция экономической безопасности, разработаны мероприятия по нейтрализации угроз и проведен расчет эффективности предложенных мероприятий.

В заключении приводятся основные выводы по результатам выпускной квалификационной работы

1 ХАРАКТЕРИСТИКА ПРЕДПРИЯТИЯ ООО УК «ПЛОЩАДЬ» НА РЫНКЕ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

1.1 Общие тенденции деятельности предприятий на рынке коммерческой недвижимости

Характерная черта развития российского общества в последние 20 лет – это не только кардинальное преобразование социально-экономического строя на основе изменения формы собственности и утверждения частной собственности как основы экономики, но и появление целых секторов экономики. К числу таких секторов относится рынок коммерческой недвижимости [17, с. 24–26].

К коммерческой недвижимости относятся здания, помещения, цеха, заводы, фабрики, мастерские, а также всевозможные офисные помещения, торговые площади, складские помещения и другие площади, приспособленные не для жилья, а для ведения бизнеса, складирования товаров, торговли и оказания услуг.

В ходе массовой приватизации в 90-е годы, много такой недвижимости попало в частные владения [39].

Аренда коммерческой недвижимости всегда была процветающим видом бизнеса, потому что многие предприятия ограничены в собственных средствах и вынуждены идти по пути аренды, т.е., заключать договоры на аренду офисной, складской и торговой недвижимости [22, с. 192].

Большая часть коммерческой недвижимости используется для бизнеса, связанного с физическим присутствием клиентов. Магазины, рестораны, кинотеатры, спортивные залы, торговые центры, гостиницы — именно они пострадали в первую очередь и больше остальных.

На фоне заморозки и падения оборотов часть игроков уже стали банкротами, а часть не могут платить аренду по докризисным ставкам. 2020 год стал критическим для многих отраслей и многих предприятий.

В первую очередь пострадал малый бизнес. Малый бизнес не имеет собственных основных фондов и часто базируются на арендованных площадях,

поэтому, такой вид деятельности как аренда коммерческой недвижимости подвергается серьезным потерям. Статистика банкротств юридических лиц в РФ, в период 2018-2020 гг. представлена в таблице 1.1.

Таблица 1.1 – Статистика банкротств юридических лиц в РФ с 2018 по 2020 гг.

| Показатель | Год | | | | |
|------------------|----------|----------|------------|----------|------------|
| | 2018 | 2019 | | 2020 | |
| | тыс. шт. | тыс. шт. | в % к 2018 | тыс. шт. | в % к 2018 |
| Число банкротств | 7 179 | 8 362 | 116,5 | 9 403 | 130,8 |

Исходя из статистики, можно сделать вывод о том, что в 2020 году большое количество предприятий объявило себя банкротом. Пандемия коронавируса обернулась для рынка недвижимости сложностями, которые повлекли за собой финансовые потери для большинства компаний. Пандемия косвенно «ударилась» по рынку коммерческой недвижимости, через своих основных арендаторов – малый бизнес. Карантин вызвал бум дистанционной деятельности. Люди дистанционно работают, покупают, общаются, занимаются с тренерами и даже ходят в музеи. Пандемия ускорила эти тренды в разы, сделав массовыми, причем настолько, что они уже начали влиять даже на такой инертный сегмент, как рынок недвижимости.

На волне пандемии самым стабильным и перспективным сегментом рынка коммерческой недвижимости становятся склады. В условиях коронавируса и ограничительных мер спрос на складские площади на российском рынке недвижимости не снизился, а наоборот, значительно вырос. Эксперты отмечают повышенный спрос на многие сегменты, от распределительных центров до помещений небольших форматов в городской черте.

Офисная недвижимость понесла самые крупные потери. Последние пять лет рынок офисной недвижимости стагнировал и не происходило никаких изменений. Если бы сейчас был обычный кризис, то падение стало бы незначительным, около 10 %, но в условиях локаута многие предприятия перешли на удаленное ведение бизнеса и офисные помещения стали терять свою актуальность. Для офисного

рынка будет существенным тот факт, если 10 % сотрудников оставят на удаленной работе [40]. К этому добавятся сокращение персонала, оптимизация офисов и рабочих мест, использование «гибких офисов», что в итоге может привести к росту вакантных площадей в разы.

Ситуация в торговой недвижимости в начале года во многом была схожей с офисной. Рынок стагнировал, новое строительство велось на минимальных уровнях, дефицит площадей наблюдался в ограниченном количестве самых посещаемых торговых центрах. В связи с пандемией, люди стали совершать покупки в онлайн сервисах. Интернет-ритейлеры значительно нарастили базу клиентов. По мере снятия ограничений клиенты не перестали пользоваться онлайн сервисами и спрос на торговые помещения стал снижаться. В итоге все это может привести к падению ставок на торговую недвижимость.

Из коммерческой недвижимости сегмент складских помещений и торговых площадок пострадал меньше всего. Несомненно, кризис затронет и этот сегмент, ставки уже начали снижаться, особенно на небольшие объекты среднего и нижнего уровней. Качественные проекты, которые последние годы пользовались спросом со стороны ритейла и интернет-торговли, будут падать незначительно или не падать вообще, спрос сохранится и даже вырастет. Ведь для выполнения онлайн-заказов требуется логистическая инфраструктура: распределительные центры, центры обработки товара, склады-магазины. Эти форматы станут драйвером роста.

Для поддержания устойчивости бизнеса в любой кризисной ситуации требуется внесение изменений в уже отработанные бизнес-процессы. Принятие грамотных стратегических решений и заключение договоренностей между участниками рынка способствуют наименее болезненному выходу из кризиса, дальнейшему наращиванию бизнеса и восстановлению отрасли в целом [34].

Отдельно можно отметить рост спроса на склады хранения личных вещей в крупных городах. Данный сегмент начинает активно развиваться, особенно в районах плотной жилой застройкой. Уменьшение площади квартир в бюджетных

проектах создает потребность в кладовых для хранения личных вещей: велосипедов, снаряжения для охоты и путешествий, зимней одежды. Данная ниша очень перспективна и пока свободна. Соответственно, открываются возможности. Такие объекты на рынке недвижимости становятся все более востребованными.

Экономическая безопасность хозяйствующего субъекта – это такое его состояние, когда максимизированы условия экономической защищенности от внешних и внутренних угроз.

Частным случаем защищенности предприятия можно считать отсутствие у него обременительных активов и сбалансированный состав актива и пассива. В настоящее время с постсоветских времен существует большое количество хозяйствующих субъектов, находящихся, в том числе, в кризисных ситуациях, которые отягощены соответствующими материальными активами. После распада СССР, когда появилось такое явление, как приватизация, некоторые из таких субъектов преобразовались, изменили свою юридическую форму, возможно, распались на несколько субъектов. Тем не менее, у целого ряда хозяйствующих субъектов, которые продолжили свою деятельность, до сих пор существуют морально и материально устаревшие активы, в частности, объекты капитального строительства [41]. Физически или морально устаревшие активы, не представляющие экономическую выгоду для владельца, могут быть ликвидированы, репрофилированы, либо адаптированы к новому рынку с прежним видом деятельности. Нужно понимать, что при принятии решения о ликвидации актива, изначально его следует сделать инвестиционно привлекательным, чтобы его рассматривали не только с точки зрения земельного участка, но и уже готового к использованию объекта [41]. Если принято решение о репрофилировании или адаптации к новому рынку с прежним видом деятельности, то приходится работать с самим активом. Для придания активу дополнительной рыночной стоимости, при репрофилировании, адаптации к новому рынку с прежним видом деятельности используют такой эффективный инструмент, как редевелопмент [44].

Сам редевелопмент происходит от известного понятия девелопмент, что означает «развитие». Девелопмент подразумевает развитие объектов, а редевелопмент включает в себя реконструкцию с модернизацией таких объектов с целью их более эффективного использования [6, с. 12–15]. То есть, редевелопмент – это процесс вторичного освоения выбранной территории, перепрофилирования производства, нацеленный на извлечение прибыли от перепродажи объекта, либо от его дальнейшей эксплуатации. Классификация видов редевелопмента по критерию степени перепрофилирования объекта представлена на рисунке 1.1 [42].

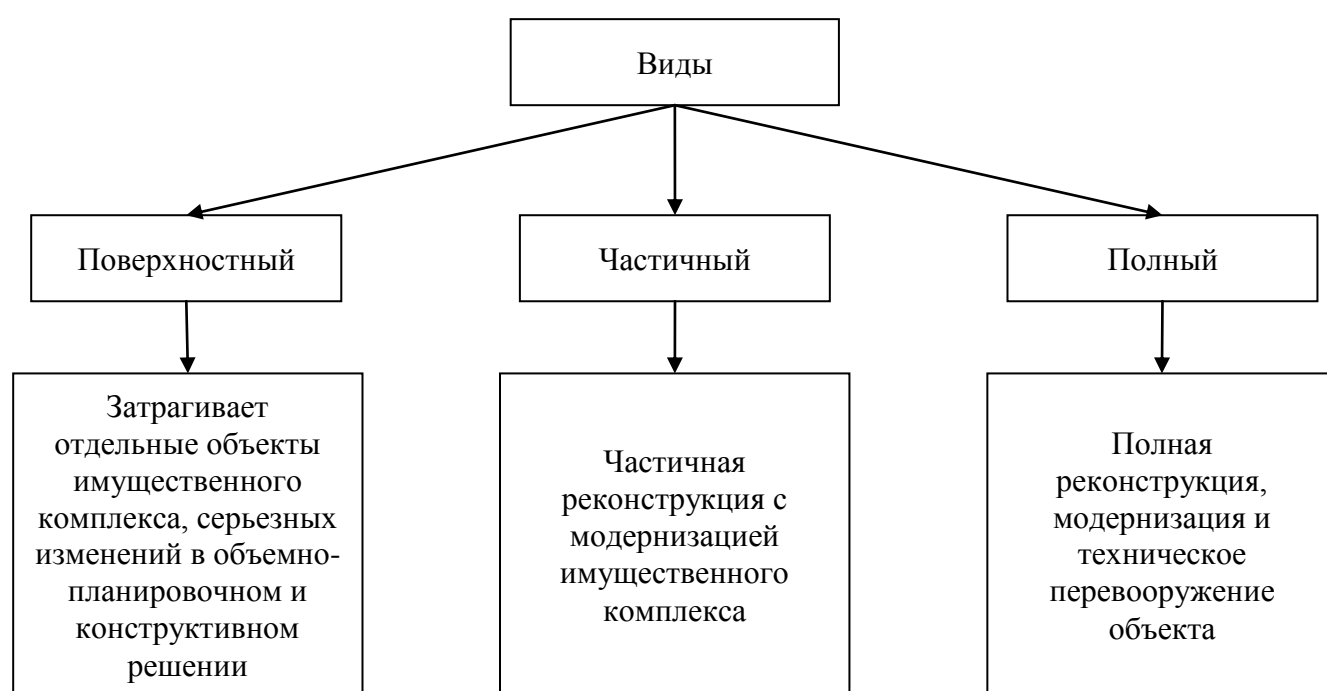


Рисунок 1.1 – Классификация видов редевелопмента по критерию степени перепрофилирования объекта

Как видно из рисунка 1.1 редевелопмент классифицируется по видам на поверхностный, частичный и полный, в зависимости от масштаба проводимых работ с объектами недвижимости, включая земельные участки.

Поверхностный редевелопмент проводится при сохранении прежнего назначения использования объекта недвижимости и устранении его функционального устаревания.

Частичный редевелопмент проводится в рамках текущего вида деятельности, при условии модернизации технологического процесса.

Полный редевелопмент связан с подготовкой объекта к перепродаже или его адаптации к новому виду деятельности [16, с. 120].

Таким образом, можно сделать вывод, что редевелопмент как явление – это неизбежная стадия развития хозяйствующих субъектов, а также городов.

1.2 Характеристика предприятия ООО УК «Площадь» и его имущественного комплекса

Объектом исследования является ООО УК «Площадь» (Управляющая компания «Площадь»). Юридическое лицо ООО УК «Площадь» зарегистрировано по адресу: г. Челябинск, ул. Троицкий тракт, д. 7.

Предприятие ООО УК «Площадь» начало свою деятельность в 2010 году. Уставный капитал компании на момент регистрации составил 20 000 тысяч рублей.

Единственным учредителем предприятия является физическое лицо.

Основной и единственный вид деятельности предприятия – услуги по предоставлению в аренду нежилой, коммерческой недвижимости, на условиях заключения субарендных договоров.

Предприятие ООО УК «Площадь» оказывает услуги другим хозяйствующим субъектам по технологии, описанной ниже.

ООО УК «Площадь» заключило договоры долгосрочной аренды нежилого, недвижимого имущества. В соответствии с договором, ООО УК «Площадь» имеет право на сдачу этого имущества в краткосрочную субаренду. Для осуществления своей деятельности ООО УК «Площадь» имеет право проводить легкую перепланировку (т.е. без права демонтажа и монтажа капитальных строительных конструкций) арендованных площадей в соответствии с требованиями арендного рынка.

Требования к договору субаренды:

– арендованное имущество должно находиться в состоянии удовлетворяющем требования базового договора аренды;

– договоры субаренды должны заканчиваться в те же сроки, что и основной договор, чтобы минимизировать угрозы предприятия в отношении расторжения договора до его истечения и не выплачивать штрафные санкции [18, с. 103–104].

Структура управления ООО УК «Площадь» представлена на рисунке 1.2.

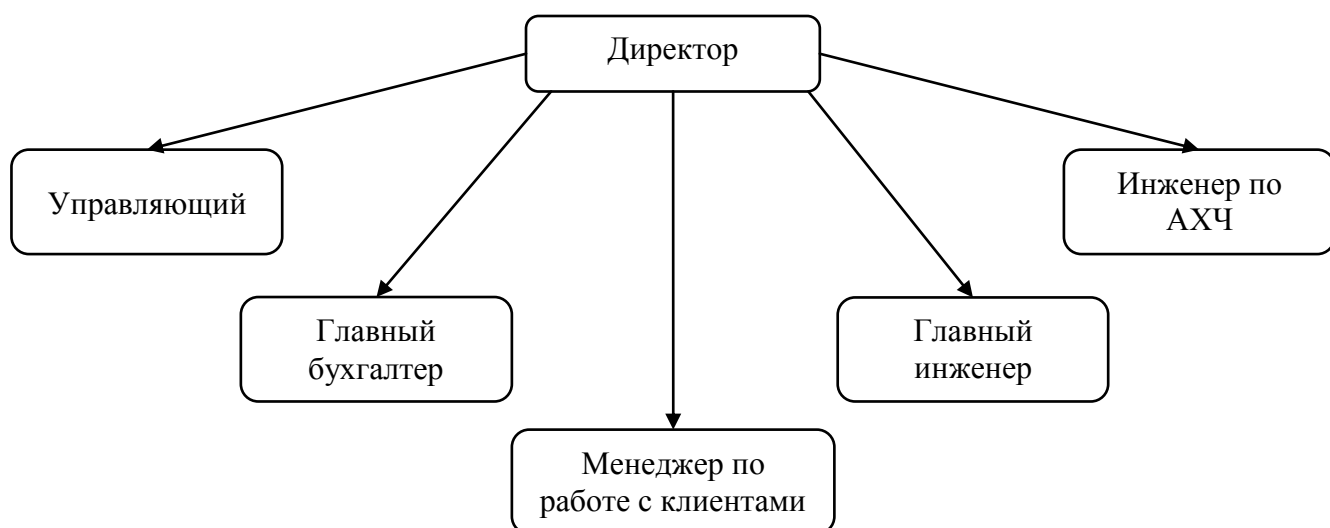


Рисунок 1.2 – Структура управления ООО УК «Площадь»

Как видно из рисунка 1.2, на предприятии существует функциональная система управления, в том числе, с распределением обязанностей, представленных в таблице 1.2.

Таблица 1.2 – Распределение обязанностей ООО УК «Площадь»

| Наименование должности | Обязанности |
|------------------------|--|
| Директор | Организация работы и эффективного взаимодействия всех структурных подразделений субъекта |
| Главный бухгалтер | Ведение бухгалтерского учета, расчет и уплата налогов и сборов, расчет заработной платы, планирование доходов и расходов организации |

Окончание таблицы 1.2

| Наименование должности | Обязанности |
|--------------------------------|--|
| Главный инженер | Отвечать за охрану труда, технику безопасности, пожарную безопасность, заключение договоров с обслуживающими организациями, ведение технической документации в соответствии с нормативными требованиями на инженерные системы, также наблюдение за их состоянием |
| Менеджер по работе с клиентами | Поиск новых субарендаторов, анализ рынка аренды, текущая работа с субарендаторами, ведение документации, заключение и продление договоров |
| Инженер по АХЧ | Осуществление текущего обслуживания и ремонт на территориях организации, выполнять задачи в соответствии с должностными инструкциями |

ООО УК «Площадь» осуществляет функции арендодателя, передавая в субаренду ранее арендованное имущество.

ООО УК «Площадь» сдает в субаренду складские, офисные и торговые помещения (здания), расположенные на трех земельных участках суммарной площадью 58 тыс. м², арендуемыми вместе с расположенными на них зданиями.

Характеристика объектов недвижимости, арендованной ООО УК «Площадь» приведена в таблице 1.3 и на рисунках 1.3-1.4.

Таблица 1.3 – Характеристика объектов недвижимости, арендованных ООО УК «Площадь»

| Наименование объекта | Площадь земельного участка, тыс. м ² | Площадь застройки, тыс. м ² | Площадь зданий | | | | |
|-----------------------------------|---|--|----------------------------|-------------|----------------------------|-------------|---------------------|
| | | | общая | | субарендная | | |
| | | | всего, тыс. м ² | в % к итогу | всего, тыс. м ² | в % к итогу | в % к общей площади |
| Земельный участок с улучшениями 1 | 14,0 | 6,8 | 5,9 | 31,38 | 5,2 | 30,23 | 88,13 |
| Земельный участок с улучшениями 2 | 30,0 | 6,9 | 6,7 | 35,64 | 6,6 | 38,37 | 98,51 |
| Земельный участок с улучшениями 3 | 14,0 | 3,8 | 6,2 | 32,98 | 5,4 | 31,49 | 87,12 |
| Всего | 58,0 | 17,5 | 18,8 | 100 | 17,2 | 100 | 91,49 |

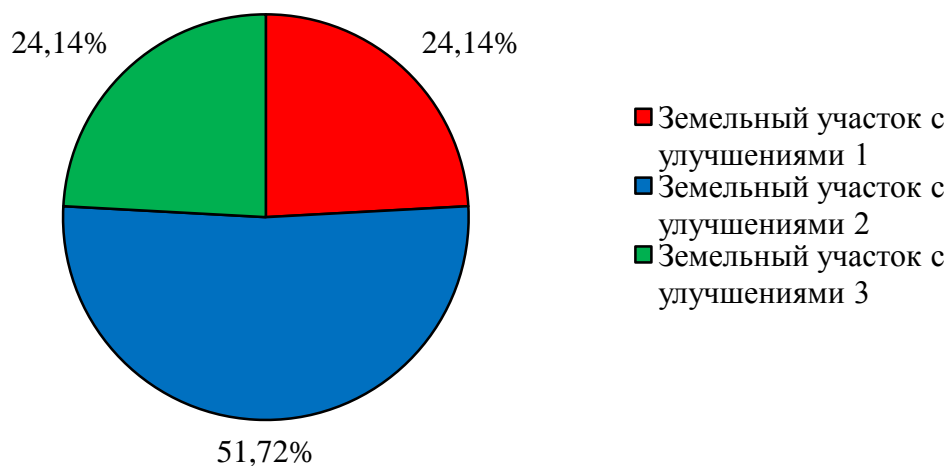


Рисунок 1.3 – Распределение арендованных ООО УК «Площадь» земельных участков по занимаемой площади

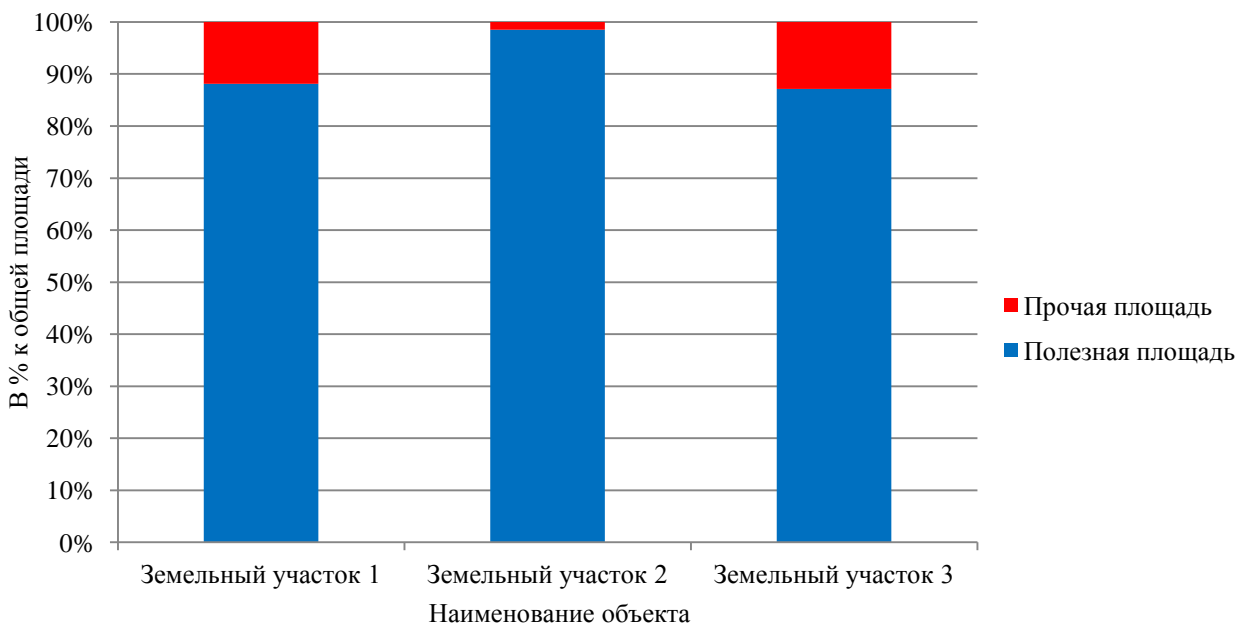


Рисунок 1.4 – Структура субарендных площадей ООО УК «Площадь» по арендованным объектам капитального строительства

Исходя из таблицы 1.3 и рисунков 1.3 и 1.4, можно сделать следующие выводы:

– несмотря на то, что площадь Земельного участка 2 равна суммарной площади двух других земельных участков, площади имущества, предназначенного для субаренды, являются почти одинаковыми;

– доля арендных площадей в составе общей полезной площади зданий ООО УК «Площадь», предназначенных для размещения торговых, офисных и складских помещений, составляет 91,5 %.

