

Министерство образования и науки Российской Федерации  
КАЗАНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АРХИТЕКТУРНО-  
СТРОИТЕЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ

**Кафедра экономики и предпринимательства в строительстве**

Методические указания для выполнения практических занятий по  
дисциплине

«Управление эффективностью предприятия жилищно-  
коммунального комплекса»



для бакалавров

**Направление подготовки**

38.03.10 «Жилищное хозяйство и коммунальная инфраструктура»

Казань, 2018

Составитель: О.А. Клещева

УДК 336.6

Методические указания для выполнения практических занятий по дисциплине «Управление эффективностью предприятия жилищно-коммунального комплекса» для бакалавров направления подготовки 38.03.10 «Жилищное хозяйство и коммунальная инфраструктура»/ Сост. О.А. Клещева. Казань: КГАСУ, 2018 – 32 с.

Печатается по решению Редакционно - издательского совета Казанского государственного архитектурно - строительного университета.

В методических указаниях для выполнения практических занятий по дисциплине «Управление эффективностью предприятия жилищно-коммунального комплекса» приводятся все типы задач, необходимые для изучения.

Рецензент:

Доцент кафедры «Экономики и предпринимательства в строительстве»,  
к.э.н., доцент О.Н. Боровских

©Казанский государственный  
архитектурно-строительный  
университет, 2018 г.

## СОДЕРЖАНИЕ

### ВВЕДЕНИЕ

1. Система корпоративного планирования и управления. Доклады.
2. Целевое управление предприятием жилищно-коммунального комплекса. Решение бизнес-кейсов.
3. Сбалансированная система показателей. Решение задач.
4. Управление стоимостью компании. Решение задач.
5. Составление «карты стратегии». Решение бизнес-кейсов.
6. Показатели эффективности деятельности предприятия. Решение задач.
7. Составление плана продаж и операций. Решение задач.
8. Составление основного производственного плана. Решение задач.
9. Составление корпоративного бюджета. Решение задач.
10. Применение методов прогнозирования. Решение задач.
11. Система учета затрат по функциям. Решение задач.
12. Расчет гудвил. Решение задач.
13. Расчет накопленного капитала. Решение задач.
14. Методы консолидации. Решение бизнес-кейсов.
15. Аналитические системы и принятие управленческих решений. Решение бизнес-кейсов.

### СПИСОК РЕКОМЕНДУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.

## ВВЕДЕНИЕ

Выполнению каждого задания должно предшествовать изучение литературы и лекционного материала по соответствующим темам программы курса.

Все расчеты должны выполняться с определенной степенью точности: показатели в процентах – до первого знака после запятой, коэффициенты – до второго знака после запятой, индексы – до третьего знака после запятой.

1. Система корпоративного планирования и управления.  
Доклады на следующие темы:
  1. Причины появления концепции «управление эффективностью предприятия»
  2. Участники процесса управления
  3. Бизнес-процессы управления
  4. Методы управления
  5. Информационные системы управления
  6. Цикл управления в системе управления эффективностью предприятия
  7. Система корпоративного планирования и управления
2. Целевое управление предприятием жилищно-коммунального комплекса. Решение бизнес-кейсов.

Кейс «Ранжирование и аргументированный выбор региональных программ»  
Правительство N-ской области в условиях дефицита денежных средств обратилось к нескольким изолированным группам независимых экспертов с просьбой осуществления обоснованного ранжирования концепций региональных программ по степени их значимости для области и аргументированного выбора трех из представленных четырех концепций программ для дальнейшей программной проработки, утверждения и реализации с целью достижения большей результативности. Для проведения экспертизы были предоставлены нижеследующие объективные данные по каждой из четырех концепций программ. Причем названия программ не приведены намеренно во избежание возможного лоббирования экспертами интересов тех или иных отраслей/сфер деятельности/групп населения.

Программы	Концепция программы А	Концепция программы В	Концепция программы С	Концепция программы D
Критерии				
I группа показателей – расчетные				
1. Охват территории региона, %	100	80	60	100
2. Доля жителей, проживающих на территории действия программы от общего числа жителей региона	1	0,7	0,5	1
3. Количество отраслей/видов экономической деятельности, на которые распространяется программа из общего числа отр./ВЭД	1/10	4/10	1/10	6/10
4. Удельный вес внебюджетных средств, привлеченных для реализации программы в общем количестве средств, %	5	30	35	10
5. Прибыльность, окупаемость программы	0,1	0,2	0,05	0,5
II группа показателей – оценочные				
6. Социальный вклад в развитие региона	0,7	0,2	-	0,3
7. Экономический вклад в развитие региона	0,3	0,2	-	0,6
8. Внешнеэкономический вклад в развитие региона	-	-	-	0,5
9. Научно-технический вклад в развитие региона	-	-	0,1	-
10. Экологический вклад в развитие региона	-	-	0,5	-

#### Пояснения

Критерий социального вклада характеризует воздействие программы на улучшение уровня и качества жизни в результате лучшего и более полного удовлетворения потребностей, увеличения доходов населения, расширения объектов социальной инфраструктуры, сокращения уровня разрыва социальных статусов различных слоев населения. Критерий экономического вклада характеризует вклад предлагаемой программы в достижение экономических целей, таких как экономический рост, подъем производства, увеличение занятости, создание новых рабочих мест, снижение инфляции, обеспечение финансовой устойчивости, рост качества продукции, товаров, услуг. Критерий внешнеэкономического вклада отражает воздействие предлагаемой программы на улучшение платежного баланса, развитие экспорта, укрепление конкурентоспособности отечественных товаров на внешних рынках, уменьшение импортозависимости. Критерий научно-технического вклада определяет, в какой степени программа способствует развитию науки и техники, росту научно-технического потенциала, повышению научно-технического уровня производства, выходу на высшие мировые достижения. Критерий экологического вклада характеризует воздействие программы на улучшение среды обитания людей, применение природоохранных технологий, предотвращение вредных для человека и природы техногенных последствий и предотвращение техногенных катастроф.

Формат оформления заключения экспертной группы

1. Обоснование общей логики проведения экспертизы программ.
2. Представление аргументированного ранжирования программ.

Ранг важности	Наименование концепции программы (А/В/С/Д)	Аргументация
№1		
№2		
№3		
№4		

3. Состав экспертной группы с обоснованием необходимой квалификации экспертов.

### 3. Сбалансированная система показателей. Решение задач.

Предлагаемые критерии оценки удовлетворенности клиентов приведены в таблице 1. Распространенный способ измерения и мониторинга удовлетворенности потребителя — расчет по одной из следующих формул:

$$I \times B \text{ или } (I - 3)B^2/50, (2)$$

где: «I» — среднее значение исполнения критериев или факторов удовлетворенности. Исполнение оценивается в баллах: 1 — полное разочарование; 2 — раздражен; 3 — ожидания оправдались; 4 — приятно удивлен; 5 — восторг.

«B» — среднее значение важности (или степени соответствия ожиданиям). Важность оценивается в баллах: 5 — жизненно необходимо; 4 — важно; 3 — должно быть; 2 — не важно; 1 — полное безразличие.

Задание. Необходимо придумать виртуальное предприятие, для которого составить анкету удовлетворенности его потребителей.

Возможные критерии удовлетворенности клиентов приведены в таблице 1. С учетом специфики предприятия можно откорректировать данные критерии.

Рассчитать удовлетворенность клиентов по формулам (2) и полученные результаты сравнить. Определить, в чем состоит преимущество или недостаток каждой из них.

Таблица 1

Критерии оценки удовлетворенности клиентов

	Критерий	Описание
Качество продукции/услуги	Качество продукции	Потребитель должен получить качественный продукт/услугу.
	Полнота ассортимента	Для успешной деятельности компания должна следить за предлагаемым продукционным рядом, пополнять и расширять услуги и виды выпускаемой продукции.
	Цена	Цена на услугу/продукцию не должна намного превышать цен, представленных по городу в этой нише, иначе потребитель уйдет в другую компанию.
	Упаковка/отделка	Внешний вид продаваемой продукции, его

		упаковка должна быть привлекательной, положительно влиять на мнение покупателя о данном продукте.
Качество обслуживания	Оперативность приема заказа	Сотрудники компании должны осуществлять взаимодействие с клиентом быстро и оперативно.
	Оперативность исполнения заказа	Компанией должны выполняться обещания выполнить работу к назначенному времени или же еще быстрее, что положительно влияет на мнение о компании.
	Оперативное решение сложных ситуаций	Сотрудники компании должны всегда помогать клиентам с решением их проблем, быстро и вежливо. К клиентам компании должен проявляться индивидуальный подход.
Качество предложения	Оптимальность соотношения цена-качество	Качество должно соответствовать цене.
	Система скидок, бонусов, подарков	Необходимо заинтересовать клиентов в нас - если компания проводит акции, выдает постоянным клиентам карточки со скидками, пусть даже небольшими, делает скидки на крупные заказы, это привлекает потребителя.
	Возможность возврата продукции	Если возникает ситуация, когда продукция по каким-то причинам не удовлетворяет потребителя, должна быть организована возможность возврата или же замены продукции.

#### 4. Управление стоимостью компании. Решение задач.

##### Задача №1.

Предприятие выплатило дивиденды за прошлый год в размере 60 руб. на акцию. Ожидается ежегодный прирост дивидендов на 8%. Определить стоимость 1 акции (после выплаты 60 руб. дивидендов), если ставки дисконтирования составляет 16%.

##### Задача №2.

Определите ликвидационную стоимость предприятия (бизнеса) на основе следующих данных.

Балансовая стоимость активов и пассивов предприятия:

- Денежные средства = 150 000
- Дебиторская задолженность = 300 000
- Товарно-материальные запасы = 700 000
- Основные средства = 2 400 000
- Всего активы = 3 550 000
- Текущие обязательства = 800 000
- Долгосрочная задолженность = 850 000

- Собственный капитал = 1 900 000
1. Ликвидация активов компании и погашение ее задолженностей займет 1,5 года. Оборудование будет продано через 8 месяцев, недвижимость через 10 месяцев, товарно-материальные запасы, готовая продукция и незавершенное производство – через 1 месяц.
    2. Производственная деятельность компании прекращена.
    3. Оценщик сделал следующие выводы:
      - 20 % дебиторской задолженности не будет собрано;
      - 25% готовой продукции, общая стоимость которой 300 000 руб., являются неликвидными;
        - затраты при транспортировке сырья, стоимость которого равна 200 000 руб., снизят стоимость последнего на 10%;
        - при продаже недвижимости прямые затраты составят 10% от оценочной стоимости, равной 1 050 400 руб.;
        - при продаже машин и оборудования прямые затраты составят 20% от оценочной стоимости, равной 1 000 000 руб.;
        - затраты, связанные с содержанием активов до ликвидации, составят: по товарно-материальным запасам – 2000 руб. в месяц; по оборудованию – 2500 рублей в месяц; по недвижимости – 3200 рублей в месяц;
        - управленческие расходы на ликвидацию компании – 1300 руб./мес.
    4. Выходные пособия и выплаты работникам будут произведены в размере 200% от средней заработной платы. Средняя заработная плата на предприятии 20 000 руб.
    5. Ставка дисконтирования – 15%.

#### Задача №3.

Оцените ожидаемый коэффициент Цена/Прибыль для открытой компании «Икс» на момент до широкой публикации ее финансовых результатов за отчетный (2007) год, если известно, что прибыль за 2007 год – 77 000 000 рублей; прогнозируемая на 2008 год прибыль – 79 000 000 рублей; ставка дисконта для компании «Икс», рассчитанная по модели оценки капитальных активов – 15%. Темп роста прибылей компании стабилизирован. Остаточный срок жизни бизнеса компании – неопределенно длительный (указанное может допускаться для получения предварительной оценки).

#### Задача №4.

Оценить обоснованную рыночную стоимость закрытого акционерного общества, если известно, что:

- рыночная стоимость одной акции компании - ближайшего аналога равна 113 руб.;
- общее количество акций компании-аналога, указанное в ее опубликованном финансовом отчете, составляет 200 000 акций, из них 50 000



выкуплено компанией и 20 000 ранее выпущенных акций приобретено, но еще не оплачено;

- доли заемного капитала оцениваемой компании и компании-аналога в их балансовой стоимости совокупного капитала одинаковы, а общие абсолютные размеры их задолженности составляют соответственно 5 и 10 млн. руб.;

- средние ставки процента по кредитам, которыми пользуются рассматриваемые фирмы, таковы, что средняя кредитная ставка по оцениваемой компании в полтора раза выше, чем по компании-аналогу;

- сведений о налоговом статусе (в частности, о налоговых льготах) компаний не имеется;

- объявленная прибыль компании-аналога до процентов и налогов равна

1,5 млн. руб., процентные платежи этой компании в отчетном периоде были 100 000 руб., уплаченные налоги на прибыль - 450 000 руб.;

- прибыль оцениваемой компании до процентов и налогов равна 1,2 млн. руб., процентные платежи этой компании в отчетном периоде были 230 000 руб., уплаченные налоги с прибыли - 360 000 руб.