Характеристика хозяйственной деятельности ООО УК «Площадь» представлена на рисунке 1.5.

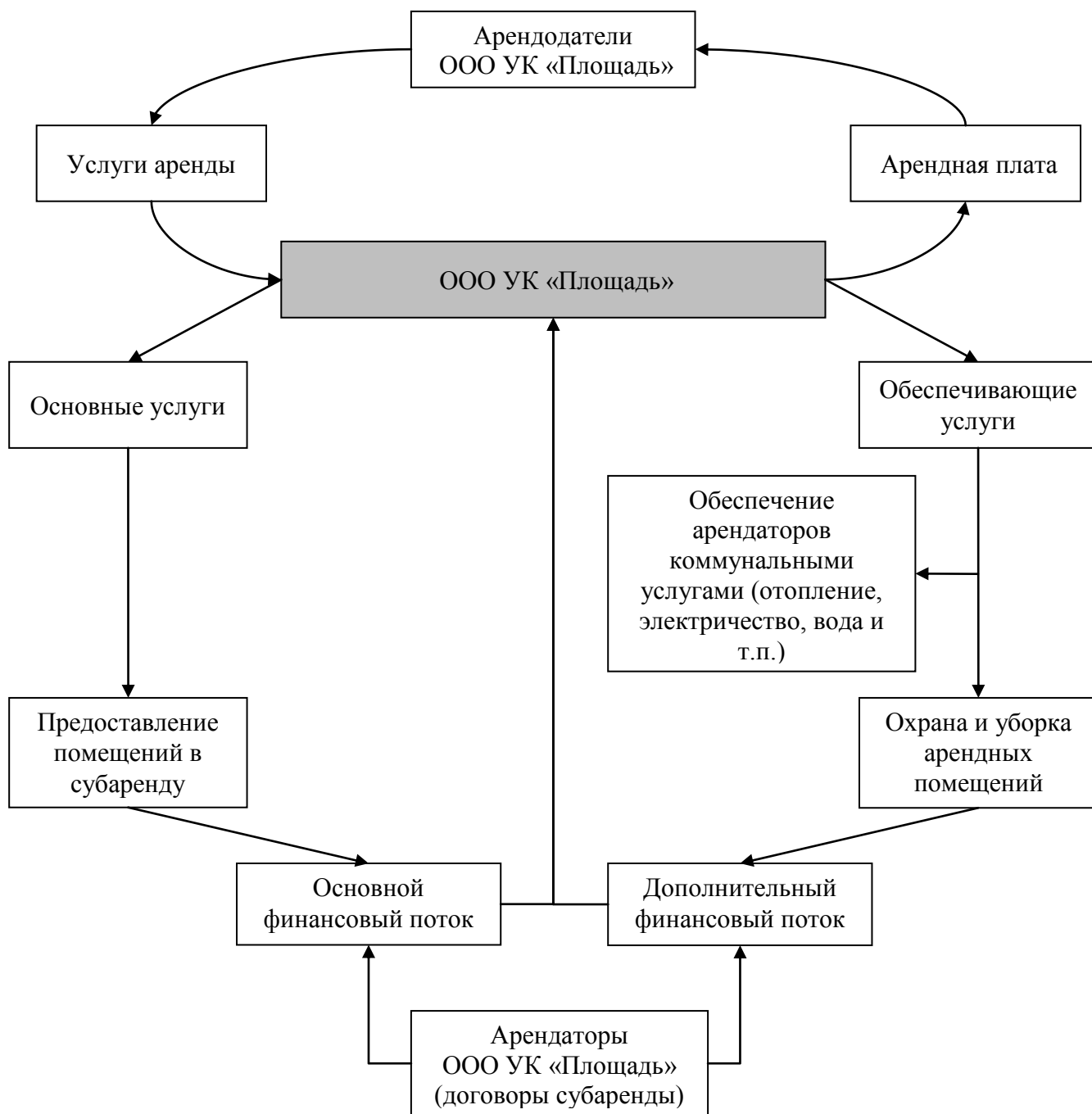


Рисунок 1.5 – Характеристика хозяйственной деятельности ООО УК «Площадь»

Характеристики арендованных объектов капитального строительства представлены в таблицах 1.4-1.6. Планы земельных участков представлены на рисунках 1.6-1.8.

Таблица 1.4 – Характеристика арендованных объектов капитального строительства ООО УК «Площадь», расположенных на земельном участке 1

| Код здания | Характеристика | Общая площадь здания, м ² |
|---------------------|--|--------------------------------------|
| Земельный участок 1 | | |
| А | - отапливаемое одноэтажное здание; - материал наружных стен – кирпич; - разделено на складские помещения для хранения продуктов питания, оборудования для салонов красоты и грузов транспортной компании. | 1 652,6 |
| Б | - неотапливаемое одноэтажное здание; - материал наружных стен – шлакоблок; - разделено на гаражи для стоянки автомобилей личного пользования организации. | 203,9 |
| В | - частично отапливаемое двухэтажное здание; - материал наружных стен – кирпич; - разделено на гаражи для стоянки и ремонта крупногабаритных автомобилей, котельную и офисные помещения для субарендаторов. | 484 |
| Г | - отапливаемое одноэтажное здание; - материал наружных стен – кирпич; - разделено на складское и офисное помещения для хранения продуктов питания. | 403,6 |
| Д | - неотапливаемое одноэтажное здание; - материал наружных стен – профнастил; - разделено на складские помещения для хранения сантехнических изделий и метизов. | 1 173 |
| Е | - отапливаемое одноэтажное здание; - материал наружных стен – кирпич; - разделено на складские помещения для хранения продуктов питания, мягкой мебели, лакокрасочных материалов и грузов транспортной компании. | 1 480,2 |
| Ж | - отапливаемое двухэтажное здание; - материал наружных стен – кирпич; - разделено на офисные помещения для офисных сотрудников ООО УК «Площадь» и для субарендаторов. | 345,7 |
| З | - отапливаемое одноэтажное здание; - материал наружных стен – шлакоблок; - в здании расположен пост охраны, которая несет круглосуточную охрану вверенной территории. | 128,7 |

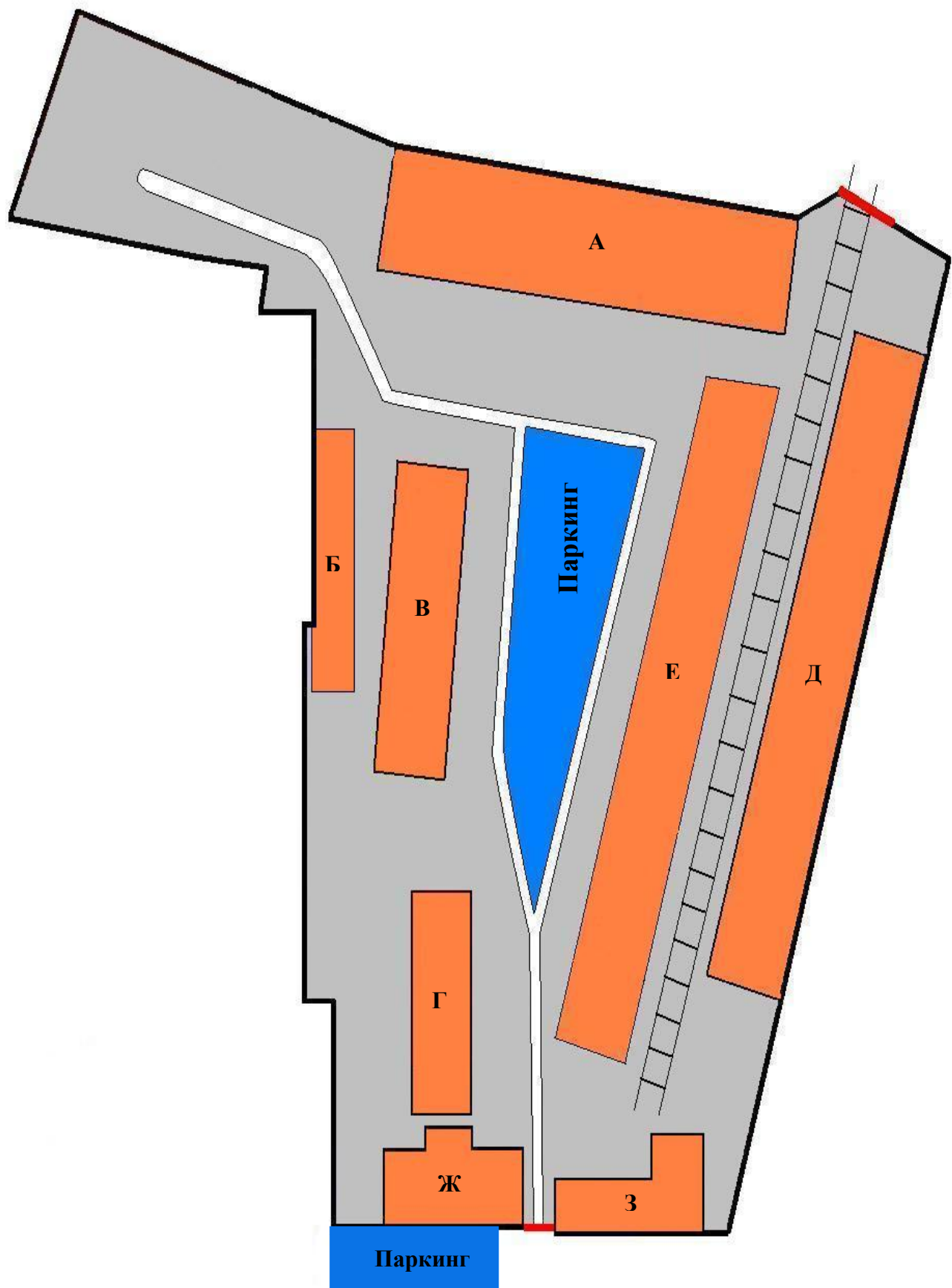


Рисунок 1.6 – Схема земельного участка с улучшениями 1

Таким образом, на земельном участке 1 расположено восемь объектов капитального строительства, с общей площадью – 5 900 м².

Таблица 1.5 – Характеристика арендованных объектов капитального строительства ООО УК «Площадь», расположенных на земельном участке 2

| Код здания | Характеристика | Общая площадь здания, м ² |
|---|--|--------------------------------------|
| Земельный участок 2 | | |
| А* | - отапливаемое одноэтажное здание; - материал наружных стен – сэндвич панели; - складское помещение, для хранения и переноса крупногабаритной продукции. | 1 566,7 |
| Б | - отапливаемое двухэтажное здание; - материал наружных стен – кирпич; - на первом этаже расположен пост охраны; - на втором этаже расположены офисные помещения для субарендаторов. | 32,46 |
| В | - неотапливаемое одноэтажное здание; - материал наружных стен – сэндвич панели; - разделено на складские помещения для хранения изоляционных материалов, кафеля и смесей. | 1 758,3 |
| Г | - неотапливаемое одноэтажное здание; - материал наружных стен – профнастил; - разделено на складские помещения для хранения листового нержавеющей металла, картона и бумаги. | 1 192,64 |
| Д | - неотапливаемое одноэтажное здание; - материал наружных стен – шлакоблок; - бокс для малогабаритных и среднегабаритных автомобилей. | 394,6 |
| Е | - неотапливаемое одноэтажное здание; - материал наружных стен – кирпич; - транспортная весовая станция для взвешивания автомобилей любых габаритов. | 23,1 |
| Ж | - частично отапливаемое одноэтажное здание; - материал наружных стен – кирпич; - разделено на складские помещения для хранения продуктов питания, одежды и бытовых товаров. | 1 923,1 |
| * – здание «А» оборудовано кран-балкой, которая может использоваться субарендаторами при условии заключения дополнительного соглашения к договору субаренды | | |

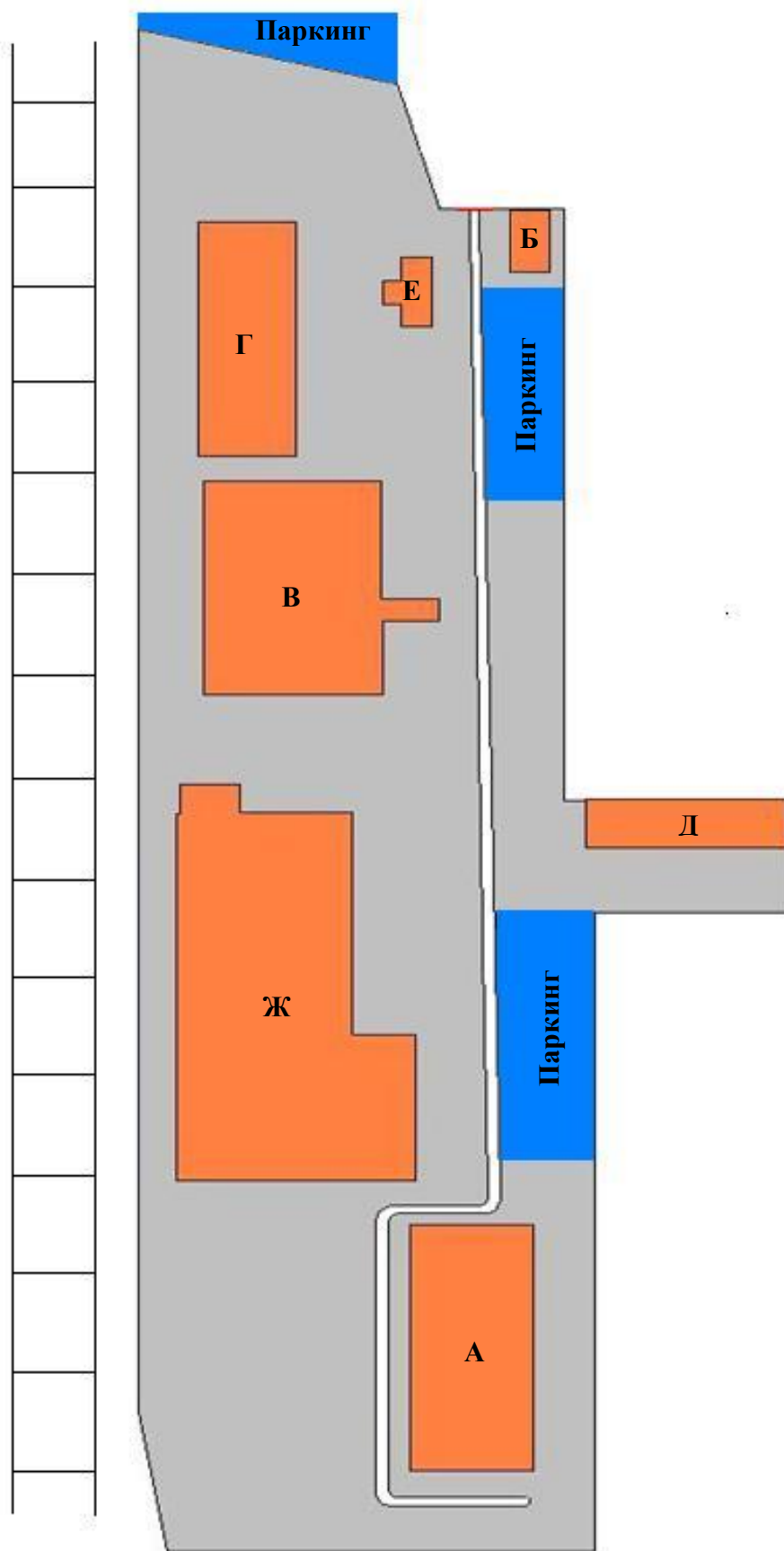


Рисунок 1.7 – Схема земельного участка с улучшениями 2

Таким образом, на земельном участке 2 расположено семь объектов капитального строительства, с общей площадью – 6 700 м².

Таблица 1.6 – Характеристика арендованных объектов капитального строительства ООО УК «Площадь», расположенных на земельном участке 3

| Код здания | Характеристика | Общая площадь здания, м ² |
|---|---|--------------------------------------|
| Земельный участок 3* | | |
| А | - неотапливаемое одноэтажное здание; - материал наружных стен – кирпич; - электроподстанция; | 50,6 |
| Б | - отапливаемое одноэтажное здание; - материал наружных стен – кирпич; - разделено на складские помещения для хранения продуктов питания; - субарендаторы – предприятия оптовой и розничной торговли продуктами питания; | 562,9 |
| В | - отапливаемое трехэтажное здание; - материал наружных стен – кирпич; - на первом этаже расположены ряды для розничной торговли продуктами питания (рознично-продовольственный рынок), а также продуктовый магазин «Светофор»; - на втором этаже расположены отделы с хозяйственными товарами и одеждой; - на третьем этаже расположена фабрика по производству шнуров разных видов; - субарендаторы – предприятия розничной торговли, предприятия оптовой торговли, производственное предприятие; | 4 666,1 |
| Г | - неотапливаемое одноэтажное здание; - материал наружных стен – кирпич; - транспортная весовая станция; | 23,1 |
| Д | - неотапливаемое одноэтажное здание; - материал наружных стен – кирпич; - предназначено для собственных нужд ООО УК «Площадь» | 244,4 |
| Е | - неотапливаемое одноэтажное здание; - материал наружных стен – профнастил; - разделено на складские помещения для хранения бытовых и хозяйственных товаров, одежды. | 577,2 |
| Ж | - отапливаемое одноэтажное здание; - материал наружных стен – кирпич; - в здание расположен пост охраны, которая несет круглосуточную охрану вверенной территории. | 85 |
| * – площадка третьего земельного участка известна в городе как крытый рынок «Ленинский» (название условное) | | |

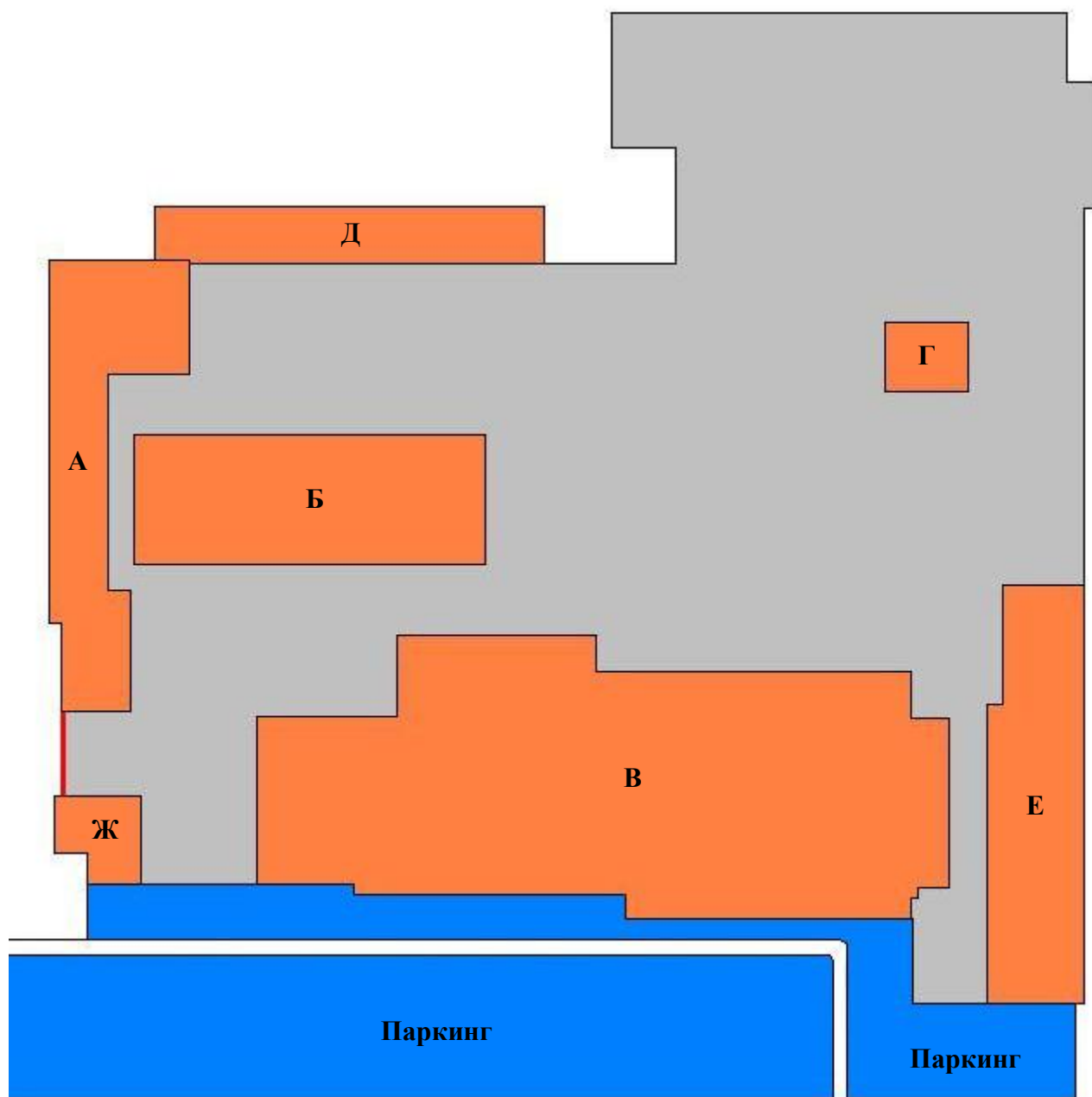


Рисунок 1.8 – Схема земельного участка с улучшениями 3

Таким образом, на Земельном участке 3 расположено семь объектов капитального строительства, с общей площадью – 6 200 м². На земельном участке 1 преобладают складские и отапливаемые здания, все здания первой группы капитальность (материал наружных стен – искусственный камень). На земельном участке 2 преобладают неотапливаемые складские здания, все здания первой группы капитальности (материал наружных стен – металлические панели с металлическими перекрытиями).

Схема финансовых потоков ООО УК «Площадь» представлена на рисунке 1.9.