#### Задача №5.

Определите ставку дисконта, используя модель оценки капитальных активов, если известны следующие данные:

Безрисковая ставка дохода – 10 %

Коэффициент бета - 1,2

Средняя доходность на сегменте рынка – 18 %

Премия для малых предприятий – 3 %

Премия за риск для конкретной фирмы – 2%

#### Задача №6.

Определите стоимость предприятия (бизнеса) в постпрогнозный период, используя модель Гордона, если известны следующие исходные данные:

Денежный поток в первый год постпрогнозного периода – 3750 тыс. руб.

Ставка дисконта – 28 %

Долгосрочные темпы роста денежного потока – 3%

#### Задача №7.

Оцените стоимость пакета привилегированных акций предприятия по следующим исходным данным:

Количество акций в пакете – 75 шт.

Объявленный уровень дивидендов на 1 акцию – 150 руб.

Требуемая ставка доходности – 18%

#### Задача №8.

Золотой прииск эксплуатируется таким образом, что ежегодно сумма денежных средств уменьшается на 4% с предыдущим годом. Если в следующем году прииск принесет 270 тыс. долл. денежных средств то, сколько стоит этот прииск сегодня при условии, что ставка дисконтирования 15%.

#### Задача №9.

Рассчитать средневзвешенную стоимость капитала предприятия, если оно работает за счет собственного капитала. Чистая прибыль предприятия 3 млн. руб., собственный капитал – 5 млн.руб. У предприятия есть облигационный займ 16 млн.руб. выпущенный под 18% годовых. Ставка рефинансирования 11%.

#### 5. Составление «карты стратегии». Решение бизнес-кейсов.

ОАО «Петербургский трамвайно-механический завод», являющийся одним из крупнейших производителей трамвайных вагонов в России, несколько последних лет находится на грани выживания и функционирует только за счет ремонта трамваев Санкт-Петербурга и небольшого количества заказов, нерегулярно поступающих из нескольких городов. В начале 2004 г. завод был вынужден практически остановить свою производственную деятельность. Необходимо решить две основные задачи: как поддержать дальнейшее функционирование компании и в каком направлении развиваться. Постройте «карту стратегии».

#### 6. Показатели эффективности деятельности предприятия. Решение задач.

Оценка эффективности работы предприятия предполагает анализ его деятельности с использованием финансовой отчетности. Балансовое уравнение:

$$ВнА+ОбА=КиР+ДО+КО \quad (1)$$

При оценке ликвидности предприятия рассчитываются коэффициенты абсолютной (мгновенной), быстрой (промежуточной) и текущей (долгосрочной) ликвидности.

Коэффициент абсолютной ликвидности рассчитывается по формуле:

$$Кабсл=(КФВ+ДС)/КО, \quad (2)$$

где КФВ - краткосрочные финансовые вложения,

ДС - денежные средства,

КО – краткосрочные обязательства.

Этот коэффициент отражает соотношение самых ликвидных активов к текущим обязательствам и показывает, какую часть краткосрочной задолженности предприятие может погасить в настоящее время. Нормативное значение коэффициента составляет 0,2.

Коэффициент быстрой ликвидности рассчитывается по формуле:

$$Кбл=(ДЗ+КФВ+ДС)/КО, \quad (3)$$

где ДЗ – дебиторская задолженность,  
КФВ - краткосрочные финансовые вложения,  
ДС - денежные средства,  
КО – краткосрочные обязательства.

Нормативное значение  $K_{бл} > 0,7$ .

Коэффициент текущей ликвидности рассчитывается по формуле:

$$K_{тл} = \text{ОбА} / \text{КО}, \quad (4)$$

где ОбА – оборотные активы,  
КО – краткосрочные обязательства.

Коэффициент текущей ликвидности характеризует степень обеспеченности текущих кредиторских обязательств текущими активами. Нормативное значение показателя составляет не ниже 2,0, хотя для российских организаций в настоящее время считается позитивным, если коэффициент текущей ликвидности находится в интервале 1,0-1,5.

Для оценки платежеспособности рассчитываются также функционирующий капитал и маневренность функционирующего капитала.

Собственные оборотные средства (чистый оборотный капитал, функционирующий капитал):

$$\text{СОС} = \text{ОбА} - \text{КО}, \quad (5)$$

где ОбА – оборотные активы,  
КО – краткосрочные обязательства.

Нормативное значение  $\text{СОС} > 0$ .

Величина собственных оборотных средств (СОС) – один из важнейших показателей оценки деятельности организации, поскольку позволяет оценить ликвидность и устойчивость предприятия, а также позволяет скорректировать политику продаж. Отрицательная величина собственных оборотных средств свидетельствует о снижении ликвидности организации.

Маневренность собственных оборотных средств характеризует ту часть собственных оборотных средств, которая находится в форме денежных средств, т.е. средств, имеющих абсолютную ликвидность:

$$K_{\text{мСОС}} = \text{ДС} / \text{СОС}, \quad (6)$$

где ДС – денежные средства,  
СОС – собственные оборотные средства.

Значение показателя варьирует в интервале от 0 до 1. При прочих равных условиях рост показателя в динамике рассматривается как положительная тенденция.

Важной характеристикой состояния организации является оценка его финансовой устойчивости. Финансовая устойчивость трактуется как способность организации таким образом мобилизовывать, распределять и использовать финансовые ресурсы, чтобы обеспечивалась возможность увеличения прибыли и капитала при сохранении платежеспособности и кредитоспособности. С другой стороны, показатели этой группы характеризуют степень зависимости организации от кредиторов и инвесторов.

Различают следующие типы финансовой устойчивости:

1) область абсолютной финансовой устойчивости:

$$COK > 3, \quad (7)$$

где  $COK$  – собственный оборотный капитал (разница между собственным капиталом и внеоборотными активами),

$3$  – запасы и затраты;

2) область нормальной финансовой устойчивости:

$$COK = 3; \quad (8)$$

3) область неустойчивого финансового состояния:

$$COK + ДО = 3, \quad (9)$$

где  $ДО$  – долгосрочные обязательства,

4) область критического состояния:

$$COK + ДО + КО \geq 3, \quad (10)$$

где  $КО$  – краткосрочные обязательства,

5) область кризисного состояния:

$$COK + ДО + КО < 3, \quad (11)$$

В мировой и российской практике разработана система показателей, характеризующих состояние и структуру активов организации, и обеспеченность их источниками финансирования.

Коэффициент концентрации собственного капитала (коэффициент автономии):

$$Ka = CK / ВБ, \quad (12)$$

где  $CK$  - собственный капитал,

$ВБ$  - валюта баланса.

Нормативное значение  $Ka > 0,6$ . Данный коэффициент характеризует долю владельцев организации в общей сумме средств, авансированных в его деятельность. Чем выше значение этого коэффициента, тем более финансово устойчива, стабильна и независима от внешних кредитов организация. Рост показателя в динамике свидетельствует о повышении независимости от внешних источников финансирования.

Дополнением к этому показателю является коэффициент концентрации привлеченного (заемного) капитала, который характеризует зависимость организации от внешних источников финансирования:

$$Kзк = ЗК / ВБ, \quad (13)$$

где  $ЗК$  – заемный капитал,

$ВБ$  - валюта баланса.

Чем выше уровень этого показателя, тем выше зависимость организации от кредиторов и тем больше риск банкротства или возникновения дефицита наличных денежных средств, что свидетельствует о снижении финансовой устойчивости организации.

Коэффициент финансовой зависимости:

$$Kзав = ЗК / СК, \quad (14)$$

где  $ЗК$  – заемный капитал,

$СК$  – собственный капитал.

Нормативное значение  $K_{зав} < 0,7$ . Превышение норматива свидетельствует о зависимости организации от внешних источников финансирования, а, следовательно, организация является финансово неустойчивой.

Коэффициент маневренности собственного капитала показывает, какая часть собственного капитала используется для финансирования текущей деятельности, т.е. вложена в оборотные средства, а какая часть капитализирована:

$$K_{мСК} = СОС / СК, \quad (15)$$

где СОС – собственные оборотные средства,

СК – собственный капитал.

Нормативное значение  $0,2 < K_{мСК} < 0,5$ .

Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами характеризует наличие собственных оборотных средств у предприятия, необходимых для его финансовой устойчивости:

$$K_o = СОС / ОбА, \quad (16)$$

где СОС – собственные оборотные средства,

ОбА – оборотные активы.

Нормативное значение  $0,1 < K_o < 0,5$ .

Финансовые результаты деятельности организации оценивают в абсолютных и относительных показателях. Прибыльность (рентабельность) отражает величину прибыли, полученную с каждого рубля средств, вложенных в активы и деятельность организации. При этом рассчитываются различные показатели рентабельности – рентабельность продаж, активов, основной деятельности и проч.

Рентабельность основной деятельности:

$$R_z = (Пп / З) * 100\%, \quad (17)$$

где Пп – прибыль от продаж;

З – затраты на производство и реализацию.

Таким образом, показатель характеризует сумму прибыли от продаж, приходящейся на каждый рубль затрат на производство и сбыт продукции.

Рентабельность продаж:

$$R_n = (Пп / В) * 100\%, \quad (18)$$

где В – выручка от реализации продукции.

Показатель отражает, сколько рублей прибыли получено организацией в результате продажи продукции (товаров, работ, услуг) на один рубль выручки.

Рентабельность внеоборотных активов:

$$R_{ВНА} = (ЧП / ВНА) * 100\%, \quad (19)$$

где ЧП – чистая прибыль;

ВНА – сумма внеоборотных активов.

Рентабельность оборотного капитала :

$$R_{ОбА} = (ЧП / ОбА) * 100\%, \quad (20)$$

где ОбА – сумма оборотных активов.

Рентабельность совокупных активов:

$$R_A = (ЧП / ВБ) * 100\%, \quad (21)$$

где ВБ – валюта баланса.

Рентабельность совокупных активов характеризует эффективность использования совокупных активов.

Рентабельность собственного капитала :

$$R_{СК} = (ЧП/СК) * 100\%, \quad (22)$$

где СК – собственный капитал.

Рентабельность собственного капитала характеризует эффективность использования организацией собственного капитала.

Деловая активность предприятия характеризуется показателями, отражающими эффективность использования средств производства, материальных, трудовых и финансовых ресурсов и показателями оборачиваемости средств и капитала предприятия.

В общем виде признаком деловой активности является следующее соотношение основных показателей:

$$T_{пб} > T_{в} > T_{а}, \quad (23)$$

где  $T_{пб}$ ,  $T_{в}$ ,  $T_{а}$  – соответственно темпы изменения балансовой прибыли, выручки от продаж продукции (работ, услуг), активов предприятия.

Анализ оборачиваемости необходим для оценки эффективности управления активами и капиталом предприятия, его деловой активности.

Коэффициент оборачиваемости активов:

$$K_{обА} = B/A, \quad (24)$$

где В – выручка от реализации продукции;

А – активы.

Этот коэффициент показывает, сколько раз за период совершается полный цикл производства и обращения (число оборотов), приносящий соответствующий доход.

Оборачиваемость основных средств (фондоотдача) отражает эффективность использования основных производственных средств предприятия:

$$\Phi_o = B/O\Phi, \quad (25)$$

где ОФ – стоимость основных фондов.

Оборачиваемость текущих активов (оборотного капитала) характеризует скорость оборота материальных и денежных ресурсов предприятия и показывает, сколько оборотов совершается текущими активами за анализируемый период:

Коэффициент оборачиваемости оборотных активов:

$$K_{обОбА} = B/ОбА, \quad (26)$$

где ОбА – оборотные активы.

Коэффициент оборачиваемости собственного капитала:

$$K_{обСК} = B/СК, \quad (27)$$

где СК – собственный капитал.

Коэффициент оборачиваемости запасов:

$$K_{обЗ} = B/З, \quad (28)$$

где З – запасы.

Коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности:

$$K_{обДЗ} = B/ДЗ, \quad (29)$$

где ДЗ – Дебиторская задолженность.

Коэффициент оборачиваемости денежных средств:

$$K_{обдс} = B/ДС, \quad (30)$$

где ДС – денежные средства.

Основным направлением анализа оборачиваемости является анализ их динамики.

Рассмотренные показатели представляют собой наиболее важные финансовые коэффициенты, изучение которых составляет основу анализа финансовой устойчивости предприятия.

Дополнительно проводится анализ внутренней бухгалтерской информации относительно структуры и степени диверсификации дебиторской и кредиторской задолженностей, оценка рисков финансово-хозяйственной деятельности, анализ определения потребности в дополнительных источниках финансирования и обоснования структуры капитала предприятия и изучение других вопросов.