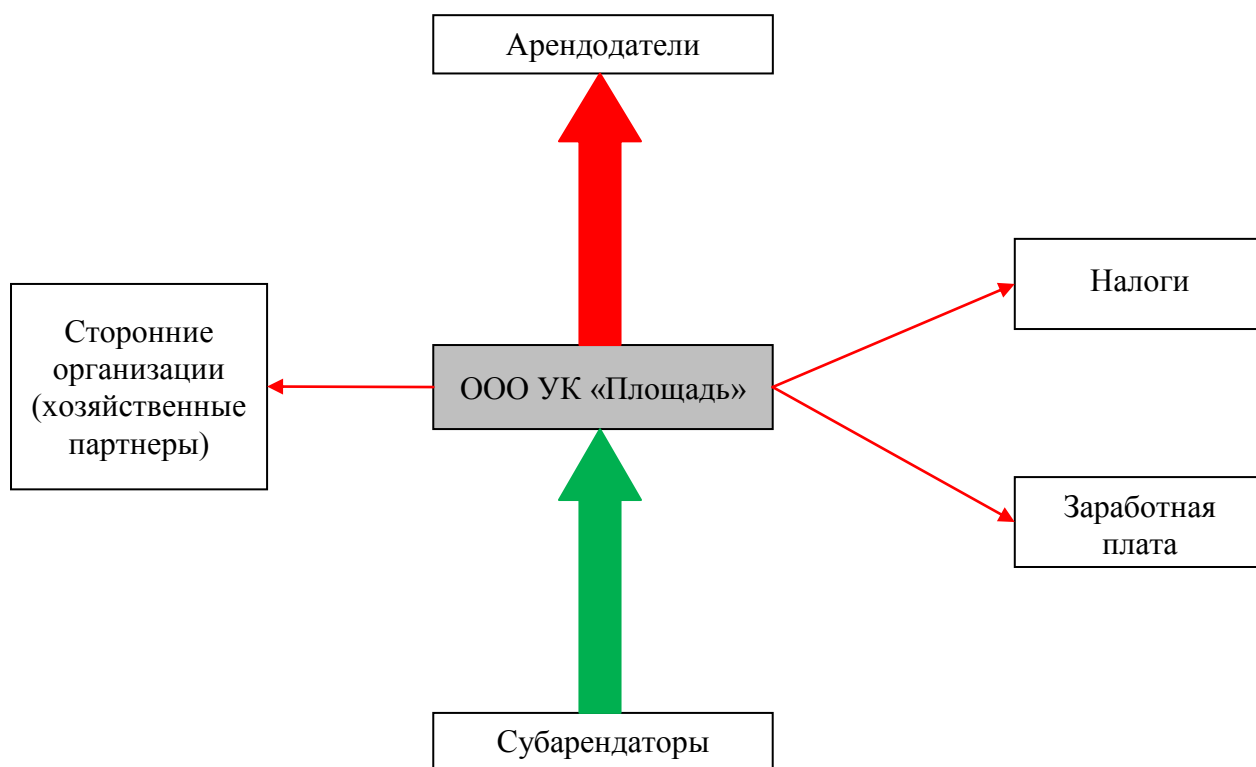


Рисунок 1.9 – Схема финансовых потоков ООО УК «Площадь»

Как видно из рисунка 1.9, хозяйственная деятельность осуществляется за счет ценовой разницы между стоимостью аренды и стоимостью субаренды. Выручка формируется как разница между величиной арендной платы, выплачиваемой управляющей компанией и выручкой, получаемой управляющей компанией, в виде субарендной платы.

С учетом специфики деятельности исследуемого предприятия, под мощностью понимается площадь, предназначенная для сдачи предприятием в субаренду каждого объекта капитального строительства [17, с.263].

Характеристика мощностей ООО УК «Площадь» в 2019 году представлена в таблице 1.7 и рисунках 1.10-1.14.

Таблица 1.7 – Характеристика мощностей ООО УК «Площадь» в 2019 году

| Показатель | Номер земельного участка | | | | | | Итого по ООО УК «Площадь» | |
|--|--------------------------|-------------|---------------------|-------------|---------------------|-------------|---------------------------|--------|
| | 1 | | 2 | | 3 | | итого | в % |
| | тыс. м ² | в % к итогу | тыс. м ² | в % к итогу | тыс. м ² | в % к итогу | | |
| Общая площадь зданий | 5,9 | 31,38 | 6,7 | 35,64 | 6,2 | 32,98 | 18,8 | 100,00 |
| Полезная площадь зданий | 5,6 | 31,28 | 6,3 | 35,19 | 6,0 | 33,52 | 17,9 | 100,00 |
| Субарендная площадь зданий | 5,2 | 30,24 | 6,6 | 38,37 | 5,4 | 31,39 | 17,2 | 100,00 |
| Площадь зданий, используемая арендодателем | 0,62 | 41,33 | 0,11 | 7,34 | 0,77 | 51,33 | 1,5 | 100,00 |
| Совместно используемая площадь зданий | 0,2 | 30,77 | 0,05 | 7,69 | 0,4 | 61,54 | 0,65 | 100,00 |

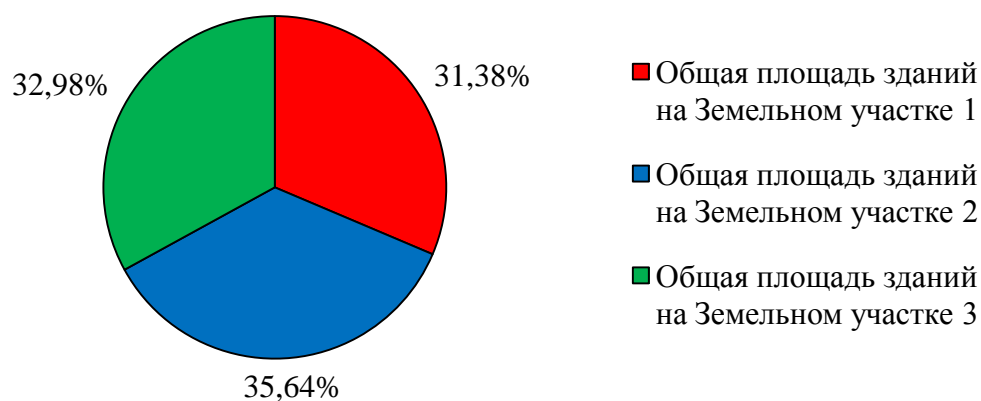


Рисунок 1.10 – Распределение общей площади арендованных зданий по земельным участкам в 2019 году

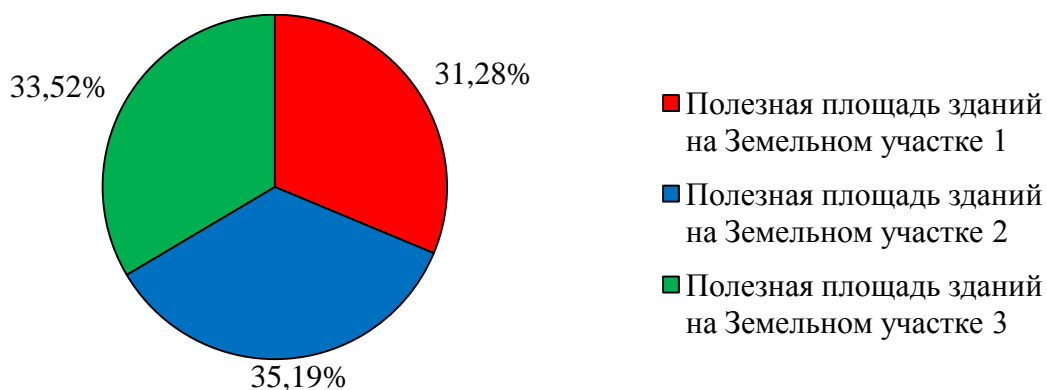


Рисунок 1.11 – Структура полезной площади арендованных зданий по земельным участкам в 2019 году

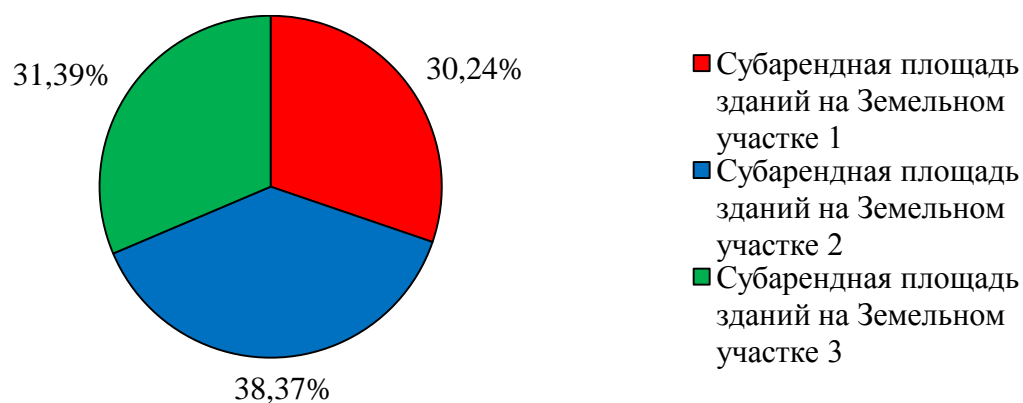


Рисунок 1.12 – Структура субарендной площади арендованных зданий по земельным участкам в 2019 году

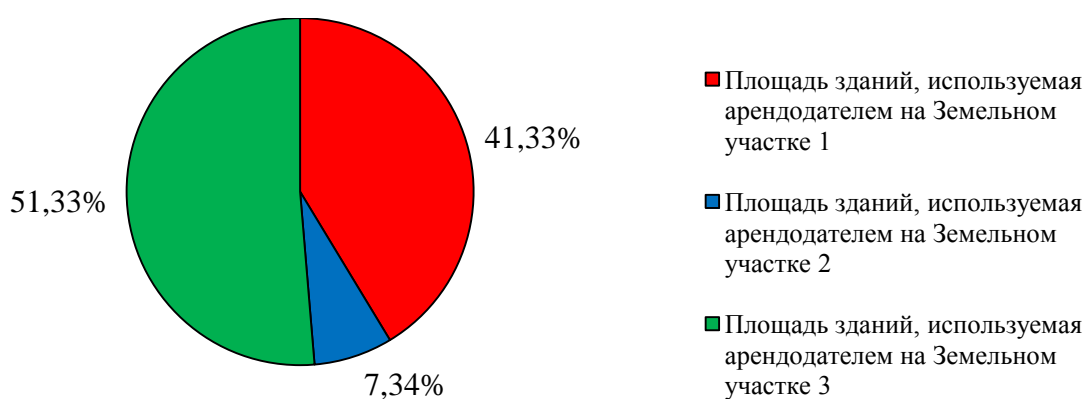


Рисунок 1.13 – Распределение площадей арендованных зданий, используемых ООО УК «Площадь» для собственных нужд по земельным участкам в 2019 году

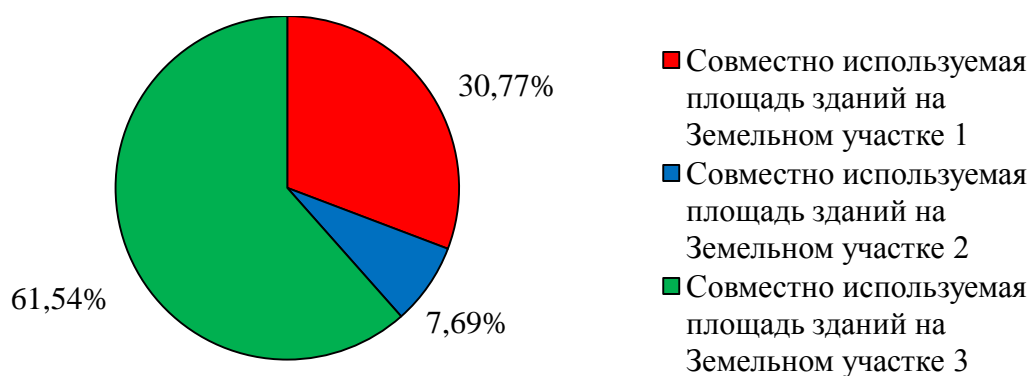


Рисунок 1.14 – Распределение площадей арендованных зданий, используемых совместно с арендаторами по земельным участкам в 2019 году

Характеристика загрузки объектов недвижимости ООО УК «Площадь» в 2019 году представлена в таблице 1.8.

Таблица 1.8 – Характеристика загрузки объектов недвижимости ООО УК «Площадь» в 2019 году

| Наименование участка | Показатель | | Коэффициент загрузки, % |
|-----------------------------------|--|----------------------|-------------------------|
| | Субарендная площадь, тыс. м ² | | |
| | всего | занятая арендаторами | |
| Земельный участок с улучшениями 1 | 5,2 | 4,0 | 76,92 |
| Земельный участок с улучшениями 2 | 6,6 | 5,2 | 78,79 |
| Земельный участок с улучшениями 3 | 5,4 | 3,9 | 72,22 |

Исходя из таблиц 1.7 и 1.8 и рисунков 1.10-1.14, можно сделать следующие выводы:

– объекты недвижимости, расположенные на всех трех земельных участках имеют удовлетворительные коэффициенты загрузки (более 70 %);

– достигнутый в 2019 году коэффициент фактической загрузки является удовлетворительным, но не максимально возможным; средний коэффициент загрузки объектов недвижимости ООО УК «Площадь» составляет 76,0 % или 3/4 от общей загрузки площадей объектов капитального строительства, предназначенных для субаренды;

– наибольшим коэффициентом загрузки характеризуется объекты недвижимости, расположенные на земельном участке 2, коэффициент загрузки составляет 79 %.

В настоящее время, субарендная плата, устанавливаемая для субарендаторов на разных земельных участках и в разных зданиях, является различной. Вследствие этого, структура выручки не совпадает со структурой арендных площадей, что видно из данных в таблице 1.9 и на рисунке 1.15.

Фактическая выручка от объектов недвижимости – выручка, полученная от сдачи в субаренду торговых, офисных и складских помещений.

Таблица 1.9 – Распределение выручки от субарендной деятельности по земельным участкам ООО УК «Площадь» в 2019 году

| Земельный участок | Показатель | | | | |
|-----------------------------------|--------------------------------------|-------------|--|--------------------|-------------|
| | Сданная площадь, тыс. м ² | | Средняя месячная ставка субаренды, руб./м ² | Выручка, тыс. руб. | |
| | всего | в % к итогу | | всего | в % к итогу |
| Земельный участок с улучшениями 1 | 4,0 | 30,5 | 462,00 | 1 848,0 | 28,6 |
| Земельный участок с улучшениями 2 | 5,2 | 39,7 | 293,50 | 1 526,2 | 23,5 |
| Земельный участок с улучшениями 3 | 3,9 | 29,8 | 794,28 | 3 097,7 | 47,9 |
| Итого | 13,1 | 100,0 | – | 6 471,9 | 100,0 |

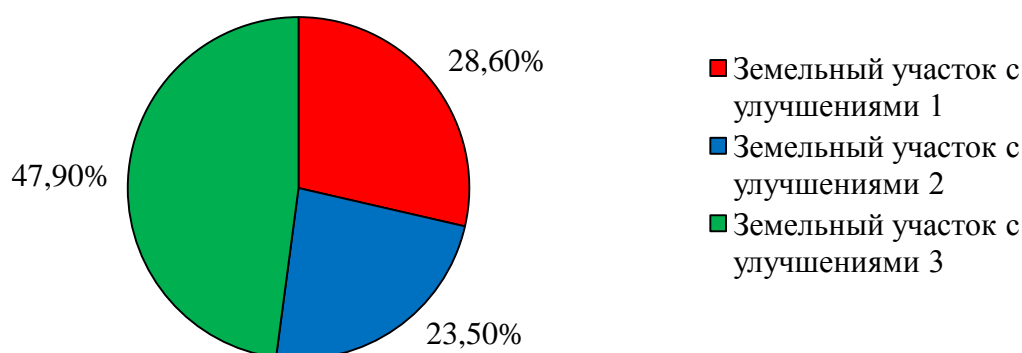


Рисунок 1.15 – Структура выручки от субарендной деятельности ООО УК «Площадь» в 2019 году

Исходя из таблицы 1.9 и рисунка 1.15, можно сделать следующие выводы:

– наибольшую выручку (более 47 %) ООО УК «Площадь» получает от аренды торговых помещений на Земельном участке 3, поскольку, в отличие от других, ориентированных на хозяйственную деятельность предприятий арендаторов, здесь происходит сдача арендных площадей под розничную торговлю;

– арендная ставка на Земельном участке 1 установлена на более высоком уровне из-за близости арендных площадей к административному офису арендодателя, близости к выезду из города (менее 1 км.), наличия железнодорожного терминала;

– факт того, что высокая загруженность Земельного участка 2 при низкой арендной ставке и низкая загруженность Земельного участка 1 при высокой арендной ставке, косвенно указывает на неэффективную ценовую политику ООО УК «Площадь».

1.3 Оценка рыночного положения ООО УК «Площадь» в г. Челябинске

По данным Единого государственного реестра юридических лиц, в г. Челябинске зарегистрировано 153 предприятия, предоставляющих услуги аренды нежилого, недвижимого имущества (складские, офисные, торговые помещения).

В составе ООО УК «Площадь» находятся три земельных участка, на которых расположено 22 объекта капитального строительства. ООО УК «Площадь» берет в долгосрочную аренду данные объекты и, по согласованию с собственниками, сдает их в субаренду.

Земельный участок 1 и Земельный участок 2 расположены в Советском районе г. Челябинска, а Земельный участок 3 расположен в Ленинском районе г. Челябинска. В непосредственной близости от всех земельных участков, находятся маршруты общественного транспорта, которые позволяют осуществить проезд со всех районов г. Челябинска.

Ко всем территориям ООО УК «Площадь» примыкают автомобильные проезды с твердым асфальтным покрытием, предназначенные для легкого и грузового автотранспорта.

Также, на всех территориях ООО УК «Площадь» имеются разворотные площадки для большегрузных автомобилей, благодаря которым обеспечивается безопасный и свободный проезд других автотранспортных средств.

На территориях исследуемого предприятия имеются наземные парковки для легкового и грузового автотранспорта. Въезд и стоянка легкового и грузового автотранспорта в ночное время и в выходные дни разрешена исключительно по предварительной договоренности (в письменном виде) с администрацией ООО

УК «Площадь». На территории Земельного участка 3, более известного в городе, как крытый рынок «Ленинский» (название условное), имеется парковка для легкового автотранспорта на 120 машиномест.

Все вышеперечисленные характеристики, а также наличие большого количества специализированных торговых, продуктовых и строительных организаций, транспортных компаний и якорных арендаторов является весомым фактом для привлечения потенциальных арендаторов.

Краткий конкурентный анализ проведен среди предприятий, находящихся в непосредственной близости с территориями ООО УК «Площадь» и представлен в таблице 1.10.

Таблица 1.10 – Краткий анализ предприятия-конкурентов ООО УК «Площадь»

| Показатель | Наименование организации | | | |
|---|------------------------------|------------------|--------------------|------------------------------|
| | ООО «Каскад» | СК «На Троицком» | ООО «Гринплекс» | ООО УК «Площадь» |
| Общая площадь, тыс. м ² | 63,9 | 41,7 | 55,9 | 58,0 |
| Количество земельных участков, шт. | 3 | 1 | 2 | 3 |
| Количество капитальных строений, шт. | 27 | 18 | 14 | 22 |
| Виды помещений, сдаваемых в аренду | Складские, офисные, торговые | Складские | Складские, офисные | Складские, офисные, торговые |
| Количество крупных якорных арендаторов, шт. | 2 | 0 | 1 | 3 |
| Уровень арендной платы | Высокий | Средний | Средний | Средний |
| Наличие паркинга | есть | нет | есть | есть |
| Наличие разворотных площадок | есть | нет | нет | есть |
| Наличие ж/д терминала | Нет | нет | нет | есть |
| Количество лет на рынке | 12 | 18 | 8 | 15 |

Исходя из таблицы 1.10, можно сделать вывод о том, что ООО УК «Площадь» может конкурировать на рынке аренды коммерческой недвижимости на высоком уровне, за счет большого количества помещений разных типов, довольно низкой арендной ставки и большого опыта работы на рынке.

Субаренда – это передача арендованной недвижимости (имущества) в аренду третьему лицу [7, с. 70]. Согласно договору субаренды арендатор с согласия арендодателя передает на определенный срок часть или все арендуемое им помещение в пользование субарендатору. Объем прав субарендатора не может превышать объем прав самого арендатора.

В отличие от большинства арендодателей, работающих на рынке коммерческой недвижимости в г. Челябинске, ООО УК «Площадь» работает на условиях договоров субаренды, однако, работает ли кто-то из прочих арендодателей на таких же условиях выяснить не представляется возможным, поскольку, факт сдачи в аренду ранее арендованного имущества является закрытой информацией. В связи с тем, что ООО УК «Площадь» конкурирует и держится «на плаву» с прочими арендодателями, можно сказать, что условия базового договора аренды являются для ООО УК «Площадь» удовлетворительными.

Сфере деятельности текущих арендаторов:

- продукты питания (4 фирмы)
- транспортная компания (3 фирмы)
- авто химия
- мебель мягкая
- медицинское оборудование
- бакалея
- склад листового нержавеющей металла
- склад бумага/картон
- склад метизов
- кафель и смеси
- гидроизоляции и теплоизоляция
- сантехнические изделия

SWOT – анализ ООО УК «Площадь» представлен в таблице 1.11.

Таблица 1.11 – SWOT – анализ ООО УК «Площадь»

| Сильные стороны | Слабые стороны |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> – многолетнее присутствие на рынке коммерческой недвижимости; – хорошая репутация; – хорошая пешая и транспортная доступность; – разнообразие предлагаемых в аренду помещений; – развитая инфраструктура на всех территориях; – наличие якорных арендаторов; – охрана вверенной территории; – обеспечение безопасного и комфортного ведения деятельности для субарендаторов. | <ul style="list-style-type: none"> – стабильно недостаточный коэффициент загрузки; – наличие сезонных объектов (неотапливаемые складские помещения); – ограничения в использовании коммерческой недвижимости, накладываемые владельцем этой недвижимости; – заключение договора аренды с правом эксплуатации только объектов недвижимости. |
| Возможности | Угрозы |
| <ul style="list-style-type: none"> – уход конкурентов с рынка, в виду изъятия из оборота эксплуатируемых ими земельных участков; – передислокация потенциальных субарендаторов в районы, примыкающие к территории земельных участков ООО УК «Площадь» (в соответствии с генеральным планом г. Челябинска); – попадание объектов недвижимости конкурентов на отчуждаемые территории в соответствии с измененным планом зонирования г. Челябинска; – появление спроса на коммерческую недвижимость с возможностью прямых ж/д поставок грузов; – увеличение степени свободы ООО УК «Площадь» в принимаемых хозяйственных решениях на арендованных площадках, в соответствии с вновь заключаемыми договорами аренды. | <ul style="list-style-type: none"> – расторжение собственниками объектов недвижимости договора долгосрочной аренды с ООО УК «Площадь»; – отказ якорных субарендаторов от пролонгации договоров аренды, в связи с уходом их с рынка; – общее снижение активности на рынке коммерческой недвижимости. |

Исходя из SWOT – анализа, можно сделать вывод о том, что предприятие работает достаточно эффективно, но есть объективные угрозы со стороны рынка и присутствуют слабые стороны, которые носят для ООО УК «Площадь» непреодолимый характер того, что предприятие не является собственником объектов недвижимости.

Вывод по разделу один

Объектом исследования является ООО УК «Площадь», территориально находящееся в г. Челябинске. Основной и единственный вид деятельности – услуги по предоставлению в аренду нежилой коммерческой недвижимости, на условиях заключения субарендных договоров.