Осуществляя экспресс-анализ бухгалтерской (финансовой) отчетности, пользователь решает главным образом задачу по обнаружению «болевых» точек деятельности компании с тем, чтобы определиться с направлениями углубленного анализа.

Для экспресс-анализа могут быть выбраны следующие основные показатели, характеризующие финансовое состояние предприятия:

1. Оценка имущественного положения: Сумма хозяйственных средств организации; Доля основных средств в общей сумме активов; Коэффициент износа основных средств.
2. Оценка финансового состояния: Коэффициент текущей платежеспособности и ликвидности; Коэффициент абсолютной ликвидности; Коэффициент автономии; Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами.
3. Оценка деловой активности: Оборачиваемость всех используемых активов; Оборачиваемость дебиторской задолженности; Фондоотдача.
4. Оценка рентабельности: Рентабельность всех активов; Рентабельность реализации; Рентабельность текущих затрат.
5. Наличие «болевых» статей в отчетности: Убытки; Просроченная дебиторская и кредиторская задолженность; Кредиты и займы, не погашенные в срок; Векселя выданные (полученные), просроченные.

Важной характеристикой финансового состояния предприятия является кредитоспособность. Кредитоспособность — это возможность предприятия своевременно погасить кредит. Уровень кредитоспособности находится в прямой зависимости от уровня платежеспособности и финансовой устойчивости. Для оценки кредитоспособности могут быть использованы следующие группы показателей:

- показатели, характеризующие структуру баланса предприятия;
- показатели оборачиваемости;
- показатели рентабельности.

Прогнозирование вероятности банкротства можно осуществить различными методами: коэффициентным анализом, расчетом двухфакторной модели вероятности банкротства или пятифакторной модели вероятности банкротства.

Федеральный закон о несостоятельности (банкротства) 127 - ФЗ 2002 года определил следующие признаки банкротств: «Юридическое лицо считается неспособным удовлетворить требования кредиторов его денежным обязательствам и (или) исполнить обязанность по уплате обязательных платежей, если соответствующие обязательства и (или) обязанность не исполнены им в течение трех месяцев с даты, когда они должны были быть исполнены».

Критерий платежеспособности по закону «О несостоятельности (банкротстве)» можно трактовать в виде формулы:

$$Kn = KO/Vcp, \quad (31)$$

Где КО – краткосрочные обязательства,

Vcp – среднемесячная выручка.

Нормативное значение  $Kп < 3$ .

Подзаконными актами и инструктивно методическими материалами Федерального управления по делам о несостоятельности (банкротстве) предприятий выработаны коэффициенты, которые выражают критические значения структуры баланса предприятия. К числу таких коэффициентов относится коэффициент текущей ликвидности, коэффициент обеспеченности собственными средствами и коэффициент восстановления (утраты) платежеспособности.

Коэффициент восстановления (утраты) платежеспособности:

$$K_{вп(ут)} = K_{тл}/K_{тл}^н, \quad (32)$$

где  $K_{вп(ут)}$  - коэффициент восстановления (утраты) платежеспособности ;

$K_{тл}$  - коэффициент текущей ликвидности;

$K_{тл}^н$  - нормативный коэффициент текущей ликвидности.

Установленный норматив  $K_{вп(ут)} > 1$ .

Коэффициент восстановления (утраты) платежеспособности показывает наличие реальной возможности у предприятия восстановить либо утратить свою платежеспособность в течение определенного периода.

Однако практика свидетельствует, что показатели  $Kл$ ,  $K_{осс}$ ,  $K_{вп(ут)}$  в качестве критериальных не в полной мере отражают истинное финансовое состояние предприятий и зависят прежде всего от отраслевой принадлежности предприятия. Опыт стран развитого рынка подтвердил высокую точность прогноза на основе двух или пятифакторной модели прогнозирования вероятности банкротства.

Двухфакторная модель прогнозирования банкротства имеет следующий вид:

$$Z = -0,3877 + (-1,0736) * K_{тл} + 0,579 * ЗК/ВБ, \quad (33)$$

где  $Z$  - вероятность банкротства;

$K_{тл}$  - коэффициент текущей ликвидности;

$ЗК$  - заемные средства;



ВБ – валюта баланса.

Если  $Z > 0$ , то вероятность банкротства велика. Если  $Z < 0$ , то вероятность банкротства мала.

Пятифакторная модель прогнозирования банкротства имеет следующий вид:

$$Z = 1,2X_1 + 1,4X_2 + 3,3 X_3 + 0,6X_4 + X_5, \quad (34)$$

где  $Z$  - вероятность банкротства;

$X_1$  – оборотный капитал/объем актива;

$X_2$  - нераспределенная прибыль /объем актива;

$X_3$  – прибыль до налогообложения / объем актива;

$X_4$  - курсовая стоимость акций/ заемные средства;

$X_5$  - выручка от реализации/ объем актива.

$Z < 1,8$  - вероятность банкротства очень высока;

$1,8 < Z < 2,7$  - вероятность банкротства средняя;

$2,7 < Z < 2,99$  - вероятность банкротства невелика;

$Z > 2,99$  - вероятность банкротства ничтожна.

### Задача 1.

Собственные средства АО «Перспектива» возросли за год на 800 тыс. руб. – с 35000 до 35800 тыс. руб.; общая сумма источников увеличилась на 700 тыс. руб. – с 36000 до 36700 тыс. руб. Рассчитайте сумму заемных и привлеченных средств на начало и конец года, коэффициенты автономии. Повысилась ли за год финансовая устойчивость фирмы?

### Задача 2.

Выполнить финансовую диагностику предприятия по данным таблицы. Оценить финансовую устойчивость предприятия.

Исходные данные:

Наименование показателя	на 01.01.2015	на 01.04.2015	на 01.07.2015
Собственный капитал, ден. ед.	41121245	38122732	38765576
Долгосрочные обязательства, ден. ед.	0	0	0
Текущие обязательства, ден. ед.	12977657	14746046	15141807
Необоротные активы, ден. ед.	47592033	47581413	41550334
Производственные запасы, ден. ед.	317871	319616	346366
Незавершенное производство, ден. ед.	219979	220958	306443
Авансы поставщикам, ден. ед.	316226	314456	359035

### Задача 3.

Собственные средства предприятия составляют 18000 тыс. ден. ед. Основные средства и необоротные активы составляют 25% от величины собственных средств. Определить коэффициент маневренности собственных средств.

#### Задача 4.

Выполнить финансовую диагностику предприятия.

Провести диагностику рентабельности деятельности предприятия и причин, которые привели к изменению рентабельности за данными таблицы:

Показатели	Значения
Выручка от реализации продукции, тыс. ден. ед.	20000
Переменные затраты, тыс. ден. ед.	13000
Постоянные затраты, тыс. ден. ед.	3000
Собственный капитал, тыс. ден. ед.	16000
Долгосрочные кредиты, тыс. ден. ед.	2000
Краткосрочные кредиты, тыс. ден. ед.	2000
Средняя расчетная ставка процента, %	25
Ставка налогообложения, %	25

#### Задача 5.

Кредиторская задолженность предприятия – 6 млн руб. при собственном капитале 10 млн руб. и внеоборотных активах в 12 млн руб. Определить уровень оборотных активов, чистый оборотный капитал и коэффициент текущей ликвидности, если внеоборотные активы превышают сумму оборотных в три раза.

#### Задача 6.

Какой должна быть прибыль, идущая на пополнение оборотных средств, чтобы достичь нормативного значения коэффициента текущей ликвидности равного 2, при условии, что сумма срочных обязательств не возрастет. Текущие активы составляют 2 200 тыс. руб., срочные обязательства – 1 600 тыс. руб.

#### Задача 7.

Рассчитайте величину краткосрочной кредиторской задолженности и коэффициент текущей ликвидности при условии, что выручка от реализации равна 3 млн руб., величина внеоборотных активов – 13 млн руб., отношение выручки к собственным оборотным средствам – 2, внеоборотные активы превышают оборотные в 4 раза.

#### Задача 8.

Оборотные средства компании – 800 тыс. руб., текущая задолженность – 500 тыс. руб. Какое влияние окажут на ликвидность компании следующие операции:

- 1 – приобретение грузовика за 100 тыс. руб. наличными;
- 2 – взятие краткосрочного кредита в размере 100 тыс. руб.;

3 – дополнительная эмиссия акций на 200 тыс. руб.

### Задача 9.

Проведите анализ ликвидности компании.

Показатель	Значение, тыс. руб.
Внеоборотные активы	1 900
Запасы	140
Дебиторская задолженность	340
Денежные средства	5
Кредиторская задолженность	340
Начисления	130
Заемные средства	280

### Задача 10.

Определите вероятность банкротства, используя Z-счет Э. Альтмана, по следующим данным (млн. руб.):

Оборотный капитал субъекта за отчетный период 6500

Общая сумма активов 10000

Нераспределенная прибыль 7800

Прибыль до налогообложения 10050

Выручка от реализации продукции, работ, услуг в отпускных ценах 22500

Рыночная стоимость акций 970

### 7. Составление плана продаж и операций. Решение задач.

Рассчитать план продаж на год на примере компании. Цена закупки одного изделия – 350 рублей, рыночная цена – 600, фирма продает товар по 500 рублей за одно изделие.

Для планирования продаж на 2018 год посчитаем статистику прибыли по месяцам за 2017 и 2016 годы с учетом сезонности. Самое оптимальное время для начала планирования – ноябрь либо декабрь.

2016 год	Ср. число продаж за месяц	Дек. Янв.	Фев. Март	Апр. Май	Июнь Июль	Авг. Сент.	Окт. Ноябрь.	Итого
Число продаж	17	20 15	30 10	14 17	20 15	12 16	20 18	207
Сумма продаж	8500 р. за месяц	8500 7500	15000 5000	7000 8500	10000 7500	6000 8000	10000 9000	102000р.
Коэфф. сез.	_____	1% 0.9%	1.7% 0.6%	0.8% 1%	1.18% 0.9%	0.7% 0.9%	1.18% 1.06%	_____

2017 год	Ср. число продаж за месяц	Дек. Янв.	Фев. Март	Апр. Май	Июнь Июль	Авг. Сент.	Нояб. Дек.	Итого
Число продаж	30	30 40	20 15	26 50	40 45	30 25	11 27	359
Сумма продаж	14958р.	15000 20000	10000 7500	13000 25000	20000 22500	10000 12500	5500 13500	179500р.

Коэфф.		1%	0.67%	0.8%	1.33%	1%	0.37%	
сез.		1.38%	0.5%	1.67%	1.5%	0.8%	0.9%	

## 8. Составление основного производственного плана. Решение задач.

### Задача № 1

Рассчитать планируемую выработку в день на одного рабочего в день, если в строительной организации планируется за 22 рабочих дня при двухсменной работе бригадой в пять человек планируется выполнить объем работ на сумму 1584 тыс.руб.

### Задача № 2

Рассчитать планируемую численность бригады для выполнения строительно-монтажных работ на сумму 2000 тыс. руб. за двадцать рабочих дней при трехсменной работе, если планируемая выработка равняется 8 тыс.руб. в день на одного рабочего.

### Задача № 3

Рассчитать планируемую продолжительность выполнения строительно-монтажных работ при следующих исходных данных: объем работ 4000 тыс. руб., количество человек в бригаде – 10, работа производится в две смены и выработка на одного рабочего в день – 6 тыс.руб.

### Задача № 4

Рассчитать планируемый объем строительно-монтажных работ при следующих исходных данных: выработка в день на одного рабочего – 8 тыс.руб., количество человек в бригаде – 15, работа производится в 3 смены, планируемая продолжительность строительства -40 рабочих дней.

### Задача № 5

Рассчитать производственную мощность строительной организации при следующих исходных данных: объем работ, выполненный в базовый период 10 млн.руб, коэффициенты использования трудовых ресурсов, машин и механизмов – 0,85, уровень механизации работ – 0,60.

### Задача № 6

Рассчитать объем работ, который может выполнить строительная организация в планируемый период при следующих исходных данных: среднегодовая производственная мощность – 20 млн.руб., уровень механизации работ -0,7, коэффициент использования машин и механизмов – 0,8, коэффициент использования трудовых ресурсов – 0,75.

### Задача № 7

Рассчитать коэффициент использования производственной мощности при следующих исходных данных: уровень механизации работ – 0,7, коэффициент использования трудовых ресурсов – 0,75.

### Задача № 8

Рассчитать прирост производственной мощности при повышении коэффициента использования машин и механизмов на 10%: коэффициент использования машин и механизмов – 0,9, коэффициент использования

трудовых ресурсов – 0,7, уровень механизации работ – 0,8, производственная мощность до принятия мероприятий – 2000тыс. руб.

#### Задача № 9

Рассчитать прирост производственной мощности при повышении коэффициента использования трудовых ресурсов на 17%: коэффициент использования машин и механизмов – 0,95, коэффициент использования трудовых ресурсов – 0,6, уровень механизации работ – 0,7, производственная мощность до принятия мероприятий – 3000тыс. руб.