В составе ООО УК «Площадь» находится три земельных участка и 22 объекта капитального строительства, которые ООО УК «Площадь» берет в долгосрочную аренду у арендодателя.

ООО УК «Площадь» может конкурировать в своей отрасли на высоком уровне, за счет большого количества помещений разных типов, довольно низкой арендной ставки и большого опыта на коммерческой недвижимости.

Помимо сильных и слабых сторон, у ООО УК «Площадь» имеются несколько угроз:

- расторжение договора долгосрочной аренды с ООО УК «Площадь»;
- отказ арендаторов от пролонгации договора аренда, в связи с уходом их с рынка;
- общее снижение активности на рынке коммерческой недвижимости.

Несмотря на угрозы, у предприятия имеется большой список возможностей, которые руководство предприятие может воплотить в жизни:

- передислокация потенциальных арендаторов на территории данного предприятия (в соответствии с ген. планом г. Челябинска);
- попадание части конкурентов на отчуждаемые территории в соответствии с планом зонирования;
- появление спроса на коммерческую недвижимость с возможностью прямых ж/д поставок грузов;
- увеличение степени свободы, в принимаемых хозяйственных решениях на арендованных площадях.

2 АНАЛИЗ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ООО УК «ПЛОЩАДЬ»

2.1 Анализ общих финансово-экономических показателей предприятия

Комплексный характер системы финансово-экономических показателей позволяет адекватно оценить деятельность исследуемого предприятия и сопоставить его результаты в динамике [30, с. 63–71].

На основании бухгалтерской и экономической отчетности предприятия была рассмотрена динамика общих финансово-экономических показателей деятельности предприятия [32, с. 80]. Общие финансово-экономические показатели, характеризующие деятельность предприятия за период с 2017 по 2019 гг. представлены в таблице 2.1, а их графическая интерпретация представлена на рисунке 2.1.

Таблица 2.1 – Общие финансово-экономические показатели деятельности предприятия ООО УК «Площадь» за период с 2017-2019 гг.

| Наименование показателей | Период, год | | | | |
|--|-------------|--------|------------|--------|------------|
| | 2017 | 2018 | | 2019 | |
| | всего | всего | в % к 2017 | всего | в % к 2017 |
| Выручка, тыс. руб. | 34 285 | 36 099 | 105,29 | 32 883 | 95,91 |
| Затраты, тыс. руб. | 33 201 | 35 176 | 105,94 | 33 053 | 99,55 |
| Валовая прибыль (убыток), тыс. руб. | 1 084 | 923 | 85,1 | -179 | -16,5 |
| Прочие доходы, тыс. руб. | 108 | 93 | 86,1 | 63 | 58,3 |
| Прочие расходы, тыс. руб. | 579 | 4 | 0,7 | 212 | 36,6 |
| Прибыль (убыток) до налогообложения, тыс. руб. | 613 | 1 012 | 165,1 | -319 | -52,0 |
| Чистая прибыль, тыс. руб. | 480 | 802 | 167,08 | -269 | -56,04 |
| Среднегодовая численность сотрудников, чел. | 7 | 7 | 100,00 | 6 | 85,7 |

Изменение выручки и затрат ООО УК «Площадь» за период 2017-2019 гг. представлено на рисунке 2.1. Изменение прибылей предприятия ООО УК «Площадь» представлено на рисунке 2.2.

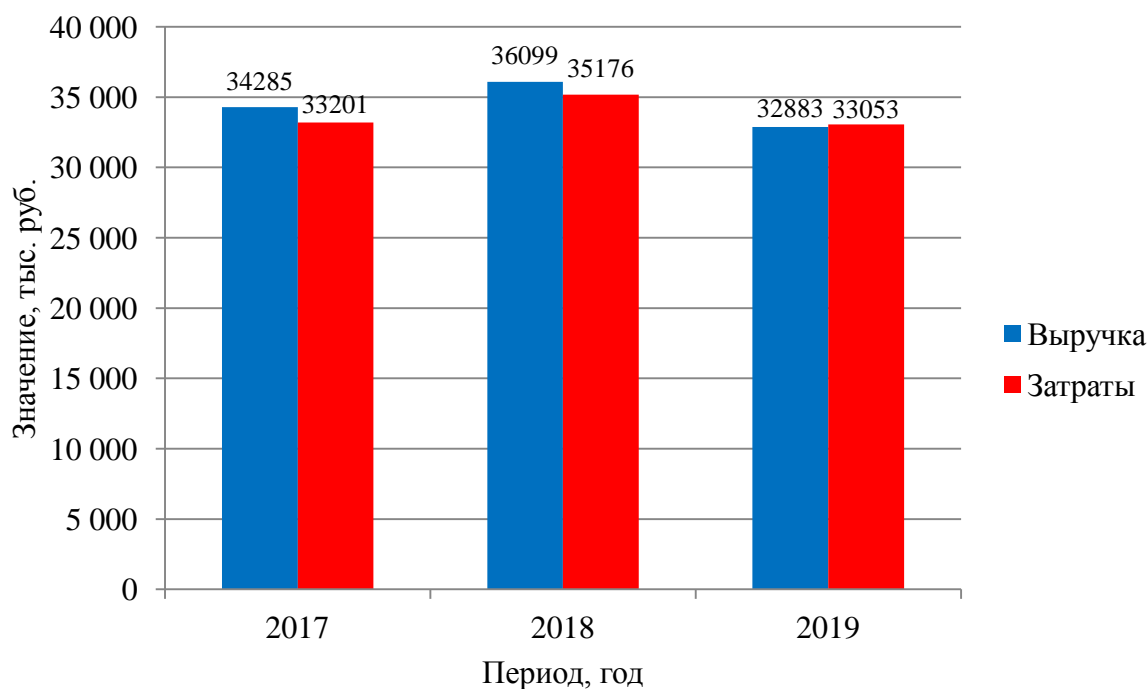


Рисунок 2.1 – Изменение выручки и затрат ООО УК «Площадь» за период 2017-2019 гг.

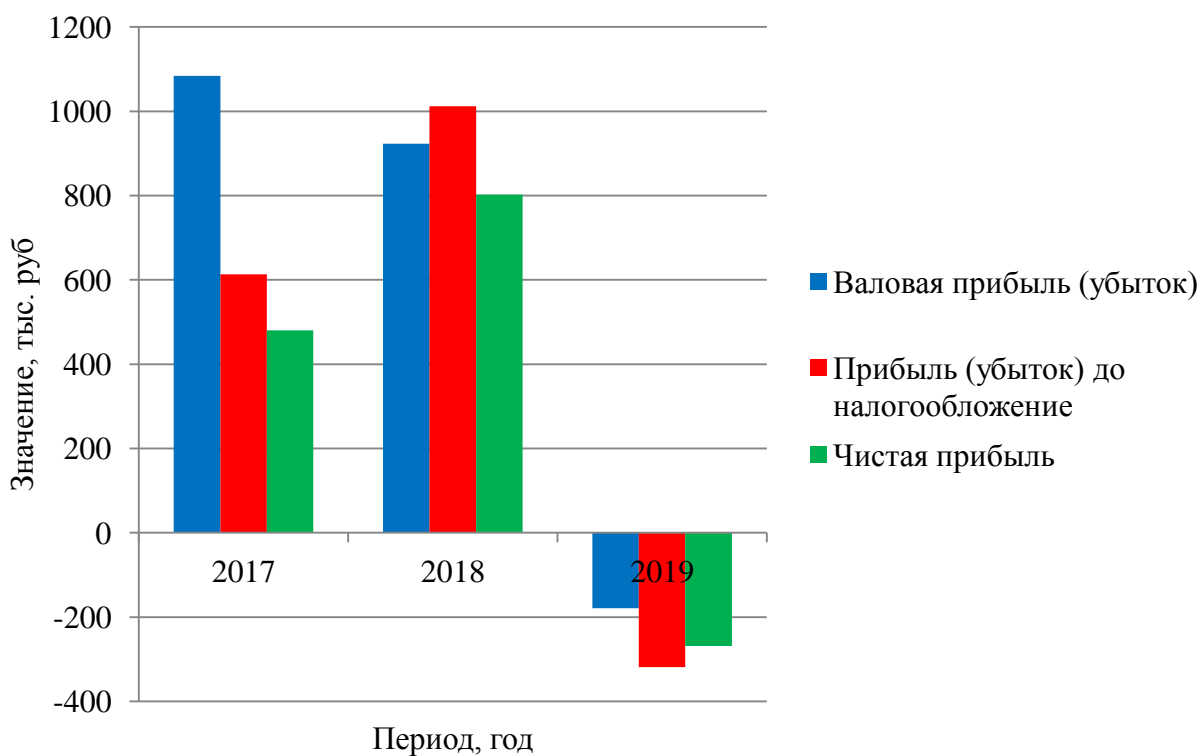


Рисунок 2.2 – Изменение прибылей ООО УК «Площадь» за период 2017-2019 гг.

Анализируя данные в таблице 2.1 и на рисунке 2.1, 2.2, можно сделать следующие выводы:

– абсолютные и относительные показатели, характеризующие деятельность предприятия ООО УК «Площадь», свидетельствуют о нестабильном финансово-экономическом состоянии предприятия в период с 2017-2019 гг.;

– можно заметить тенденцию увеличения выручки и, соответственно, снижение себестоимости от основных видов деятельности в 2018 году, а затем незначительно снижение в 2019 году, что может свидетельствовать о негативном развитии рыночных процессов ООО УК «Площадь»;

– стоит отметить, что чистая прибыль предприятия имеет отрицательное значение к концу 2019 года, что свидетельствует об увеличении затрат и снижении выручки.

2.2 Финансовый анализ деятельности ООО УК «Площадь»

Анализ финансового положения предприятия проводится на основании бухгалтерской отчетности.

Цель вертикального анализа заключается в оценке структуры статей и валюты баланса.

Цель горизонтального анализа состоит в оценке динамики изменения статей и валюты баланса.

Вертикальный анализ активов ООО УК «Площадь» за период с 2017 по 2019 гг. представлен в таблице 2.2. Структура активов ООО УК «Площадь» с 2017 по 2019 гг. представлена на рисунке 2.3.

Таблица 2.2 – Вертикальный анализ активов ООО УК «Площадь» за период с 2017 по 2019 гг.

| Статья баланса | Период, год | | | | | |
|---|-------------|-------------|-----------|-------------|-----------|-------------|
| | 2017 | | 2018 | | 2019 | |
| | тыс. руб. | в % к итогу | тыс. руб. | в % к итогу | тыс. руб. | в % к итогу |
| 1. Внеоборотные активы, в т.ч.: | 66 | 1,24 | 188 | 3,00 | 168 | 3,14 |
| основные средства | 66 | 1,24 | 188 | 3,00 | 168 | 3,14 |
| нематериальные активы | – | – | – | – | – | – |
| доходные вложения в материальные ценности | – | – | – | – | – | – |
| 2. Оборотные активы, всего, в т.ч.: | 5 272 | 98,76 | 6 071 | 96,99 | 5 231 | 97,79 |
| запасы | 51 | 0,96 | 226 | 3,61 | 228 | 4,26 |
| дебиторская задолженность | 1 721 | 32,24 | 2 655 | 42,42 | 2 861 | 53,49 |
| денежные средства и краткосрочные финансовые вложения | 3 500 | 65,57 | 3 190 | 50,97 | 2 142 | 40,04 |
| Валюта баланса | 5 338 | 100,00 | 6 259 | 100,00 | 5 349 | 100,00 |

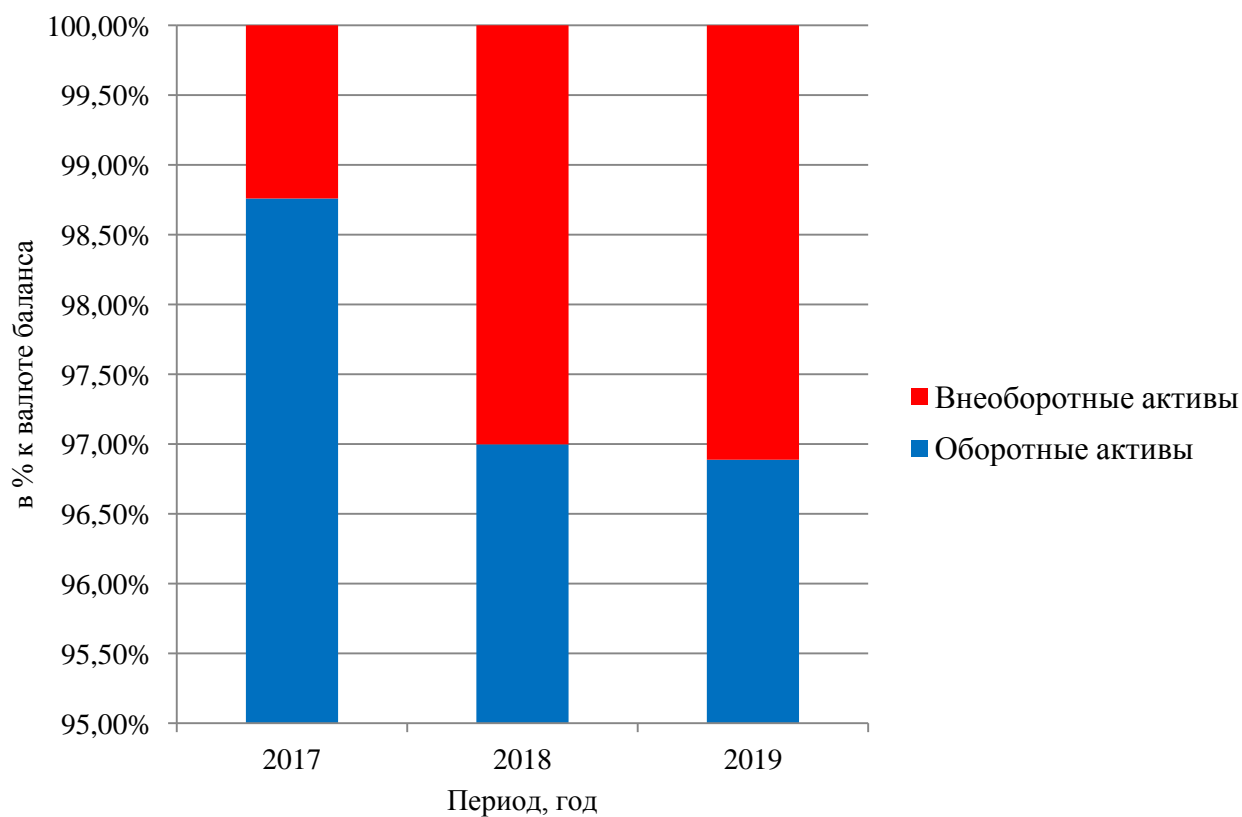


Рисунок 2.3 – Структура активов ООО УК «Площадь» за 2017-2019 гг.

Исходя из данных, приведенных в таблице 2.2 и на рисунке 2.3, можно сделать следующие выводы:

– оборотные активы на протяжении исследуемого периода снижаются и в 2019 году составляют 97,79 %;

– дебиторская задолженность в составе оборотных активов имеет тенденцию увеличения, что свидетельствует об увеличении долгов предприятий-дебиторов перед ООО УК «Площадь»;

– доля запасов в структуре оборотных активов незначительна.

Горизонтальный анализ ООО УК «Площадь» представлен в таблице 2.3. Динамика основных статей актива баланса ООО УК «Площадь» представлена на рисунке 2.4.

Таблица 2.3 – Горизонтальный анализ активов ООО УК «Площадь» за период 2017-2019 гг.

| Статья баланса | Период, год | | | | |
|---|-------------|-----------|------------|-----------|------------|
| | 2017 | 2018 | | 2019 | |
| | тыс. руб. | тыс. руб. | в % к 2017 | тыс. руб. | в % к 2017 |
| 1. Внеоборотные активы, в т.ч.: | 66 | 188 | 284,85 | 118 | 178,79 |
| основные средства | 66 | 188 | 285,85 | 168 | 254,55 |
| нематериальные активы | – | – | – | – | – |
| доходные вложения в материальные ценности | – | – | – | – | – |
| 2. Оборотные активы, всего, в т.ч.: | 5 272 | 6 071 | 115,15 | 5 231 | 99,22 |
| запасы | 51 | 226 | 443,14 | 228 | 447,06 |
| дебиторская задолженность | 1 721 | 2 655 | 154,27 | 2 861 | 166,24 |
| денежные средства и краткосрочные финансовые вложения | 3 500 | 3 190 | 91,14 | 2 142 | 61,2 |
| Валюта баланса | 5 338 | 6 259 | 117,25 | 5 349 | 100,21 |

Динамика основных статей актива баланса ООО УК «Площадь» представлена на рисунке 2.4.

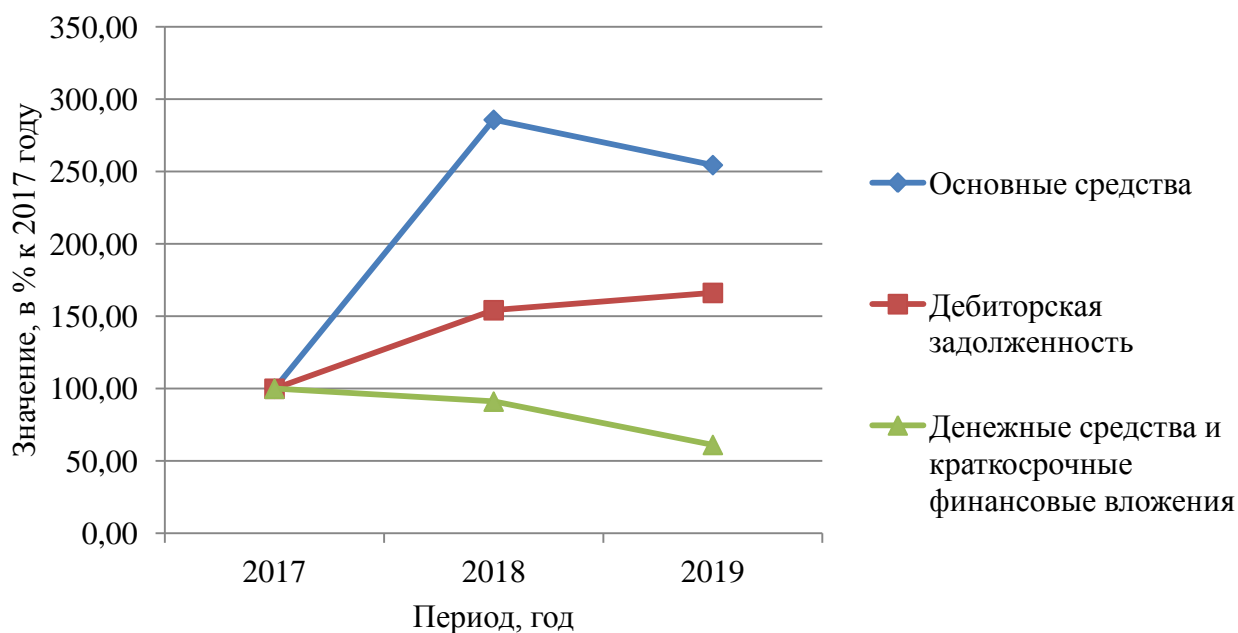


Рисунок 2.4 – Динамика основных статей актива баланса ООО УК «Площадь» за период 2017-2019 гг.

Исходя из таблицы 2.3 и рисунка 2.4, можно сделать следующие выводы:

– основные средства увеличиваются в 2018 году, а в 2019 году имеют тенденцию к снижению своей величины, что свидетельствует о сокращении предприятием хозяйственного оборота и может быть результатом снижения платежеспособного спроса на товары и услуги предприятия;

– дебиторская задолженность увеличивается на протяжении всего исследуемого периода, что свидетельствует об увеличении долгов предприятий-дебиторов перед ООО УК «Площадь»;

– наиболее быстрыми темпами снижаются денежные средства и краткосрочные финансовые вложения, что свидетельствует о снижении активной деятельности предприятия.

Анализ пассива баланса предприятия ООО УК «Площадь» представлен в таблице 2.4 и на рисунке 2.5.

Таблица 2.4 – Анализ пассива баланса предприятия ООО УК «Площадь»

| Статья баланса | Период, год | | | | | |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-----------|-------------|-----------|-------------|
| | 2017 | | 2018 | | 2019 | |
| | тыс. руб. | в % к итогу | тыс. руб. | в % к итогу | тыс. руб. | в % к итогу |
| Собственный капитал | 3 268 | 61,22 | 4 070 | 65,02 | 3 456 | 63,42 |
| Долгосрочные обязательства, всего | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Краткосрочные обязательства | 2 070 | 38,78 | 2 189 | 34,98 | 1 993 | 36,58 |
| Валюта баланса | 5 338 | 100,00 | 6 259 | 100,00 | 5 449 | 100,00 |

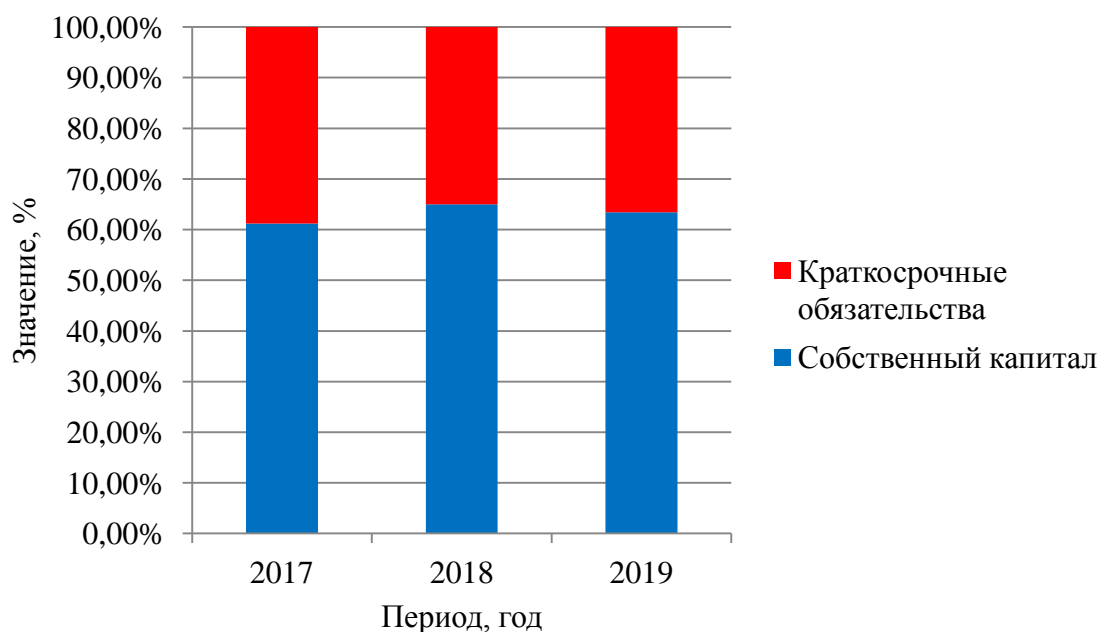


Рисунок 2.5 – Анализ пассива баланса предприятия ООО УК «Площадь»

Исходя из таблицы 2.4 и рисунка 2.5, можно сделать следующие выводы:

– у предприятия ООО УК «Площадь» отсутствуют долгосрочные обязательства, свидетельствует о высоком риске потери финансовой устойчивости;

– краткосрочные обязательства имеют тенденцию к снижению за весь анализируемый период;

– отказ от привлечения заемных средств, свидетельствует о том, что у предприятия нет потребности в дополнительных оборотных средствах, следовательно, происходит замедление рыночного развития ООО УК «Площадь».

Рентабельность – это один из показателей, характеризующий экономическую эффективность работы предприятия. Рентабельность представляет собой такое использование средств, при котором организация не только покрывает свои затраты доходами, но и получает прибыль.

Показатель рентабельности предприятия ООО УК «Площадь» за период 2017-2019 гг. и их графическая интерпретация представлены в таблице 2.5 и на рисунке 2.6.

Таблица 2.5 – Показатели рентабельности ООО УК «Площадь» за период 2017-2019 гг.

| Показатель | Период, год | | | | |
|---|-------------|-------|------------|--------|------------|
| | 2017 | 2018 | | 2019 | |
| | всего | всего | в % к 2017 | всего | в % к 2017 |
| Рентабельность продаж | 0,03 | 0,03 | 100 | 0,02 | 66,67 |
| Рентабельность продаж по ЕВИТ | 0,02 | 0,03 | 150 | 0,04 | 200 |
| Рентабельность продаж по чистой прибыли | 0,01 | 0,02 | 200 | -0,008 | -0,8 |

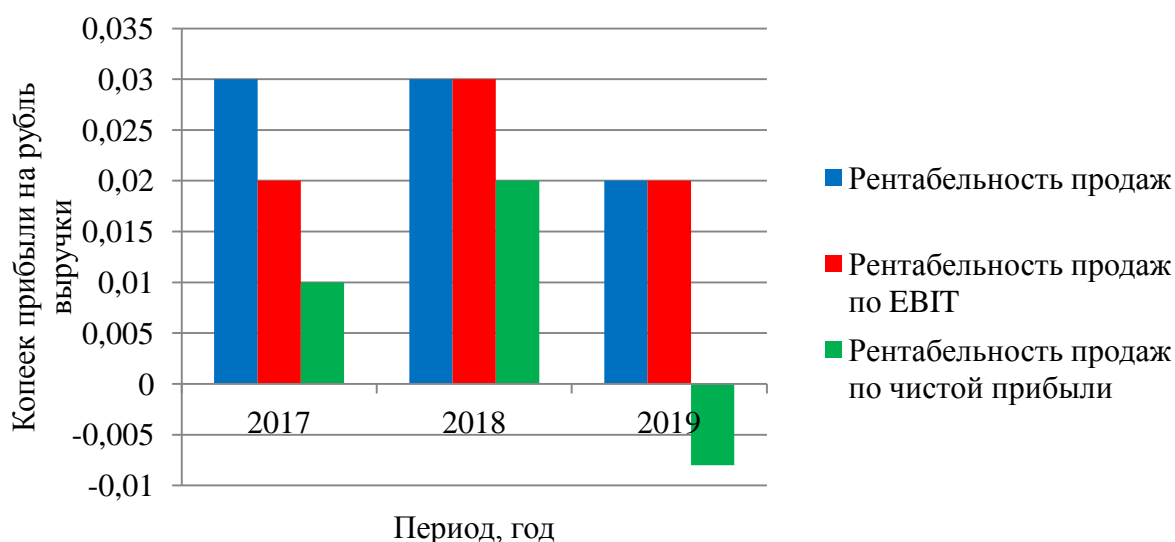


Рисунок 2.6 – Динамика показателей рентабельности продаж предприятия за период 2017-2019 гг.

Исходя из данных, представленных в таблице 2.5 и на рисунке 2.6, можно сделать вывод, что показатели рентабельности в целом за весь анализируемый период имеют неудовлетворительное значение, что указывает на низкий уровень эффективности предприятия.

2.3 Анализ затрат ООО УК «Площадь» по экономическим элементам

Анализ затрат по экономическим элементам проводится с целью оценки динамики затрат и контроля за расходованием средств предприятия.

Характеристика затрат ООО УК «Площадь» с 2017 по 2019 гг. представлена в таблице 2.6 и на рисунках 2.7-2.10.

Таблица 2.6 – Характеристика затрат ООО УК «Площадь» по экономическим элементам с 2017 по 2019 гг.

| Показатель | Период, год | | | | | | | |
|-------------------------------------|---------------------|--------------------|---------------------|--------------------|---------------|---------------------|--------------------|---------------|
| | 2017 | | 2018 | | | 2019 | | |
| | всего, тыс. руб. | уд. вес, в % | всего, тыс. руб. | уд. вес, в % | в % к 2017 | всего, тыс. руб. | уд. вес, в % | в % к 2017 |
| Материальные за- траты | 3 817,0 | 11,5 | 4 291,5 | 12,2 | 112,4 | 4 991,0 | 15,1 | 130,8 |
| Фонд заработной платы | 3 320,1 | 10,0 | 4 608,1 | 13,1 | 138,8 | 3 867,2 | 11,7 | 116,5 |
| Отчисления на соци- альные нужды | 1 959,0 | 5,9 | 2 708,5 | 7,7 | 138,2 | 2 412,9 | 7,3 | 123,2 |
| Амортизационные отчисления | 7 569,9 | 22,8 | 7 140,7 | 20,3 | 94,3 | 7 635,2 | 23,1 | 100,9 |
| Прочие расходы | 16 535,0 | 49,8 | 16 427,2 | 46,7 | 99,3 | 14 146,7 | 42,8 | 85,6 |
| Полная себестои- мость | 33 201,0 | 100,0 | 35 176,0 | 100,0 | 106 | 33 053,0 | 100,0 | 99,5 |

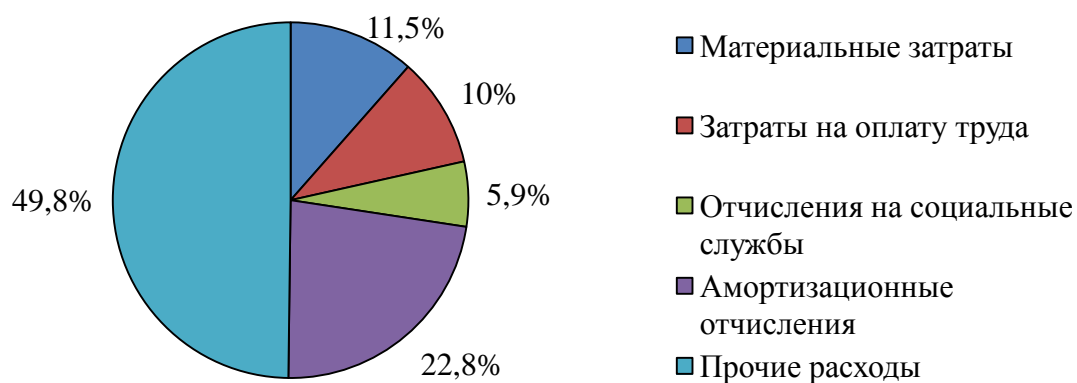


Рисунок 2.7 – Структура затрат ООО УК «Площадь» по экономическим элементам в 2017 году

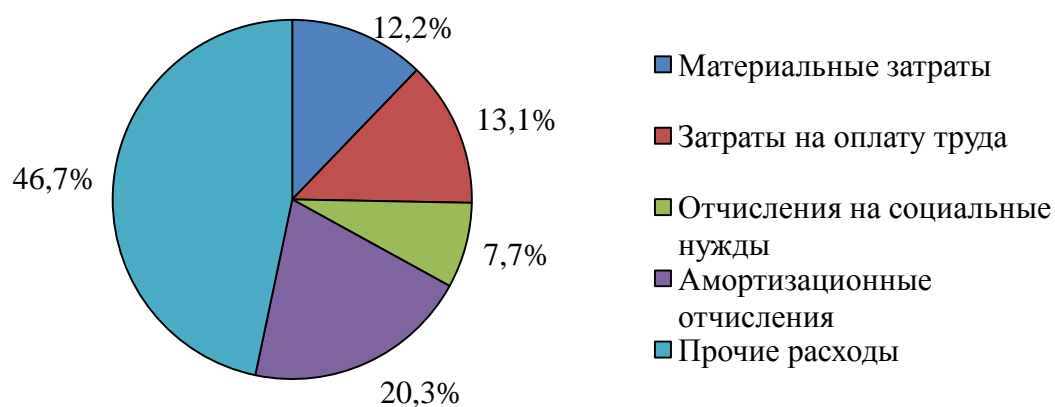


Рисунок 2.8 – Структура затрат ООО УК «Площадь» по экономическим элементам в 2018 году

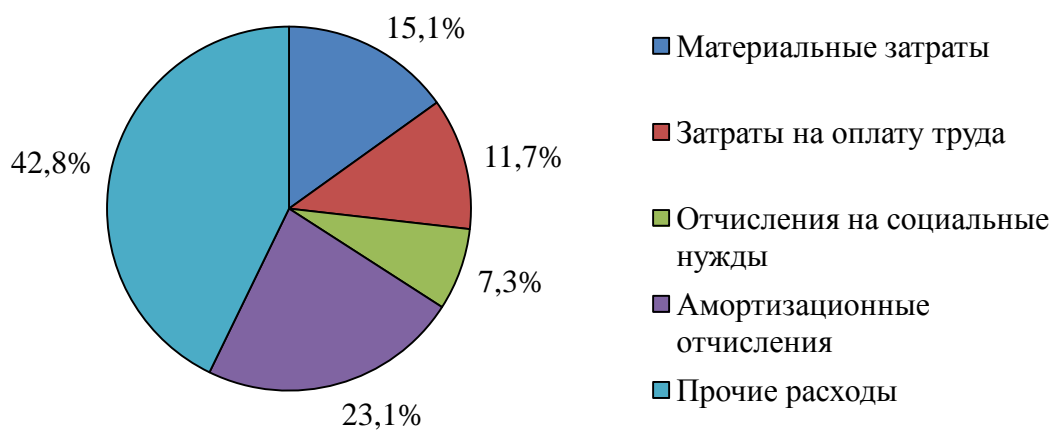


Рисунок 2.9 – Структура затрат ООО УК «Площадь» по экономическим элементам в 2019 году

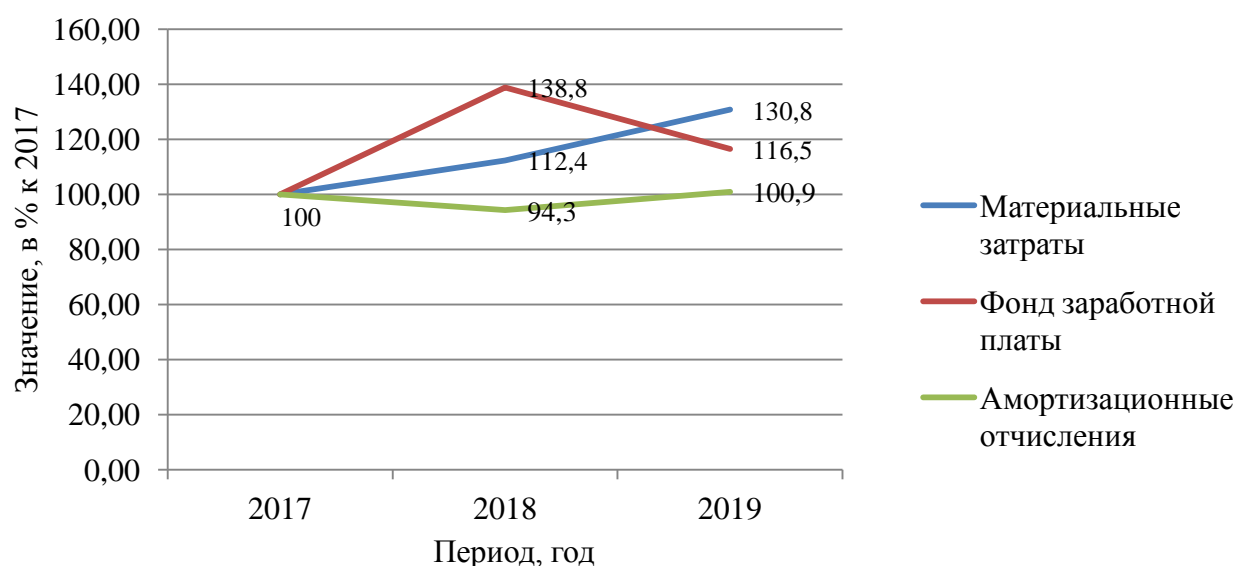


Рисунок 2.10– Динамика затрат ООО УК «Площадь» по экономическим элементам за период 2017-2019 гг.

Исходя из таблицы 2.6 и рисунков 2.7-2.10, можно сделать следующие выводы:

- доля материальных затрат в структуре себестоимости незначительна, что свидетельствует о том, что субарендная деятельность предприятия не является материалоемкой;

- на протяжении всего исследуемого периода наибольший удельный вес в структуре себестоимости имеют прочие расходы, такие как реклама, представительские расходы, а также расходы характерные для девелоперской деятельности; такие расходы являются постоянными для предприятий, оказывающих услуги арендодателя;

- на протяжении всего исследуемого периода снижается доля прочих расходов в структуре себестоимости, что косвенно указывает на возникновение неблагоприятного тренда на рынке коммерческой недвижимости в г. Челябинск.

Таким образом, можно сказать, что уменьшение абсолютных и относительных значений статьи «прочие расходы» в структуре себестоимости свидетельствует о том, что у ООО УК «Площадь» имеется тенденция к снижению эффективности деятельности.

Вывод по разделу два

Подводя итоги второго раздела выпускной квалификационной работы, можно сделать вывод, что по состоянию на 01 января 2020 года уже можно было говорить о том, что предприятия находятся в сложной экономической ситуации, необходимо проводить мероприятия для увеличения эффективности деятельности. К числу таких мероприятий могли быть отнесены:

- пересмотр базового договора аренды;
- изменения условий с субарендаторами;
- проведение ремонтных работ, позволяющие оптимизировать арендное предложение, т.е., изменение величины арендных боксов, подведение дополнительных коммуникаций;
- проведение ремонтных работ по превращению сезонных складов в склады круглогодичные (по согласованию с арендодателем);
- предоставление дополнительных услуг, т.е., размещение небольшого собственного производства, которое позволяло бы проводить фасовочные, сортировочные работы для субарендаторов.

Данные предложения могли бы быть выдвинуты на 2020 год, но эпидемиологическая ситуация не позволила им воплотиться. Кризисная ситуация стала развиваться и для эффективной деятельности предприятия требуются новые предложения и решения, которые будут рассмотрены в третьем разделе выпускной квалификационной работы.

3 ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ПОВЫШЕНИЮ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ БЕЗОПАСНОСТИ ООО УК «ПЛОЩАДЬ» В УСЛОВИЯХ ДИВЕРСИФИКАЦИИ ПРЕДЛАГАЕМЫХ УСЛУГ

3.1 Описание концепции экономической безопасности предприятия в условиях диверсификации предлагаемых услуг

В связи с эпидемиологической ситуацией, возникшей в 2020 году, пострадала экономика во всем мире. Эпидемия не обошла стороной большинство видов деятельности, в том числе, рынок коммерческой недвижимости. Множество предприятий объявило себя банкротами, некоторым удалось сохранить предприятия, многие переходили на удаленное ведение бизнеса. В связи с переходом на удаленное ведение бизнеса, офисные помещения, предназначенные для сдачи в аренду, постепенно теряют свою актуальность.

Подход к выбору арендных помещений изменился за этот период. Большое количество арендаторов выбирают помещения меньшей площади, а большие помещения все больше освобождаются [10]. Востребованность складских и торговых помещений также снизилась. Уровень вакантных площадей г. Челябинска представлен на рисунке 3.1.

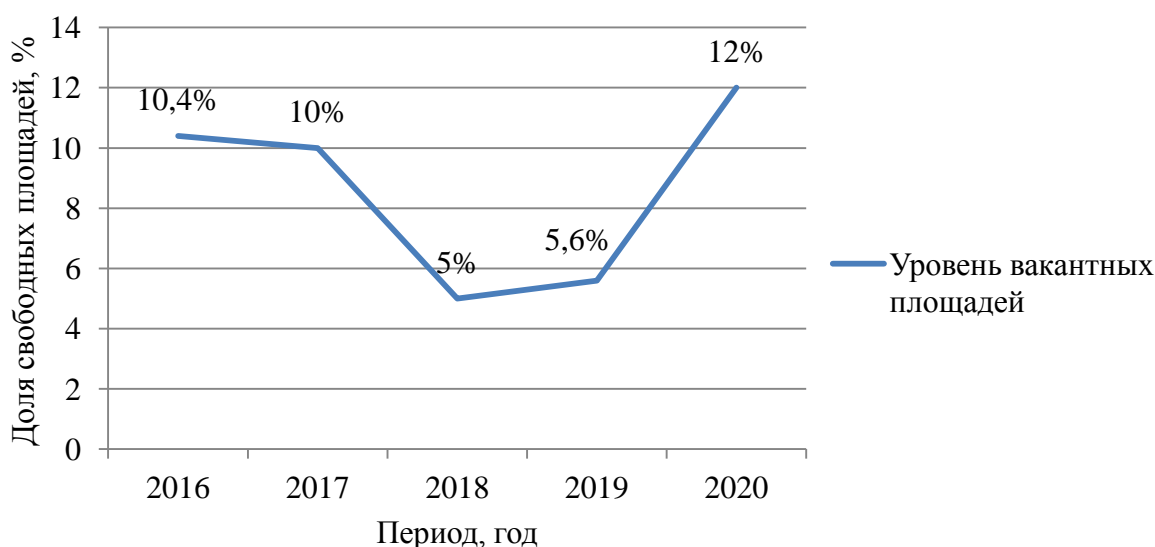


Рисунок 3.1 – Уровень вакантных площадей в г. Челябинске

Исходя из рисунка 3.1, можно сделать вывод о том, что в 2020 году повысился уровень простаивающих помещений, что несет за собой большие потери у предприятий, оказывающих услуги аренды.

Необходимость анализа используемых в деятельности площадей объясняется потребностью в более эффективном использовании имеющихся площадей и в росте прибыли с одной единицы площади [8, с. 44].

Опираясь на характеристику загрузки объектов недвижимости ООО УК «Площадь» в 2019 году (см. таблицу 1.8), можно сделать предположение, что загруженность объектов недвижимости будет иметь тенденцию к снижению, в связи с эпидемиологической ситуацией.

В связи с этим, рассмотрим, как изменились основные технико-экономические показатели в деятельности ООО УК «Площадь» в 2020 году, которые представлены в таблице 3.1 и на рисунке 3.2 [9, с. 80].

В составе ООО УК «Площадь» находится три земельных участка, на которых расположено 22 объекта капитального строительства. На Земельном участке 1 расположено офисное помещение для арендаторов и администрации ООО УК «Площадь», а также складские помещения. На Земельном участке 2 расположены складские помещения разных типов (см. таблицу 1.5). На Земельном участке 3 расположен крытый рынок.

Таблица 3.1 – Производственные показатели деятельности ООО УК «Площадь» в 2020 году

| Показатель | В целом по ООО УК «Площадь» | в т.ч. по земельным участкам | | |
|--|-----------------------------|------------------------------|---------------------|---------------------|
| | | земельный участок 1 | земельный участок 2 | земельный участок 3 |
| Общая площадь арендных площадей, тыс. м ² | 17,2 | 5,2 | 6,6 | 5,4 |
| В % к 2019 году | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 |
| Фактически сданные в аренду площади, тыс. м ² | 12,1 | 3,5 | 3,8 | 4,8 |
| В % к 2019 году | 92,3 | 87,5 | 73,1 | 123,1 |

Окончание таблицы 3.1

| Показатель | В целом по ООО УК «Площадь» | в т.ч. по земельным участкам | | |
|--|--------------------------------|------------------------------|------------------------|------------------------|
| | | земельный участок 1 | земельный участок 2 | земельный участок 3 |
| Фактический процент загрузки, % | 71,3 | 67,3 | 57,6 | 88,9 |
| В % к 2019 году | 93,9 | 87,5 | 73,1 | 123,1 |
| Ставка арендной платы за м ² , руб./мес. | 443,5 | 420,00 | 293,50 | 650,00 |
| Фактический арендный доход за месяц, тыс. руб. | 2 030 | 1 470,0 | 1 115,3 | 3 120,0 |
| В % к 2019 году | 88,9 | 79,55 | 73,08 | 100,72 |
| Фактический арендный доход за год, тыс. руб. | 24 360 | 17 640 | 13 384 | 37 440 |
| В % к 2019 году | 88,9 | 79,55 | 73,08 | 100,75 |
| Недополученная выручка от несданных площадей, тыс. руб. | 23 110 | 8 568 | 9 862 | 4 680 |

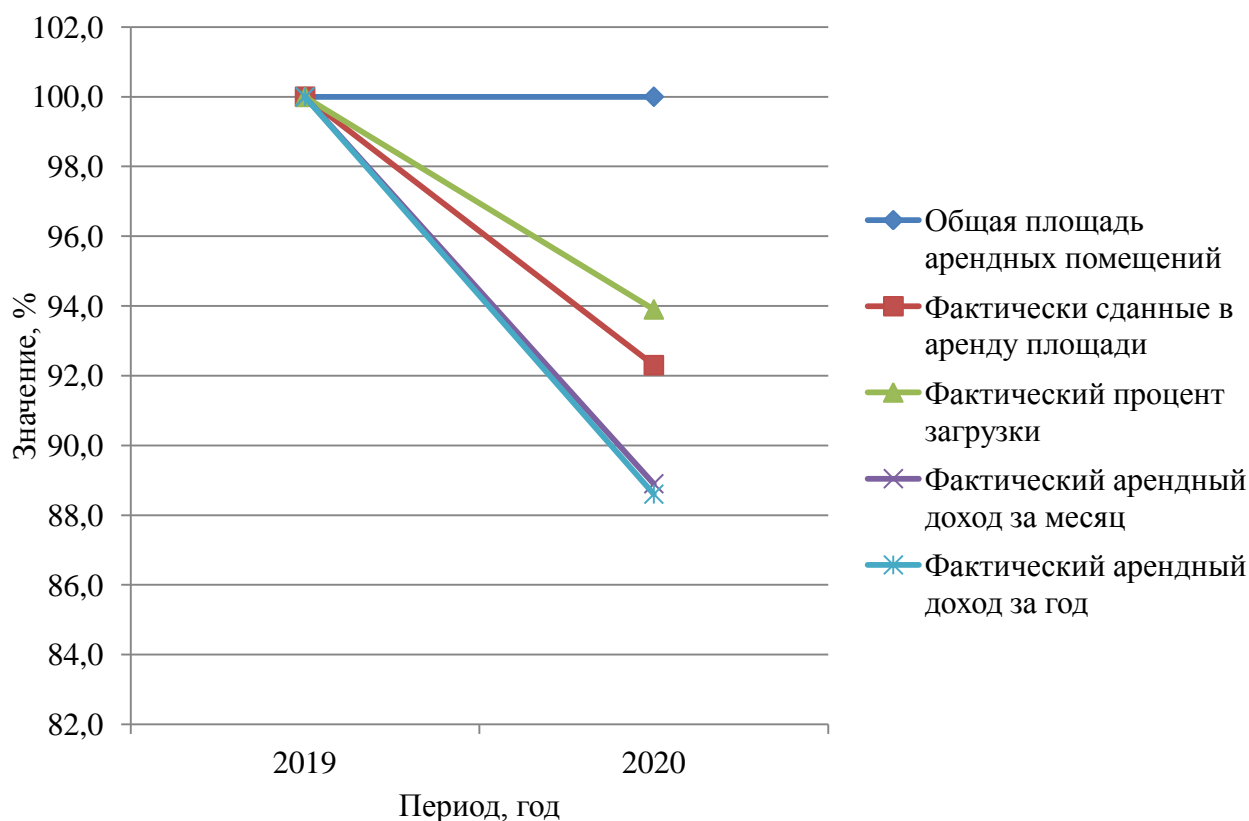


Рисунок 3.2 – Изменение производственных показателей ООО УК «Площадь» в период 2019-2020 гг.