#### Задача № 10

Рассчитать прирост производственной мощности при повышении уровня механизации на 15%: коэффициент использования машин и механизмов – 0,75, коэффициент использования трудовых ресурсов – 0,7, уровень механизации работ – 0,5, производственная мощность до принятия мероприятий – 4000тыс. руб.

### 9. Составление корпоративного бюджета. Решение задач.

Предприятие изготавливает два вида изделия А и Б, используя два вида материалов – АА и ББ. Изделие А изготавливает цех 1, изделие Б - цех 2. Объем реализации товар А: 1 квартал – 200, 2 – 210, 3 – 350, 4 – 290шт.

Товар Б : 1 квартал – 220, 2 – 260, 3 – 310, 4 - 360 шт.

На основании анализа предыдущей деятельности установлено, что 70% от запланированного объема продаж оплачивается в течение текущего периода (в том же квартале), 30% - в следующем периоде. Потери по безнадежным долгам отсутствуют.

Для предприятия предполагается, что наиболее оптимальной является величина запаса готовой продукции в размере 20% от объема продаж следующего квартала. Запас готовой продукции на начало периода равен конечному запасу предыдущего периода. Запас на конец 4-го квартала определен в размере: по А- 200 шт., Б- 300 шт.

Стоимость единицы материала АА 112 руб., материала ББ – 150руб. Запасы материалов на конец периода составляют 20% от потребности в материалах следующего месяца. Запас материалов на начало периода равен конечному запасу предыдущего периода. Все платежи будут осуществляться по принципу: 60% приобретенных материалов оплачиваются в текущем периоде. Остальные 40% - в следующем периоде.

Предположим, что для изготовления единицы изделия А 6 человеко-часов, изделия Б – 12 человеко-часов. Стоимость 1 человеко-часа составляет 200 руб. Для упрощения будем также предполагать, что задолженность по зарплате отсутствует (она выплачивается в периоде начисления), ЕСН на зарплату не начисляется.

Данный бюджет составляется исходя из планируемого фонда времени труда основных производственных рабочих. Переменная часть расходов по каждому цеху рассчитывается исходя из ставок начисления за каждый час использования труда основных производственных рабочих (указано в табл.

9). В связи с вводом в эксплуатацию оборудования в 1-м квартале (см. табл. 16 «Инвестиционный бюджет») начисляются амортизационные отчисления в цехах № 1 и № 2. Для упрощения будем полагать, что оплата общепроизводственных расходов осуществляется в периоде начисления. ЕСН на зарплату не начисляется.

Амортизация не вызывает реального оттока денежных средств, поэтому вычитается из общего объема общепроизводственных расходов

В соответствии с учетной политикой рассматриваемого предприятия применяется метод учета и калькулирования полной производственной себестоимости (в себестоимость готовой продукции включаются как прямые, так и накладные расходы).

*Запас готовой продукции* на конец периода составляет 20% от продаж следующего месяца. Остатки незавершенного производства отсутствуют. *Запасы материалов* на конец периода составляют 20% от потребности в материалах следующего месяца. Стоимость единицы запасов материалов составляет 20 руб. (АА) и 40 руб. (ББ). Ставки переменных затрат на рубль продаж за период составляют: премиальные выплаты – 1,5%, комиссионные торговым агентам - 1,5%. Затраты на рекламу в периоде – 400 руб.; зарплата персоналу – 1000 руб. Для упрощения предположим, что оплата коммерческих расходов осуществляется в периоде начисления, ЕСН на зарплату не начисляется. Покупка оборудования (см. табл. 16 "Инвестиционный бюджет") в 1-м месяце 1-го квартала финансируется за счет кредита в размере 100 тыс. руб., который будет погашаться, начиная со 2-го квартала по 10 тыс. руб. ежеквартально (проценты по кредиту начисляются по простой ставке 10% годовых на остаток задолженности).

Предприятие планирует в 1-м месяце 1-го квартала приобрести производственное оборудование для цеха № 1 стоимостью 14 тыс. руб., – производственное оборудование для цеха № 2 стоимостью 28 тыс. руб. и офисное оборудование стоимостью 3 тыс. руб. (Приобретенное оборудование вводится в эксплуатацию в периоде приобретения, начисление амортизационных отчислений начинается в 1-го числа месяца, следующего за месяцем приобретения оборудования). Амортизация всех основных средств начисляется линейным способом. Уставный капитал формируется в 1-ом квартале в размере 10 тыс. руб.

На основании данных составьте плановый бюджет предприятия на будущей год, шаг планирования составляет квартал.

## 10. Применение методов прогнозирования. Решение задач.

Фирма производит две модели А и В сборных книжных полок. Их производство ограничено наличием сырья (высококачественных досок) и временем машинной обработки. Для каждого изделия модели А требуется 3 м<sup>2</sup> досок, а для изделия модели В – 4 м<sup>2</sup>. Фирма может получать от своих поставщиков до 1700 м<sup>2</sup> досок в неделю. Для каждого изделия модели А

требуется 12 мин машинного времени, а для изделия модели В – 30 мин. В неделю можно использовать 160 ч машинного времени. Сколько изделий каждой модели следует выпускать фирме в неделю, если каждое изделие модели А приносит 2 долл. прибыли, а каждое изделие модели В – 4 долл. прибыли?

## 11. Система учета затрат по функциям. Решение задач.

### Задача 1.

Выполнить дифференциацию объектов управления по степени их важности и влияния на конечный результат с использованием ABC-анализа.

Таблица 1

#### Исходные данные

№ позиции	Средний запас за квартал, млн.руб.
1	2500
2	760
3	3000
4	560
5	110
6	1880
7	190
8	17050
9	270
10	4000

### Задача 2.

Необходимо заполнить таблицу расчетов по методу ABC-анализа и определить группу А,В,С для каждого строительного материала. Сформулировать предложения для магазина строительных материалов по закупке товаров для продажи.

Таблица 2

#### Исходные данные

№ п/п	Наименование	Объем продаж в квартал, тыс.руб.
1	Цемент	378,4
2	Алебастр	263,8
3	Краска водоземлюльс.	165,3
4	Известь	107,2
5	Краска масл.	65,9

## 12. Расчет гудвил. Решение задач.

### Задача 1.

Предположим, рыночная стоимость активов предприятия оценивается в 40 000 долл., нормализованная чистая прибыль — 16 000 долл. Средний

доход на активы равен 15%. Ставка капитализации — 20%. Необходимо оценить стоимость гудвил.