Исходя из таблицы 3.1 и рисунка 3.2, можно сделать следующие выводы:

– наибольшим коэффициентом загрузки характеризуется Земельный участок 3, коэффициент его загрузки увеличился по сравнению с 2019 годом и составляет 88,9 %;

– несмотря на то, что земельные участки и здания имеют все необходимые инженерные сети и улучшения (ж/д терминал, газ и электричество, разворотные площадки), неиспользуемыми остаются около 30 % площадей;

– недополученная выручка от несданных площадей составляет 25 % от возможной выручки;

– эффективность использования площадей ООО УК «Площадь» снизилась в 2020 году относительно предыдущего года.

Можно заметить, что крытый рынок «Ленинский» практически не испытывает проблем, удалось увеличить уровень загрузки, в связи с тем, что боксы, расположенные на земельном участке 3 меньше, чем у других арендодателей и более выгодные для мелких предпринимателей. Такие предприниматели перешли, потому что ООО УК «Площадь» уменьшило плату за один квадратный метр. Больше всего пострадал от эпидемиологической ситуации – Земельный участок 2, в связи с территориальным расположением, вблизи которого находится много предприятий-конкурентов.

В связи с ухудшением всех технико-экономических показателей, можно говорить о фактическом снижении уровня экономической безопасности, которая существует на исследуемом предприятии.

Предложения, которые могли быть выдвинуты на 2020 год, оказались нереализуемыми, в условиях локдауна, сокращения производства, прекращения деятельности многих предприятий малого бизнеса, а также переход большинства предприятий на дистанционное ведение бизнеса.

Требуется сформулировать предложения для увеличения уровня экономической безопасности предприятия.

Разработка концепции экономической безопасности предполагает выбор формы существования предприятия в ближайшей временной перспективе.

Два варианта разработки концепции экономической безопасности, представленные на рисунке 3.3.

Стратегия развития услуг предполагает постоянную модернизацию предлагаемых услуг в соответствии с изменяющимися тенденциями аналогичных услуг на существующем рынке [15, с. 16].



Рисунок 3.3 – Варианты разработки концепции экономической безопасности

Полная ликвидация существующей функции не целесообразна по той причине, что у предприятия есть текущие (якорные) арендаторы, с которыми предприятию выгодно пролонгировать договоры аренды.

Можно выделить несколько объективных условий, позволяющих говорить о возможности сохранения бизнеса:

- принципиальное желание арендодателей сохранить с ООО УК «Площадь» договоры аренды;
- отсутствие угрозы изъятия земельных участков для нужд города, либо в соответствии с изменениями в генеральном плане;
- сохранение большинства якорных субарендаторов;
- наличие высокой репутации ООО УК «Площадь» в глазах арендодателей, что позволяет вести договоры о расширении уровня хозяйственной самостоятельности ООО УК «Площадь»;

– наличие одного земельного участка, показывающего высокие хозяйственные показатели своей деятельности, высокий коэффициент загрузки.

По результатам анализа за 2020 год видно, что единственным перспективным направлением развития бизнеса является диверсификация предлагаемых услуг.

Диверсификация предлагаемых услуг может быть осуществлена путем частичного объектного редевелопмента. Полный редевелопмент невозможен, поскольку у ООО УК «Площадь» отсутствует возможность масштабной реконструкции или возведения новых объектов капитального строительства.

Далее рассмотрим концепцию экономической безопасности предприятия в условиях диверсификации предлагаемых услуг.

План повышения экономической безопасности предприятия в условиях диверсификации предлагаемых услуг представлен на рисунке 3.4.

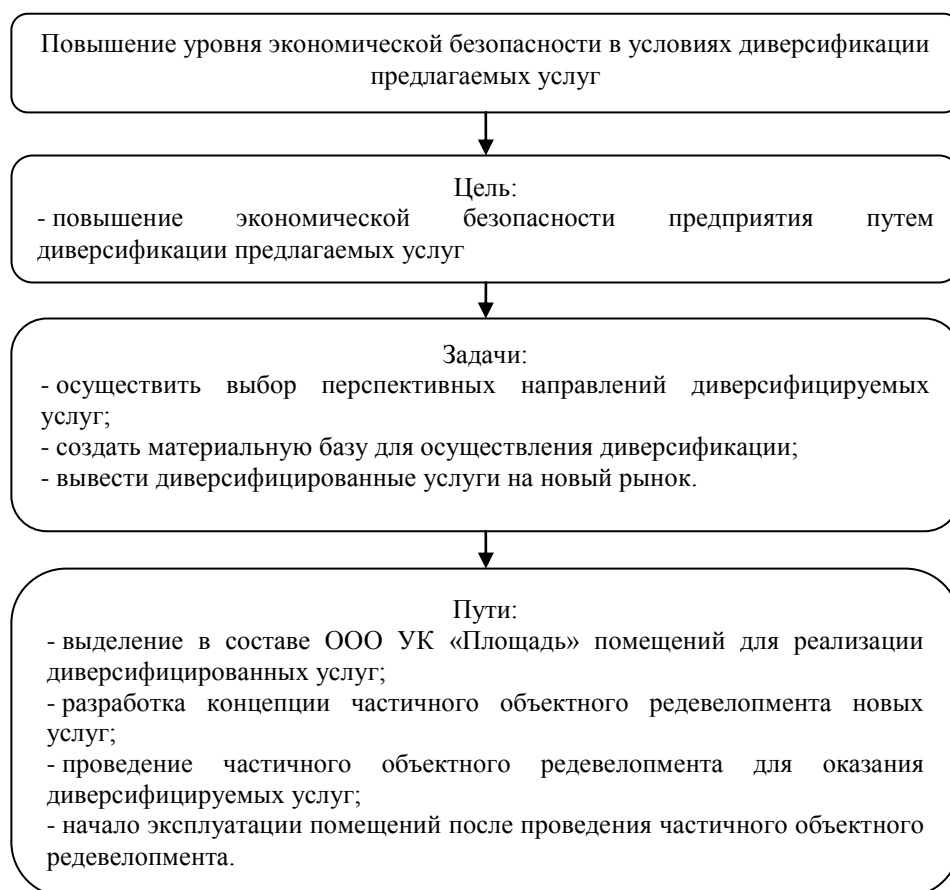


Рисунок 3.4 – План повышения экономической безопасности ООО УК «Площадь» путем диверсификации предлагаемых услуг

Как было показано на рисунке 3.4, целью является диверсификация предлагаемых услуг. Эта цель может быть реализована путем решения следующих задач:

- выбор наиболее перспективного направления диверсификации услуг:

Подразумевает, что диверсификационное предложение должно соблюдать граничные условия, выдвинутые при выборе данной стратегии, а именно диверсификация с сохранением существующих видов деятельности, а также должны улучшиться технико-экономические показатели ООО УК «Площадь»;

- создание материальной базы для осуществления диверсификации услуг;

- вывод диверсифицированных услуг на новый рынок:

Подразумевает начало работы диверсифицированных услуг на новом рынке, параллельно работе основного вида деятельности на существующем рынке.

Данные услуги будут предоставляться на новом рынке, куда входят:

- физические лица и юридические лица;

- небольшие магазины и торговые сети;

- производственные предприятия.

При осуществлении данной стратегии предполагается, что новые виды услуг создадут материальную базу для улучшения экономической безопасности ООО УК «Площадь».

3.2 Оценка направления по диверсификации арендных услуг ООО УК «Площадь»

По результатам анализа деятельности ООО УК «Площадь» в 2020 году, было выявлено, что после пандемии арендная деятельность на двух земельных участках резко пошла на спад, в результате этого простаивает большое количество объектов недвижимости.

Основным граничным условием при разработке диверсифицированных услуг было принято следующее утверждение: ООО УК «Площадь» по-прежнему будет

заключать краткосрочные договоры субаренды с текущими (якорными) арендаторами и на земельном участке 3, т.к., на этом земельном участке высокие технико-экономические показатели и высокий коэффициент загрузки.

Данное условие обусловлено большим опытом ООО УК «Площадь» на рынке коммерческой недвижимости, возможностью предоставления разных услуг, в связи с наличием большого количества площадей.

В связи с пандемией, у ООО УК «Площадь» появилось две возможности – увеличение степени свободы со стороны арендодателя в принимаемых хозяйственных решениях и возможность оказания новых услуг.

В связи с этим, имеется несколько диверсифицированных предложений по повышению эффективности использования площадей ООО УК «Площадь», с учетом сохранения договоров аренды для базовых и якорных арендаторов:

- предложение по новому использованию объектов недвижимости, путем организации производственной площадки на Земельном участке 2;
- выход на новых потребителей – предоставление услуг ответственного хранения.

Предлагаемые виды диверсифицированных услуг представлены на рисунке 3.5.

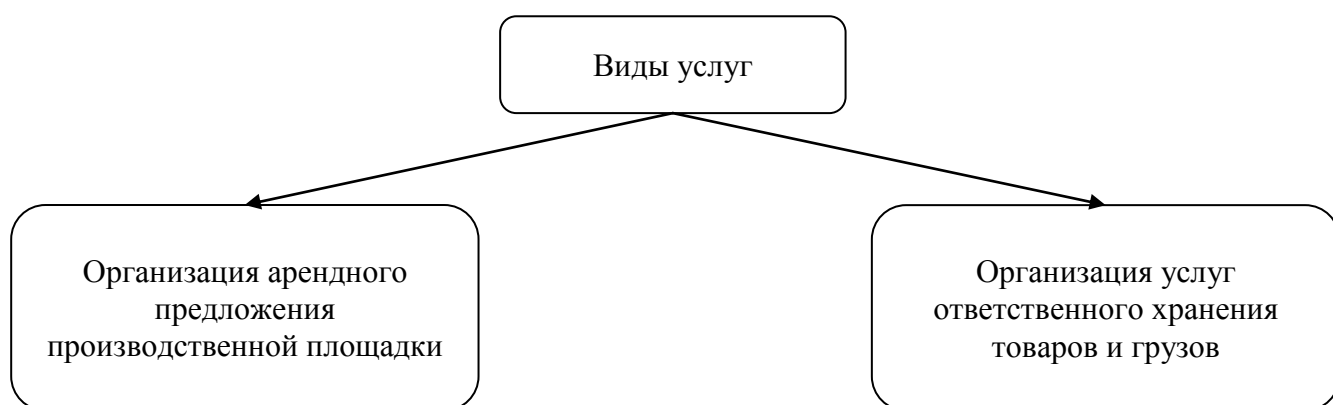


Рисунок 3.5 – Предлагаемые виды диверсифицированных услуг

– организация арендного предложения производственной площадки. Любая производственная деятельность требует наличие определенной для своего рода

площади с соответствующим оборудованием и материалами. На земельном участке 2 есть такое помещение для организации производственной площадки и возможностью хранения изготовленного товара. Площадка будет предназначена для небольшого производственного предприятия. При условии заключения дополнительного договора, ООО УК «Площадь» предоставит кран-балку для переноса крупногабаритных изделий;

– организация услуг ответственного хранения товаров и грузов. Услугами ответственного хранения могут воспользоваться как физические лица, так и юридические лица. Воспользовавшись услугой ответственного хранения, грузовладелец оплачивает только фактически занимаемый грузом объем. Размещение таких боксов планируется на земельном участке 2.

Предприятию с целью повышения эффективности использования недвижимого имущества и предлагаемых услуг предлагается к осуществлению следующее направление деятельности, представленное на рисунке 3.6:

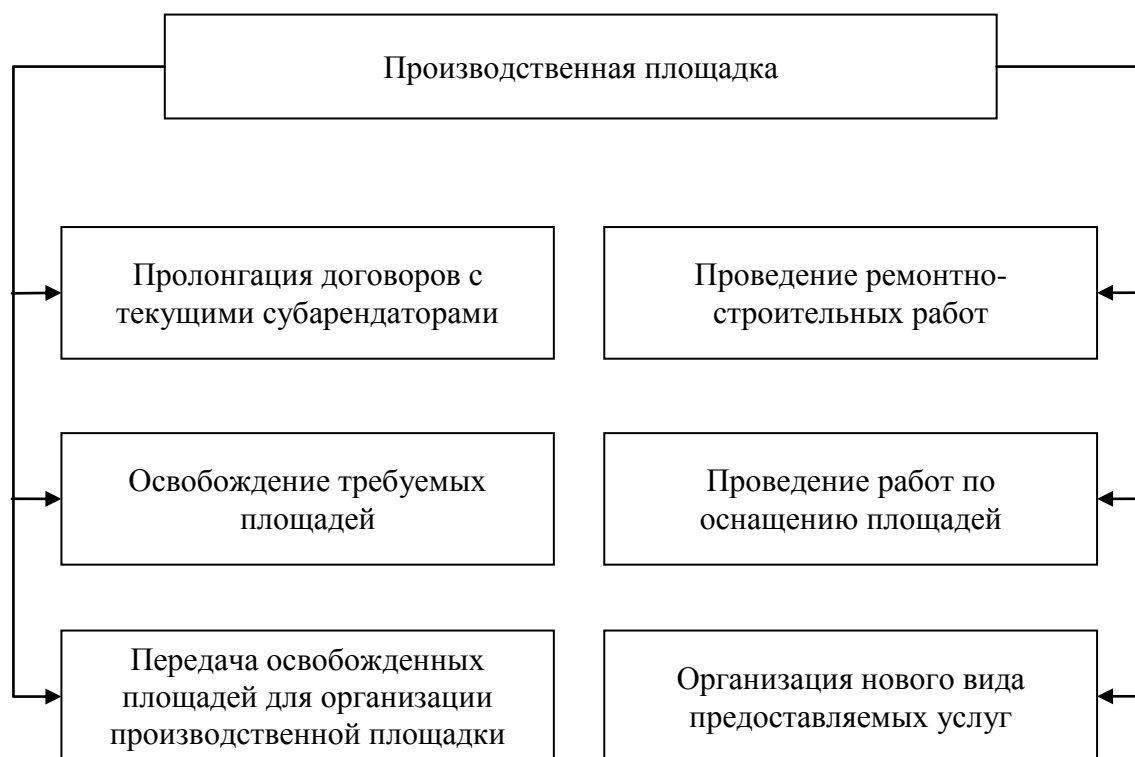


Рисунок 3.6 – Направления, необходимые для организации производственной площадки

Исходя из проведенного анализа загрузки объектов недвижимости исследуемого объекта, анализа рынка коммерческой недвижимости и кризисной ситуации в стране, можно сделать вывод о том, что предприятие теряет эффективность своей деятельности. Принято решение о диверсификации предлагаемых услуг. В данном случае, диверсификация предлагаемых услуг – это перепрофилирование складских помещений в производственную площадку и предоставление услуг по ответственному хранению [23, с.17].

Выбор в пользу размещения производственной площадки на Земельном участке 2 обосновывается несколькими факторами:

- наличие большой площади для организации производственной площадки;
- востребованность производственной площадки среди потенциальных арендаторов;
- отсутствие производственно-складских помещений у конкурентов в непосредственной близости к месту предлагаемого размещения производственной площадки;
- благоустройство земельного участка;
- отсутствие крупных затрат на организацию производственной площадки.

Так как, на Земельном участке 2 находятся текущие арендаторы и предприятию целесообразно пролонгировать договоры аренды с ними. Предполагается расположение производственной площадки в здании «А», в связи с тем, что в данном здании коэффициент загрузки довольно часто равняется нулю. Несмотря на то, что Земельный участок 2 расположен среди подобных земельных участков, создающих конкуренцию, у него имеется ряд плюсов для организации производственной площадки, относительно своих конкурентов:

- большая территория и площадь капитальных строений;
- примыкающие автомобильные проезды с твердым асфальтным покрытием;
- круглосуточная охрана вверенной территории;
- разворотные площадки для крупногабаритных автомобилей;
- железнодорожный терминал;

– необходимые инженерные коммуникации, в т.ч., большой лимит электроэнергии;

– наличие кран-балки с грузоподъемностью в 5 тонн;

– возможность хранения готовой продукции;

Производственная площадка будет организована в здании «А».

Этапы проекта:

– переговоры с арендодателем, с целью получения разрешения на проведение ремонтно-строительных работ;

– подготовка ныне свободных помещений к переводу в эти помещения текущих (якорных) арендаторов;

– перевод текущих (якорных) арендаторов в ранее свободные помещения, при непосредственной помощи ООО УК «Площадь»;

– проведение ремонтно-строительных работ, связанных с косметическим ремонтом, устройством дополнительной зоны для погрузки;

– проведение рекламной компании для нового вида деятельности;

– заключение договора аренды, с учетом снижения стоимости одного м² и заключения дополнительного договора аренды на пользование кран-балкой.

В большинстве случаев, производственные предприятия занимаются своей деятельностью без остановки производства. Исходя из внутренних правил, ООО УК «Площадь» не может обеспечить круглосуточный въезд на территорию земельного участка 2. В связи с этим, предприятию предлагается автономизация площадей, закрепленных за складским зданием «А» [28, с. 65].

Процесс территориальной автономизации объекта капитального строения означает установку перегородок из профнастила, отделяющие здание «А» от остальных зданий. Наличие уже существующей въездной группы (старый пост охраны) значительно облегчает проведение автономизации. Въездная группа позволит совершать круглосуточный въезд на территорию будущей производственной площадки. Производственное предприятие будет иметь право на организацию собственного поста охраны и дополнительного видеонаблюдения.

Несмотря на автономизацию, ООО УК «Площадь» продолжит охрану и наблюдение за вверенной территорией.

Расчет дополнительных единоразовых затрат для территориальной автономизации представлен в таблице 3.2.

Таблица 3.2 – Расчет дополнительных затрат, требуемых для территориальной автономизации

| Наименование затрат | Единица измерения | Количество | Цена, руб. | Всего, руб. |
|---|-------------------|------------|------------|-------------|
| Материалы для проведения ремонтно-строительных работ, в т.ч.: | | | | 224 174 |
| Профилированный стальной настил | лист | 111 | 1 300 | 144 300 |
| Металлические столбы и лаги | шт. | 136 | 400 | 54 400 |
| Металлические двери | шт. | 2 | 6 300 | 12 600 |
| Камеры наружного и внутреннего наблюдения | шт. | 3 | 1 500 | 4 500 |
| Прибор учета технической воды | шт. | 1 | 3200 | 8 374 |
| Прибор учета электроэнергии | шт. | 1 | 5174 | |
| Ремонтно-строительные работы | | | | 54 206 |
| Итого | | | | 278 380 |

Таким образом, 278 380 рублей понадобится для территориальной автономизации, выделенной под производственную площадку, площади.

После того, как будут проведены запланированные ремонтно-строительные работы, предприятие сможет заключить договор аренды.

Условием целесообразности осуществления данного проекта также является сравнение с потенциальным доходом от аренды складского помещения. В качестве объекта сравнения взята ликвидируемая арендная деятельность складского здания «А».

Потенциальный арендный доход от ликвидируемой арендной деятельности складского здания «А» представлен в таблице 3.3.

Таблица 3.3 – Потенциальный денежный доход от сдачи складского здания в аренду

| Наименование услуги | Площадь, м ² | Цена аренды, руб./м ² | Арендный доход за месяц, тыс. руб. | Арендный доход за год, тыс. руб. |
|------------------------|-------------------------|----------------------------------|------------------------------------|----------------------------------|
| Оказание услуги аренды | 1 566,7 | 150 | 235,0 | 2 820,0 |

Таким образом, с учетом 100% сдачи площадей складского здания, годовой арендный доход составит 2 820 тыс. руб.

Потенциальный денежный доход от нового вида предоставляемых услуг в складском здании «А» представлен в таблице 3.4.

Таблица 3.4 – Потенциальный денежный доход от сдачи в аренду производственно-складского помещения с сопутствующей территорией

| Наименование услуги | Площадь, м ² | Цена аренды, руб./м ² | Аренда кран-балки, тыс. руб. | Арендный доход за месяц, тыс. руб. | Арендный доход за год, тыс. руб. |
|---|-------------------------|----------------------------------|------------------------------|------------------------------------|----------------------------------|
| Оказание услуги аренды без аренды кран-балки | 1 566,7 | 200 | – | 313,3 | 3 760,0 |
| Оказание услуги аренды, включая аренду кран-балки | 1 566,7 | 180 | 30,0 | 312,0 | 3 744,0 |

После перепрофилирования складского помещения у арендаторов будет два варианта заключения договора аренды: аренда производственной площадки без кран-балки и аренда производственной площадки с кран-балкой. В первом случае арендная ставка составит 200 руб./м², во втором случае арендная ставка составит 180 руб./м² плюс аренда кран-балки – 30 тыс. руб./мес. Несмотря на то, что во втором случае у ООО УК «Площадь» доход будет незначительно ниже, предприятие заинтересовано в сдаче кран-балки в аренду, в связи с тем, что любой механизм нуждается в системной эксплуатации. Также арендатор берет на себя ответственность за оплату электроэнергии и использование технической

воды (оплата осуществляется согласно данным, передаваемыми приборами учета электроэнергии и технической воды).

Стоит отметить, что автономизация территории и перепрофилирование складского здания «А» имеет плюсы, как для ООО УК «Площадь», так и для потенциальных арендаторов.

Плюсы для ООО УК «Площадь»:

– у предприятия существуют потенциальные арендаторы, с которыми производились переговоры об автономизации, следовательно, ООО УК «Площадь» сможет заключить договор аренды сразу, после выполнения всех ремонтно-строительных работ;

– плату за коммунальные услуги и ответственность за содержание берет на себя арендатор;

– повышение коэффициента загрузки на земельном участке 2, что повлечет за собой увеличение прибыли;

– снижение затрат.

Плюсы для потенциальных арендаторов:

– возможность круглосуточного въезда на производственную площадку;

– возможность непрерывного производства;

– круглосуточная охрана и наблюдение за производственной площадкой со стороны ООО УК «Площадь»;

– возможность производства и хранения товаров в одном помещении, а также перенос крупногабаритной продукции с помощью кран-балки;

– отсутствие в непосредственной близости предприятий-конкурентов

Таким образом, услуги аренды производственной площадки эффективнее деятельности по оказанию услуг аренды на 32,7% — с учетом 100% загрузки объекта капитального строительства.

3.3 Оценка направления по загрузке площадей складского здания ООО УК «Площадь»

В связи со сложившейся кризисной ситуацией, многие арендаторы ООО УК «Площадь» требуют о снижении месячной ставки аренды. Предприятие не может пойти на такие уступки, т.к., экономическая ситуация на предприятии не стабильная.

Прежде чем выбрать новый вид деятельности, необходимо определить мощностные параметры, в данном случае, это площадь складского здания. Перевод текущих арендаторов осуществляется из складских зданий «Е» земельного участка 1 и здания «А» земельного участка 2. В здании «А» будет располагаться производственная площадка, здание «Е» подходит для размещения нового вида предоставляемых услуг. Это позволит высвободить для нового вида деятельности в общей сложности 1 758 м².

В соответствии с месторасположением земельного участка 1 и 2, предприятию предлагается пойти по пути диверсификации арендной деятельности в здании «Е» и осуществить проект по организации услуг ответственного хранения товаров и грузов на высвобождаемых от неэффективного использования площадях складского здания.

Направления, необходимые для осуществления услуг ответственного хранения представлены на рисунке 3.7.

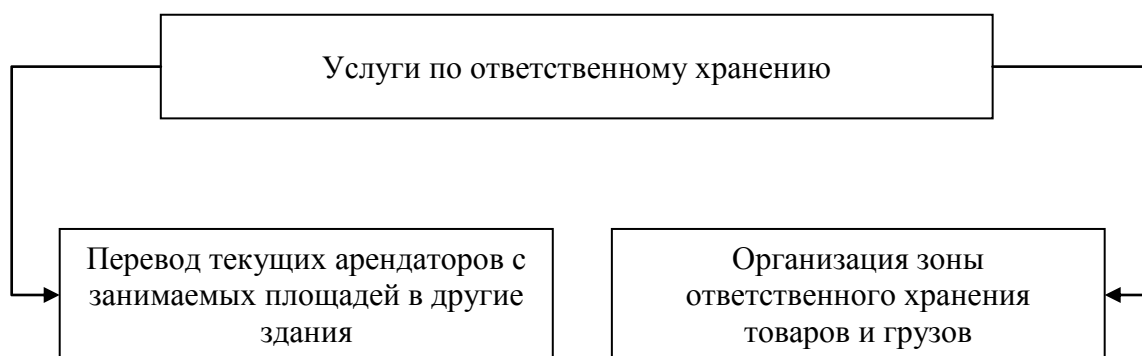


Рисунок 3.7 – Направления, необходимые для организации услуг по ответственному хранению товаров и грузов

Организация деятельности по ответственному хранению выгодна по нескольким причинам: во-первых, поблизости множество потенциальных потребителей (производственных предприятий) и отсутствует конкуренция по аналогичным услугам; во-вторых, ответственное хранение предоставляет клиенту ряд дополнительных преимуществ по сравнению с простой арендой склада:

- воспользовавшись услугой ответственного хранения, грузовладелец оплачивает только фактически занимаемый грузом объем, а при аренде площадей он оплачивает всю арендуемую площадь, вне зависимости от процента ее использования;

- при ответственном хранении грузовладелец может заранее предусмотреть и оговорить возможность увеличения объема грузопотока, а при аренде площадь физически ограничена, превышение объемов склада влечет за собой дополнительные расходы на поиск нового или дополнительного помещения;

- все необходимое оборудование уже есть на складе, а при аренде склада грузовладельцу придется покупать дорогостоящее складское оборудование и технику;

- при ответственном хранении грузовладельцу не придется оплачивать коммунальные платежи, заработную плату сотрудникам склада, охрану склада, так как все уже включено в стоимость услуги по хранению;

- ремонт погрузочной техники, покупку расходных материалов (упаковочные материалы, паллеты и др.) осуществляет склад ответственного хранения;

- грузовладелец освобождается от риска порчи товара при погрузочно-разгрузочных работах и хранении, так как вся ответственность за груз лежит на компании, предоставившей склад.

К тому же, услуги ответственного хранения включают в себя разнообразные дополнительные сервисы:

- паллетирование товара, стрейчевание, дополнительная упаковка;
- формирование заказов и партий товаров согласно требованиям заказчика;
- покоробочная приемка и выгрузка товара;
- полный цикл товарного учета, управление остатками и возврата товара;

- инвентаризация;
- отбраковка товара по согласованию заказчиком;
- подготовка и печать полного комплекта товаросопроводительных документов;
- возврат пакета документов, подтверждающие факт передачи товара получателю;
- формирование аналитических отчетов по движению и остаткам товара;
- партионный учет;

Таким образом, ответственное хранение — очень выгодно для потребителя услуги. Выгодно оно и для предприятия, оказывающего услугу — оно зарабатывает на объеме оказываемых услуг и зависит от оборачиваемости товаров, находящихся на ответственном хранении. Средний оборот составляет 30 дней и позволяет получить больше коммерческой выгоды, чем простое оказание услуг по сдаче тех же площадей в аренду — расчет и сравнение будут представлены в соответствующей таблице далее.

В таблице 3.5 представлен расчет инвестиционных затрат, необходимых для организации деятельности по оказанию услуг ответственного хранения.

Таблица 3.5 – Перечень инвестиционных затрат на закуп и монтаж складского оборудования для оказания услуг ответственного хранения

| Затраты | шт. | рублей |
|------------------------------|------|-----------|
| Фронтальные стеллажи | 1220 | 940 620 |
| Монтаж фронтальных стеллажей | 1220 | 536 153 |
| Программное обеспечение | 1 | 35 000 |
| Реклама | – | 15 000 |
| Итого | | 1 526 773 |

Разработкой проекта ремонтно-строительных и монтажных работ занимаются организации, поставляющие стеллажи — иногда стоимость проекта включается в стоимость стеллажей и распределяется между ними равномерно, в данном случае стоимость проекта фиксирована.

Проведением работ по монтажу фронтальных стеллажей в складском здании

также занимается предприятие, продающее стеллажи. В условиях ограниченного времени и нехватки персонала для проведения работ такого масштаба в сжатые сроки ООО УК «Площадь» предлагается не заниматься монтажом самостоятельно.

Деятельность по оказанию услуг ответственного хранения, как и любая другая, имеет операционные затраты. Состав и структура операционных затрат представлена в таблице 3.6.

Таблица 3.6 – Состав и структура операционных затрат по ответственному хранению

| Издержки | Период, год | | | | | |
|---|-------------|-------------|-----------|-------------|-----------|-------------|
| | 2022 | | 2023 | | 2024 | |
| | тыс. руб. | в % к итогу | тыс. руб. | в % к итогу | тыс. руб. | в % к итогу |
| Расходы на оплату труда | 540,0 | 37,1 | 567,0 | 37,6 | 585,0 | 37,7 |
| Амортизационные отчисления | 188,2 | 12,9 | 188,2 | 12,5 | 188,2 | 12,1 |
| Расходные материалы для ответственного хранения | 125,7 | 8,6 | 133,24 | 8,8 | 141,24 | 9,1 |
| Ремонт и обслуживание ж/д путей | 57,5 | 4,0 | 57,5 | 3,8 | 57,5 | 3,7 |
| Содержание и ремонт складского оборудования | 25,7 | 1,8 | 27,24 | 1,8 | 28,88 | 1,9 |
| Ремонт и обслуживание зданий и сооружений | 183,3 | 12,6 | 183,3 | 12,2 | 183,3 | 11,8 |
| Коммунальные услуги | 220,1 | 15,1 | 233,31 | 15,5 | 247,3 | 16,0 |
| Услуги охраны | 80,0 | 5,5 | 80,0 | 5,3 | 80,0 | 5,2 |
| Услуги связи и интернет | 35,2 | 2,4 | 37,31 | 2,5 | 39,55 | 2,5 |
| Итого | 1 455,7 | 100,0 | 1 507,1 | 100,0 | 1 551,0 | 100,0 |

Значительную долю операционных затрат составят расходы на оплату труда (в том числе, отчисления на социальные нужды). В целом ожидается увеличение прибыли за счет нового вида деятельности.

Формирование ценовой политики осуществляется в соответствии со среднерыночными ценами по рынку предоставления услуг ответственного хранения

грузов в г. Челябинске. Ряд позиций имеет сниженную на 5-10% цену для того, чтобы привлечь клиентов. Однако привлечение клиентов среди юридических лиц часто происходит не только и не столько из-за цены, а из-за предоставления дополнительных (в т.ч. эксклюзивных услуг) и качества оказываемых услуг.

Прейскурант на услуги ответственного хранения и смежные услуги представлен в таблице 3.7.

Таблица 3.7 – Прейскурант на оказание новых услуг

| Наименование услуги | единица измерения | цена, рублей | стоимость приема 1 т., рублей |
|---|-------------------|--------------|-------------------------------|
| Прием и сортировка | | | |
| ПРР паллетированного груза | п/м | 100 | 200 |
| ПРР непаллетированного груза | т. | 150 | 150 |
| сортировка по коробкам | шт. | 5 | 200 |
| Ответственное хранение | | | |
| 10-30 паллетомест | п/м в месяц | 360 | 720 |
| 30-100 паллетомест | п/м в месяц | 330 | 660 |
| от 100 паллетомест | п/м в месяц | 300 | 600 |
| Комплектация заказов и отгрузка со склада | | | |
| сбор заказа | шт. | 5 | – |
| сбор заказа | коробок | 3 | – |
| сбор заказа | паллета | 100 | 200 |
| ПРР паллетированного груза | п/м | 100 | 200 |
| ПРР непаллетированного груза | т. | 150 | 150 |
| Дополнительные операции по обработке груза | | | |
| перемещение груза на складе | т. | 100 | – |
| сортировка и отбраковка груза | шт. | 5 | – |
| сортировка бракованных коробок | коробок | 10 | – |
| предоставление европаллеты | шт. | 150 | – |
| паллетизация (стрейч-плёнка) | паллета | 25 | – |
| работа сверхурочная | коэффициент | 2 | – |

Реализация данной ценовой политики на начальном этапе позволит максимально быстро набрать первоначальный пул клиентов после осуществления всех ремонтно-

строительных и монтажных работ в складском здании и выйти на 80% от проектной мощности по оказанию услуг ответственного хранения за 4 месяца [14].

80% — использование 976 паллет из 1220 и средний оборот в 702,72 тонны (вход-выход) при оборачиваемости в 30 дней.

Уровень объема оказываемых услуг представлен в таблице 3.8.

Таблица 3.8 – Уровень объемов услуг по ответственному хранению в месяц, с учетом выхода на 80% от проектной мощности

| Наименование услуги | Паллет | Кол-во, т. | Цена, руб. | Цена переработки 1 т. в месяц, руб. | Доход, в месяц, руб. |
|--|--------|------------|------------|-------------------------------------|----------------------|
| Первый месяц, оборачиваемость 30 дней/20% - загруженность | | | | | |
| доход от хранения | 244 | 175,68 | 330 | 330 | 57 974,4 |
| доход от ПРР (вход), непаллет. 80% | 80% | 140,54 | 150 | 120 | 21 081,6 |
| доход от ПРР (вход), паллет. 20% | 20% | 35,14 | 100 | 20 | 3 513,6 |
| доход от ПРР (выход), непаллет. 50% | 50% | 87,84 | 150 | 75 | 13 176,0 |
| доход от ПРР (выход), паллет. 50% | 50% | 87,84 | 100 | 50 | 8 784,0 |
| сортировка по коробкам (вход) | 80% | 140,54 | 135 | 108 | 18 973,4 |
| сбор заказа (выход), коробка 50% | 50% | 87,84 | 135 | 82 | 11 858,4 |
| сбор заказа (выход), монопаллета 50% | 50% | 87,84 | 100 | 35 | 8 784,0 |
| Итого | | | | 820 | 144 145,4 |
| Второй месяц, оборачиваемость 30 дней/40% - загруженность | | | | | |
| доход от хранения | 488 | 351,36 | 330 | 330 | 115 948,8 |
| доход от ПРР (вход), непаллет. 80% | 80% | 281,09 | 150 | 120 | 42 163,8 |
| доход от ПРР (вход), паллет. 20% | 20% | 70,27 | 100 | 20 | 7 027,2 |
| доход от ПРР (выход), непаллет. 50% | 50% | 175,68 | 150 | 75 | 26 352,0 |
| доход от ПРР (выход), паллет. 50% | 50% | 175,68 | 100 | 50 | 17 568,0 |

Окончание таблицы 3.8

| Наименование услуги | Паллет | Кол-во, т. | Цена, руб. | Цена переработки 1 т. в месяц, руб. | Доход в месяц, руб. |
|--|--------|------------|------------|-------------------------------------|---------------------|
| Второй месяц, оборачиваемость 30 дней/40% - загруженность | | | | | |
| сортировка по коробкам (вход) | 80% | 281,09 | 135 | 108 | 37 946,8 |
| сбор заказа (выход), коробка 50% | 50% | 175,68 | 135 | 82 | 23 716,8 |
| сбор заказа (выход), монопаллета 50% | 50% | 175,68 | 100 | 35 | 17 568,0 |
| Итого | | | | 820 | 288 290,8 |
| Третий месяц, оборачиваемость 30 дней/60% - загруженность | | | | | |
| доход от хранения | 732 | 527,04 | 330 | 330 | 173 923,2 |
| доход от ПРР (вход), непаллет. 80% | 80% | 421,63 | 150 | 120 | 63 244,8 |
| доход от ПРР (вход), паллет. 20% | 20% | 105,41 | 100 | 20 | 10 540,8 |
| доход от ПРР (выход), непаллет. 50% | 50% | 263,52 | 150 | 75 | 39 528,0 |
| доход от ПРР (выход), паллет. 50% | 50% | 263,52 | 100 | 50 | 26 352,0 |
| сортировка по коробкам (вход) | 80% | 421,63 | 135 | 108 | 56 920,3 |
| сбор заказа (выход), коробка 50% | 50% | 263,52 | 135 | 82 | 35 575,2 |
| сбор заказа (выход), монопаллета 50% | 50% | 263,52 | 100 | 35 | 26 352,0 |
| Итого | | | | 820 | 432 436,3 |
| Четвертый месяц, оборачиваемость 30 дней/80% - загруженность | | | | | |
| доход от хранения | 976 | 702,72 | 330 | 330 | 231 897,6 |
| доход от ПРР (вход), непаллет. 80% | 80% | 562,18 | 150 | 120 | 84 326,4 |
| доход от ПРР (вход), паллет. 20% | 20% | 140,54 | 100 | 20 | 14 054,4 |
| доход от ПРР (выход), непаллет. 50% | 50% | 351,36 | 150 | 75 | 52 704,0 |
| доход от ПРР (выход), паллет. 50% | 50% | 351,36 | 100 | 50 | 35 136,0 |
| сортировка по коробкам (вход) | 80% | 562,18 | 135 | 108 | 75 893,7 |
| сбор заказа (выход), коробка 50% | 50% | 351,36 | 135 | 82 | 47 433,6 |
| сбор заказа (выход), монопаллета 50% | 50% | 351,36 | 100 | 35 | 35 136,0 |
| Итого | | | | 820 | 576 581,7 |

Условием целесообразности осуществления инвестиционного проекта также является сравнение с потенциальным доходом от другого вида деятельности. В

качестве объекта сравнения взята ликвидируемая деятельность в рассматриваемом здании — оказание услуг по аренде складских помещений.

В первую очередь необходимо определить потенциальный арендный доход с высвобождаемой (1 758 м²) площади в складском здании с учетом дифференцированной месячной ставки арендной платы. Расчет представлен в таблице 3.9.

Таблица 3.9 – Потенциальный арендный доход от сдачи складских площадей

| Наименование услуги | Площадь, м ² | Цена аренды, руб./м ² | Арендный доход за месяц, тыс. руб. | Арендный доход за год, тыс. руб. |
|-----------------------|-------------------------|----------------------------------|------------------------------------|----------------------------------|
| Оказание услуг аренды | 1 758 | 150 | 263,7 | 3 164,4 |

Таким образом, годовой арендный доход без учета операционных затрат составит 3 164,4 тыс. руб.

Определение текущих денежных потоков на предприятии с учетом выхода на 80% от проектной мощности по оказанию услуг ответственного хранения за 4 месяца после оборудования складского помещения стеллажами представлено в таблице 3.10.

Таблица 3.10 – Текущие денежные потоки от нового вида деятельности

| Период | Загрузка, % | Паллет, шт. | Оборот в месяц, тонн | Доход за месяц, руб. | Доход за год, руб. |
|--------------------|-------------|-------------|----------------------|----------------------|--------------------|
| 1 месяц | 20 | 244 | 175,68 | 144 145,4 | – |
| 2 месяц | 40 | 488 | 351,36 | 288 290,8 | – |
| 3 месяц | 60 | 732 | 527,04 | 432 436,3 | – |
| Последующие месяцы | 80 | 976 | 702,72 | 576 581,7 | 6 918 980,4 |
| Проектная мощность | 100 | 1220 | 878,40 | 720 727,1 | 8 648 725,2 |

Расчет экономических показателей по ответственному хранению представлен в таблице 3.11.

Таблица 3.11 – Экономические показатели деятельности по ответственному хранению в текущих ценах

| Показатель | 2022 год | 2023 год | | 2024 год | |
|---|-----------|-----------|------------|-----------|------------|
| | тыс. руб. | тыс. руб. | в % к 2022 | тыс. руб. | в % к 2022 |
| Выручка от ответственного хранения за год, тыс. руб. | 6 054,1 | 6 918,9 | 133,4 | 8 648,7 | 166,6 |
| Затраты предприятия, тыс. руб. | 1 455,7 | 1 507,1 | 103,5 | 1 551,0 | 106,5 |
| Прибыль от деятельности по ответственному хранению, тыс. руб. | 4 598,4 | 5 411,8 | 117,7 | 7 097,7 | 154,3 |

Таким образом, с учетом выхода на 80% от проектной мощности, деятельность по ответственному хранению будет эффективнее деятельности по оказанию услуг аренды на 108,6% — с учетом сдачи в аренду всех площадей.

3.4 Расчет эффективности инвестиционного проекта

Инвестиционные затраты по организации нового вида деятельности представлены в таблице 3.12.

Таблица 3.12 – Инвестиционная деятельность проекта

| Показатели | Шаг (п/года) расчета | | | | | | |
|---|----------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| | 2021 | 2022 | | 2023 | | 2024 | |
| | II | I | II | I | II | I | II |
| 1. Капитальные вложения на приобретение активов | 1 526,8 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| 2. Приток денежных средств | | | | | | | |
| 3. Отток денежных средств | | | | | | | |
| 3.1 Реальный пошаговый | 1 526,8 | | | | | | |
| 3.2 Дисконтированный пошаговый | 1 526,8 | | | | | | |
| 4. Поток денежных средств | | | | | | | |
| 4.1 Реальный поток | -1 526,8 | -1 526,8 | -1 526,8 | -1 526,8 | -1 526,8 | -1 526,8 | -1 526,8 |
| 4.2 Дисконтированный поток | -1 526,8 | -1 526,8 | -1 526,8 | -1 526,8 | -1 526,8 | -1 526,8 | -1 526,8 |

Исходя из данных представленных в таблице 3.12, денежный поток от инвестиционной деятельности составит 1 526,8 тысяч рублей.

Предполагается, что на нулевом шаге (в 2021 году) реализации проекта будут проводиться только мероприятия по подготовке объекта капитального строительства (здание «Е») к эксплуатации по новому виду деятельности, ввиду этого, поступлений от операционной деятельности проекта не предусмотрено.

Операционная деятельность проекта представлена в таблице 3.13.

Таблица 3.13 – Операционная деятельность проекта

| Показатели | Шаг (п/года) расчета | | | | | | |
|---|----------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| | 2021 | 2022 | | 2023 | | 2024 | |
| | II | I | II | I | II | I | II |
| Выручка от реализации услуг, тыс. руб. | 0,0 | 2 594,6 | 3 459,5 | 3 459,5 | 3 747,8 | 4 324,4 | 4 324,4 |
| Текущие затраты, тыс. руб. | 0,0 | 633,8 | 633,8 | 659,5 | 659,5 | 681,4 | 681,4 |
| Амортизация, тыс. руб. | 0,0 | 94,1 | 94,1 | 94,1 | 94,1 | 94,1 | 94,1 |
| Налогооблагаемая прибыль, тыс. руб. | 0,0 | 1 866,8 | 2 731,7 | 2 706,0 | 2 994,3 | 3 548,9 | 3 548,9 |
| Налог на прибыль (по ставке 0,2), тыс. руб. | 0,0 | 373,4 | 546,3 | 541,2 | 598,9 | 709,8 | 709,8 |
| Чистая прибыль, тыс. руб. | 0,0 | 1 493,4 | 2 185,3 | 2 164,8 | 2 395,4 | 2 839,1 | 2 839,1 |
| Денежный поток операционной деятельности, тыс. руб. | 0,0 | 1 587,5 | 2 279,4 | 2 258,9 | 2 489,5 | 2 933,2 | 2 933,2 |

Таким образом, исходя из данных, представленных в таблице 3.13, можно сделать вывод о том, что услуги ответственного хранения товаров и грузов начинают приносить прибыль уже в 2022 году за счет возрастающего показателя выручки от реализации услуг.

Сводная таблица инвестиционной и операционной деятельности услуг по ответственному хранению товаров и грузов представлена в таблице 3.14.

Показатели эффективности инвестиционного проекта представлены в таблице 3.15.

Таблица 3.14 – Сводная таблица инвестиционной и операционной деятельности проекта

| Показатели | Шаг (п/года) расчета | | | | | | |
|--|----------------------|---------|---------|---------|---------|----------|----------|
| | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| | 2021 | 2022 | | 2023 | | 2024 | |
| | II | I | II | I | II | I | II |
| Инвестиционная деятельность | -1 526,8 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Инвестиционная деятельность дисконтированная | -1 526,8 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Операционная деятельность | 0,0 | 1 587,6 | 2 279,4 | 2 258,8 | 2 489,5 | 2 933,2 | 2 933,2 |
| Операционная деятельность дисконтированная | 0,0 | 1 436,7 | 1 866,8 | 1 674,1 | 1 669,8 | 1 780,5 | 1 611,3 |
| Пошаговый поток денежных средств инвестиционной и операционной деятельности | -1 526,8 | 1 587,6 | 2 279,4 | 2 258,8 | 2 489,5 | 2 933,2 | 2 933,2 |
| Накопленный поток денежных средств инвестиционной и операционной деятельности | -1 526,8 | 60,8 | 2 340,2 | 4 599,0 | 7 088,5 | 10 021,7 | 12 954,9 |
| Пошаговый дисконтированный поток денежных средств инвестиционной и операционной деятельности | -1 526,8 | 1 436,7 | 1 866,8 | 1 674,1 | 1 669,8 | 1 780,5 | 1 611,3 |
| Накопленный дисконтированный поток денежных средств инвестиционной и операционной деятельности | -1 526,8 | -90,1 | 1 776,7 | 3 450,9 | 5 120,7 | 6 901,1 | 8 512,4 |

Таблица 3.15 – Показатели эффективности инвестиционного проекта

| Показатели эффективности | Значение |
|--------------------------|------------------|
| ЧДД, тыс. руб. | 8 512,4 |
| ИД | 4,65 |
| ВНД, % | 69% |
| СОИ (год, месяц) | 1 год, 5 месяцев |
| ДСОИ (год, месяц) | 1 год, 7 месяцев |

Таким образом, исходя из данных, приведенных в таблице 3.15, можно сделать следующие выводы:

– чистый дисконтированный доход (ЧДД) составляет 8 512,4 тыс. руб., т.к. ЧДД больше 0, следовательно, проект привлекателен для инвестирования, то есть способен быть эффективным и принести достаточно высокие финансовые результаты;

– индекс доходности (ИД) составляет 4,65, следовательно, инвестиционный проект можно считать эффективным;

– внутренняя норма доходности (ВНД) – ставка дисконтирования, при которой чистая текущая стоимость инвестиционного проекта равна нулю, ВНД составляет 69%;

– срок окупаемости инвестиций (СОИ) составляет 1 год, 5 месяцев;

– дисконтированный срок окупаемости инвестиций (ДСОИ) составляет 1 год, 7 месяцев.

Графическая интерпретация денежных потоков инвестиционной и операционной деятельности проекта по реализации услуг ответственного хранения на территории ООО УК «Площадь» представлена на рисунке 3.8.

Финансовый результат от реализации диверсификационного направления обеспечения экономической безопасности ООО УК «Площадь» представлен в таблице 3.16 и на рисунке 3.9.

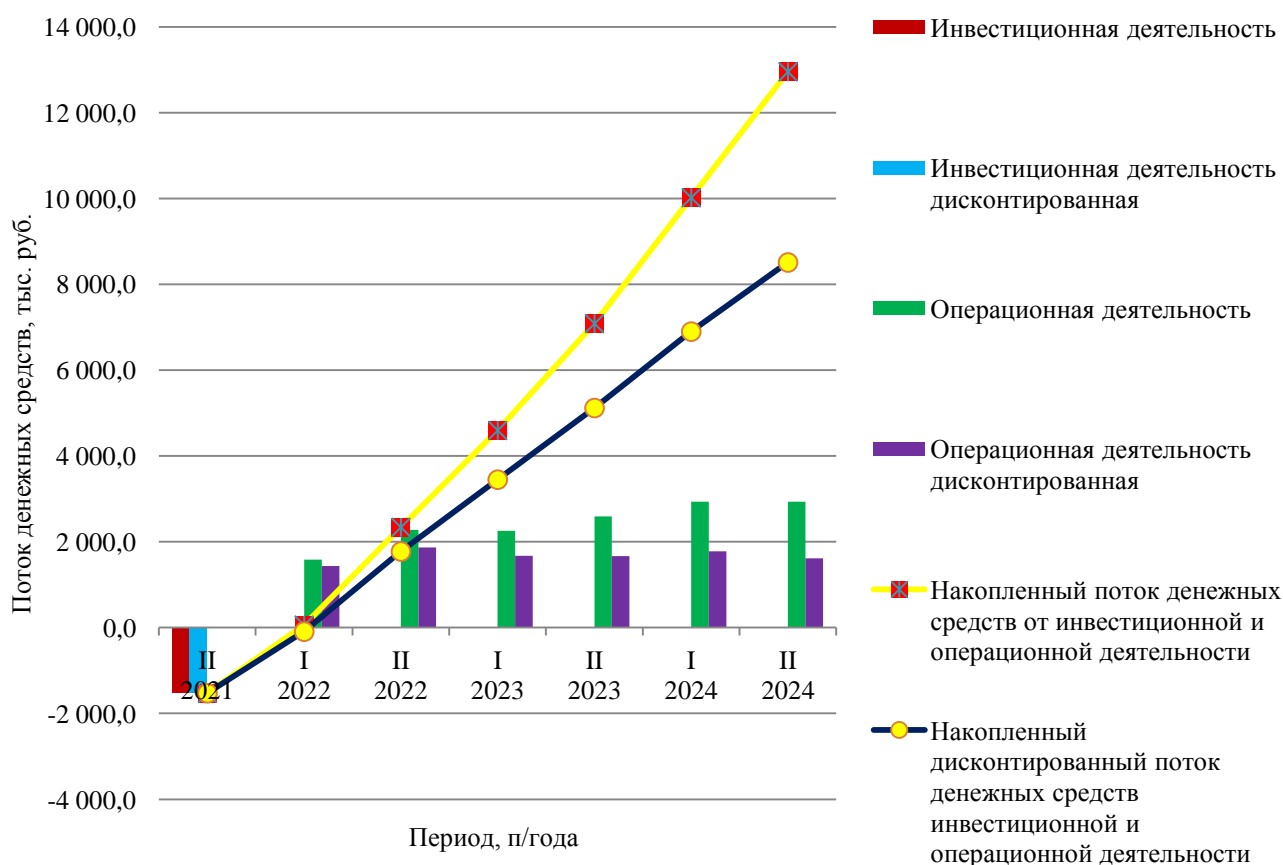


Рисунок 3.8 – Денежные потоки инвестиционной и операционной деятельности проекта на территории ООО УК «Площадь»

Таким образом, исходя из данных в таблице 3.15 и на рисунке 3.8, можно сделать вывод, что денежные средства, инвестируемые в проект, окупаются в течении 1 года и 5 месяцев, данный инвестиционные проект может быть рекомендован для реализации.

Таблица 3.16 – Финансовый результат от реализации диверсификационного направления обеспечения экономической безопасности

| Показатели | Шаг (п/года) расчета | | | | | | |
|--|----------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| | 2021 | 2022 | | 2023 | | 2024 | |
| | II | I | II | I | II | I | II |
| Выручка от проектной деятельности, тыс. руб. | 0,0 | 2 594,6 | 3 459,5 | 3 459,5 | 3 747,8 | 4 324,4 | 4 324,4 |

Окончание таблицы 3.16

| Показатели | Шаг (п/года) расчета | | | | | | |
|--|----------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| | 2021 | 2022 | | 2023 | | 2024 | |
| | II | I | II | I | II | I | II |
| Затраты на проектную деятельность, тыс. руб. | 0,0 | 727,9 | 727,9 | 753,6 | 753,6 | 775,5 | 775,5 |
| Прибыль от проектной деятельности, тыс. руб. | 0,0 | 1 866,8 | 2 731,7 | 2 706,0 | 2 994,3 | 3 548,9 | 3 548,9 |

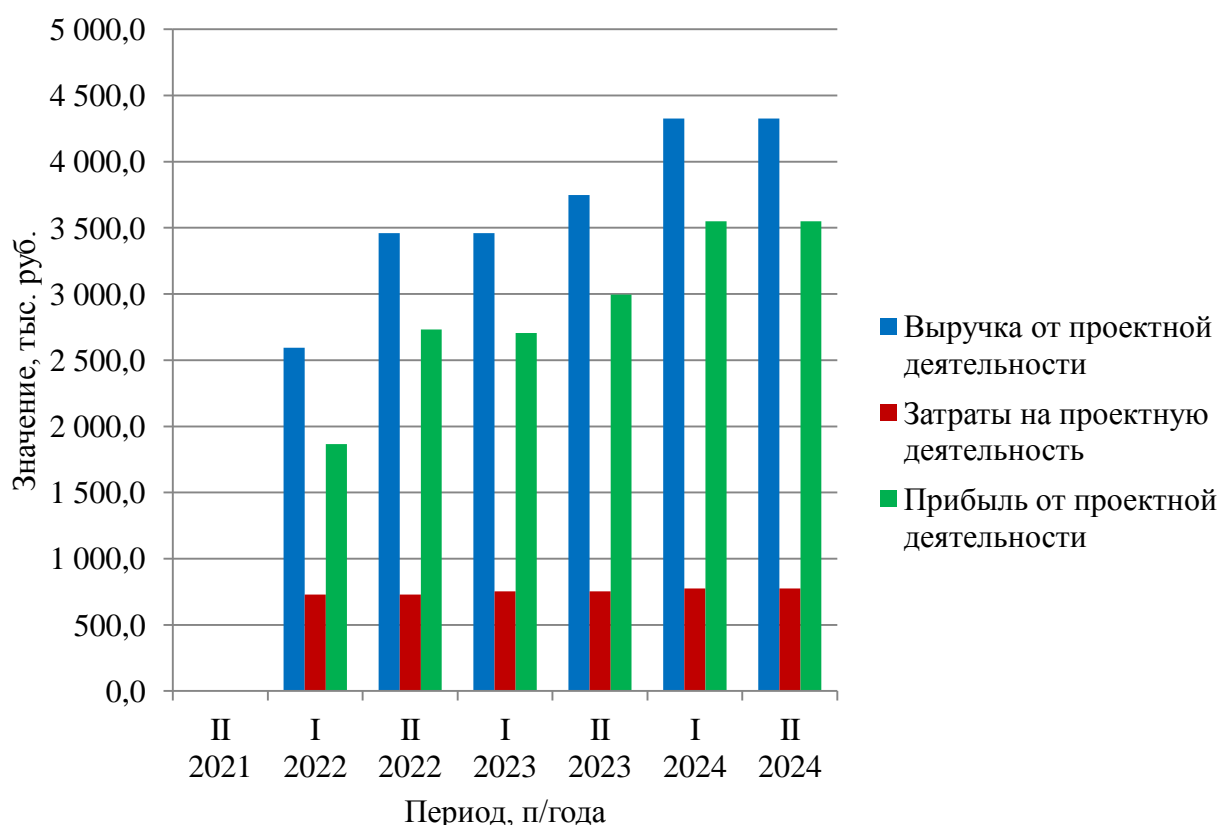


Рисунок 3.9 – Динамика основных показателей проектной деятельности

Таким образом, исходя данных, представленных в таблице 3.16 и на рисунке 3.9, можно сделать вывод о том, что реализация предложенной концепции экономической безопасности позволит увеличить финансовый результат предприятия ООО УК «Площадь».

Также, проведенный расчеты позволяют определить временной отрезок, на который рассчитана предложенная концепция обеспечения экономической

безопасности. Данная концепция считается эффективной в течение 3-4 лет с начала ее реализации, далее она подлежит обязательной актуализации.

Предложенное диверсификационное направление деятельности позволит ООО УК «Площадь» финансово подготовиться к дальнейшим изменениям на рынке коммерческой недвижимости в краткосрочной перспективе, а также позволит предприятию реализовать данное проектное предложение в рамках других объектов капитального строительства.

Вывод по разделу три

Из приведенных выше данных, что предложенная стратегия диверсификации в рамках концепции обеспечения экономической безопасности ООО УК «Площадь» при условии сохранения существующего вида деятельности и существующих услуг является эффективной и может быть применена в реальных условиях. Все мероприятия по диверсификации соответствуют граничным условиям, которые были выдвинуты ранее.

Реализация предложенных мероприятий позволит ООО УК «Площадь», сохраняя традиционный вид деятельности, оптимизировать использование объектов капитального строительства, находящихся под контролем ООО УК «Площадь». Также, реализация предложенной концепции позволит улучшить финансовое состояние организации и подготовить финансовую базу для проведения необходимых мероприятий для сохранения своего бизнеса.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В результате проведенного исследования поставленная цель была достигнута, поставленные задачи были решены.

Исследуемое предприятия ООО УК «Площадь» осуществляет услуги по предоставлению в аренду нежилой, коммерческой недвижимости, на условиях заключения субарендных договоров. Арендная деятельность предприятия осуществляется на трех земельных участках с улучшениями, на которых расположено 22 объекта капитального строительства. Предприятие заключает долгосрочные договоры на аренду площадей, а затем пролонгирует краткосрочные договоры субаренды.

По результатам анализа хозяйственной деятельности ООО УК «Площадь» и анализа арендной деятельности ООО УК «Площадь» был констатирован факт наличия критериев, указывающих на вхождение предприятия в фазу спада по основному виду деятельности.

В рамках исследования была предложена концепция экономической безопасности ООО УК «Площадь», в условиях диверсификации предлагаемых услуг.

Диверсификационные направления экономической безопасности подразумевают создание новой услуги арендодателя специализированных помещений. Диверсификационное направление осуществляется с использованием инструмента частично редевелопмента применительно к объекту капитального строительства «А», расположенного на земельном участке 2, в составе ООО УК «Площадь».

Данная концепция считается эффективной в течение трех-четырех лет с начала ее реализации, в дальнейшем концепция подлежит обязательной актуализации.

По результатам проведенного исследования можно сделать вывод о том, что предложенная стратегия диверсификации в рамках концепции обеспечения экономической безопасности ООО УК «Площадь» при условии сохранения

существующего вида деятельности является эффективной и может быть применена в реальных условиях.

Реализация предложенной концепции позволит ООО УК «Площадь», сохраняя традиционный вид деятельности, оптимизировать использование объектов капитального строительства, находящихся под контролем ООО УК «Площадь». Также, реализация предложенной концепции позволит улучшить финансовое состояние организации и подготовить финансовую базу для проведения необходимых мероприятий для сохранения своего бизнеса.

Таким образом, цель и задачи, поставленные в исследование, достигнуты.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

- 1 Айвазян, А. Стратегии бизнеса: справочник / Айвазян А., Балкинд О.Я., Боснина Т.Д. и др. – М.: КОНСЭКО, 2011. – 202 с.
- 2 Ансофф, И. Стратегическое управление: Сокр. пер. с англ./ Науч. ред. и авт. предисл. Л.И. Евенко. – М.: Экономика, 1989. – 184 с.
- 3 Аронов, А.М. Диверсификация производства: теория и стратегия развития. / А.М. Аронов, А.П. Петров. – СПб.: Лениздат, 2000. – 128 с.
- 4 Бердникова, В.Н. Экономика недвижимости. Учебник и практикум / В.Н. Бердникова. – М.: Юрайт, 2016. – 192 с.
- 5 Бусов, В.И. Управление недвижимостью. Теория и практика. Учебник / В.И. Бусов, А.А. Поляков. – М.: Юрайт, 2016. – 153 с.
- 6 Голованов, Е.Б., Киселева, В.А. Развитие редевелопмента как направления по преобразованию городских территорий [Электронный ресурс] / Е.Б. Голованов, В.А. Киселева // Региональная экономика. – 2013. – Т.3, № 3. – с. 12-15. – Режим доступа: <https://vestnik.susu.ru/em/issue/view/57>
- 7 Голубков, Е.П. Коммерческая деятельность. – М.: Финпресс, 2017. – 628 с.
- 8 Гровер, Р. Управление недвижимостью. Международный учебный курс. Учебник / Р. Гровер, М.М. Соловьев. – М.: СИНТЕГ, 2016. – 145 с.
- 9 Дмитриева, Л.Н. Система управления экономической безопасностью предприятия: проблемы и перспективы развития / Л.Н. Дмитриева, Ю.Н. Дуванова // Экономика. Инновации. Управление качеством. – 2013. – № 3. – 126 с.
- 10 Коротков, Э.М. Антикризисное управление: учебник / Э.М. Коротков, А.А. Беляев, Д.В. Валовая, под ред. Э.М. Короткова. – М.: ИНФРА–М, 2009. – 312 с.
- 11 Косолапова, М.В. Комплексный экономический анализ хозяйственной деятельности: учебник / М.В. Косолапова, В.А. Свободин. – М.: Дашков и К, – 2016. – 248 с.

12 Котова, Н.Н. Стратегическое планирование экономической деятельности: методические указания / Н.Н. Котова. – Челябинск: Издательский центр ЮУрГУ, 2016. – 93 с.

13 Котова, Н.Н. Экономический анализ: учебное пособие / Н.Н. Котова. – Челябинск: Издательский центр ЮУрГУ, 2014. – 90 с.

14 Куприянова, Т., Растимешин В. Особенности инвентаризации товаров // Консультант директора. – 2012. – №1. – 238 с.

15 Левковец, Н.П. Стратегические аспекты обеспечения экономической безопасности предприятий / Н.П. Левковец // Вестник Черниговского государственного технологического университета. Серия: Экономические науки. – 2012. – № 3(60). – 97 с.

16 Максимов, С.Н. Управление девелопментом недвижимости. Учебник / С.Н. Максимов. – М.: Проспект, 2015. – 336 с.

17 Максимов, С.Н. Управление недвижимостью. – М.: Издательство «Дело» АНХ, 2008. – 432 с.

18 Марченко, А.В. Экономика и управление недвижимостью / А.В. Марченко. – М.: Феникс, 2010. – 352 с.

19 Михалина, Л.М. Практикум по виду профессиональной деятельности (3 курс). Рабочая тетрадь / Л.М. Михалина, Е.Б. Голованов. – Челябинск: кафедра ЭБ ЮУрГУ, 2019. – 73 с.

20 Мурзин, А.Д. Недвижимость. Экономика, оценка и девелопмент / А.Д. Мурзин. – М.: Феникс, 2012. – 384 с.

21 Ненашев Е.В., Шеремет А.Д. Методика финансового анализа деятельности коммерческих организаций. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: НИЦ ИНФРА-М, – 2013. – 208 с.

22 Осипова, Л.В., Синяева И.М. Основы коммерческой деятельности. – М.: ЮНИТИ ДАНА, 2014. – 307 с.

23 Петров, А.Н. Теоретические основы диверсификации производства в рыночной экономике: А.Н. Петров, А.А. Бочаров. – СПб.: СПбГУЭФ, 1999. – 82 с.

- 24 Порохин, А.В., Яркова Т.А., Соина-Кутищева Ю.Н. Основные направления диверсификации экономики региона // *Фундаментальные исследования*. – 2016. – № 9–2. – 403 с.
- 25 Смирнова, Е.А. «Экономика Недвижимости»: учеб. Пособие. – Спб., 2003. – 421 с.
- 26 Соснин, В.И. Менеджмент безопасности предпринимательства. – К. 2002. – 357 с.
- 27 Стерник, Г.М. Девелопмент недвижимости. Инвестиционный анализ и проектный консалтинг. Учебное пособие / Г.М. Стерник, С.Г. Стерник, Н.В. Тулинова. – М.: Проспект, 2017. – 304 с.
- 28 Топчий, Д.В. Реконструкция и перепрофилирование производственных зданий: монография / Д. В. Топчий. – М.: АСВ, 2008. – 144 с.
- 29 Фатхутдинов, Р.А. Организация производства: учебник для студентов вузов / Р.А. Фатхутдинов. – 3–е изд., перераб. и доп. – М.: ИНФРА–М, 2014. – 544 с.
- 30 Филонович, С.Р. Теория жизненных циклов организации И. Адизеса и российская действительность / С.Р. Филонович, Е.И. Кушелевич. – М.: Социс, 1996. – 207 с.
- 31 Цигилик И.И., Паневник Т.М. Экономическая безопасность предприятия в системе внутреннего экономического механизма / Паневник Т.М., Цигилик И.И. // *Экономика*. – 2015 г. – № 7. – 127 с.
- 32 Шеремет, А.Д. Теория экономического анализа: учебник / А.Д. Шеремет. – М.: ИНФРА–М, 2010. – 173 с.
- 33 Шлыков, В.В. Комплексное обеспечение экономической безопасности предприятия / В.В. Шлыков. – СПб.: Алетейя, 2009. – 106 с.
- 34 «Экономика недвижимости» под редакцией Реснина В.И. – М.: Дело, 1999. – 328 с.
- 35 Adizes, I. Corporate Lifecycles: how and why corporations grow and die and what to do about it / I. Adizes – Prentice-hall, 1988. – 384 p.

36 Agarwal, R. Firm and product life cycles and firm survival / R. Agarwal, M. Gort // American Economic Review. – 2002. – № 92. – p. 184 – 190.

37 Coltis, D. J., Montgomery C.A. Competing on Resources: Strategy in the 1990s / Harvard Business Review, 1995. – 163 p.

38 Kenneth, A. The Concept of Corporate Strategy. Homewood, Homewood University Press, 1971. – 498 p.

39 Классификация видов редевелопмента нежилой недвижимости [Электронный ресурс] // Studme: офиц. сайт. – Режим доступа: https://studme.org/64314/ekonomika/klassifikatsiya_vidov_redevelopmenta_nezhiloy_nedvizhimosti.

40 Мнения [Электронный ресурс] // РБК: сайт. – Режим доступа: <https://realty.rbc.ru/news/577d28d09a7947a78ce9351a>

41 Объект капитального строительства [Электронный ресурс] // Википедия: свобод.энцикл. – Режим доступа: <https://ru.wikipedia.org/wiki/>

42 Редевелопмент новая жизнь промышленных зданий [Электронный ресурс] // MA Arcitecture: офиц. сайт. – Режим доступа: <http://ma-arch.com.ua>.

43 Редевелопмент объекта [Электронный ресурс] // Витрина: офиц. сайт. – Режим доступа: http://www.anvitrina.ru/pages/redevelopment_obekt.

44 Редевелопмент территорий и промзон [Электронный ресурс] // Concept developent: сайт. – Режим доступа: <http://concept-development.ru/index.php/redevelopment-prom>

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего образования
«Южно-Уральский государственный университет (национальный исследовательский университет)»
Высшая школа экономики и управления
Кафедра «Экономическая безопасность»

Повышение экономической безопасности предприятия в условиях диверсификации
предлагаемых услуг

АЛЬБОМ ИЛЛЮСТРАЦИЙ
К ВЫПУСКНОЙ КВАЛИФИКАЦИОННОЙ РАБОТЕ
ЮУрГУ – 38.05.01. 2021 480. ВКР

Количество листов _____

Руководитель ВКР, доцент

_____/ Л.М. Михалина /

« ____ » _____ 2021 г.

Автор

студент группы ЭУ-566

_____/ М.Б. Миноров /

« ____ » _____ 2021 г.

Челябинск 2021