#### Задача 2.

Материнская компания ООО «Актив» приобретает 60% дочерней компании ООО «Пассив» за 252 000 у. е. Справедливая стоимость идентифицируемых чистых активов дочерней компании на дату приобретения составляет 280 000 у. е. 40% акций дочерней компании торгуются на бирже, их справедливая стоимость составляет 160 000 у. е. Рассчитать гудвил.

### 13. Расчет накопленного капитала. Решение задач.

#### Задача 1.

Ожидается, что прибыль, дивиденды и рыночная цена акции компании УЦППП будут иметь ежегодный рост на 7 процентов. В настоящее время акции компании продаются по \$23 за штуку, ее последний дивиденд составил \$2,00 и компания выплатит \$2,14 в конце текущего года.

- Используя модель прогнозируемого роста дивидендов, определите стоимость собственного капитала предприятия.
- Показатель бета для компании составляет 1,6, величина процентной ставки безрискового вложения капитала равна 9%, а средняя по фондовому рынку – 13%. Оцените стоимость собственного капитала компании, используя ценовую модель капитальных активов.
- Средняя прибыльность на рынке ссудного капитала составляет 12 процентов, и предприятие рассматривает возможную премию за риск в объеме 4 процентов. Какова будет оценка стоимости капитала с помощью модели премии за риск?
- Сравните полученные оценки. Какую из них следует принять при оценке эффективности инвестиций?

#### Задача 2.

Величина эмитированных компанией ОАО «Тренд» долговых ценных бумаг в настоящее время составляет 81 млн. руб. (процентная ставка равняется 12%). Руководство компании планирует финансировать программу расширения, оцениваемую в 108 млн. руб., и рассматривает следующие способы финансирования:

Способ финансирования	Вариант 2
Выпуск облигаций	Купонная ставка – 15%
Выпуск обыкновенных акций	Цена акции – 400 руб.
Выпуск привилегированных акций	Ставка фиксированного дивиденда – 13%

К настоящему времени компания выпустила в обращение 800 000 обыкновенных акций. Прибыль компании облагается по ставке налога 20%.

Задание к ситуации:

- Какой будет величина прибыли на одну акцию для трех перечисленных способов финансирования, если прибыль до уплаты процентов и налогов в настоящее время составляет 40,5 млн. руб. (предполагается, что немедленного увеличения операционной прибыли не будет)?
- Постройте график безубыточности (или безразличия) для каждого из этих вариантов.
- Вычислите для каждого из вариантов силу финансового «рычага» (DFL) при ожидаемом уровне EBIT, равном 40,5 млн. руб.
- Какому из вариантов вы отдали бы предпочтение? Насколько должен бы повыситься



уровень EBIT, чтобы «лучшим» (с точки зрения EPS) оказался следующий из имеющихся у вас вариантов?

#### 14. Методы консолидации. Решение бизнес-кейсов.

Дочерней компанией является компания, находящаяся под контролем материнской компании. Соответственно, материнская компания - это компания, контролирующая одну или несколько дочерних компаний. Понятие контроля - одно из центральных в методологии консолидации, поскольку в зависимости от его определения и детерминируются отношения «дочь - мать». В настоящее время в МСФО сформулировано понятие «контроль над объектом инвестиций»: инвестор обладает контролем над объектом инвестиций, если инвестор подвергается рискам, связанным с переменным доходом от участия в объекте инвестиций, или имеет право на получение такого дохода, а также возможность влиять на доход при помощи осуществления своих полномочий в отношении объекта инвестиций. При этом контроль материнской компании над дочерней компанией является частным случаем контроля инвестора над объектом инвестиции.

В целом можно говорить, что одна компания (материнская) контролирует другую компанию (дочернюю), когда владеет прямо или косвенно более чем половиной ее голосующих акций, т. е. когда участие составляет от 50 до 100 %.

Консолидация дочерних компаний осуществляется методом консолидации (его также называют «метод полной консолидации»), суть которого состоит в «добавлении» отчетности дочерней компании к отчетности материнской компании, т. е. производится постатейное объединение активов, обязательств, капитала, доход и расходов, при этом взаимоисключается балансовая стоимость инвестиции материнской компании против капитала дочерней компании; а также элиминируются (исключаются) внутригрупповые активы и обязательства, капитал, доход, расходы и потоки денежных средств, связанные с операциями между предприятиями группы (исключение внутригрупповых оборотов и остатков, ВГО (внутригрупповые операции)).

Компания МК является единственным учредителем компании ДК (владение 100 %). Обе компании были учреждены 1 января 2014 года. В таблице 1 представлен упрощенный «Отчет о финансовом положении» и «Отчет о финансовых результатах» обеих компаний. В течение 2014 год компания МК продала ДК товаров на сумму 1200 д.е., которые ДК полностью продала третьим лицам. По состоянию на 31.12.2014 компания ДК имела задолженность по оплате товара перед компанией МК на сумму 155 д.е. Провести консолидацию.

**Консолидация ДК – метод полной консолидации (д.е.)**

Таблица 1

	МК	ДК	Консолидационные корректировки		КФО
			1	2	
<b>Отчет о финансовом положении на 31 декабря 2014 года</b>					
КФО = МК + ДК + Корректировки (1) + (2)					
Денежные средства	100	50			150
Дебиторская задолженность	1 200	400		-155	1 445
Инвестиции в ДК, 100 %	100	-	-100		x
Прочие инвестиции	100	-			100
Основные средства	100	500			600
<b>ИТОГО активы</b>	<b>1 600</b>	<b>950</b>	<b>-100</b>	<b>-155</b>	<b>2 295</b>
Акционерный капитал	400	100	-100		400
Нераспределенная прибыль	1 080	500			1 580
Кредиторская задолженность	120	350		-155	315
<b>ИТОГО пассивы</b>	<b>1 600</b>	<b>950</b>	<b>-100</b>	<b>-155</b>	<b>2 295</b>
<b>Отчет о финансовых результатах за 2014 год</b>					
Выручка	5 000	4 000		-1 200	7 800
Себестоимость	(3 000)	(2 600)		1 200	(4 400)
Валовая прибыль	2 000	1 400			3 400
Административные расходы	(500)	(400)			(900)
Прочие расходы	(150)	(375)			(525)
Прибыль до налогообложения	1 350	625			1 975
Расходы по налогу на прибыль	(270)	(125)			(395)
Чистая прибыль периода	1 080	500	-	-	1 580

15. Аналитические системы и принятие управленческих решений. Решение бизнес-кейсов.

Кейс «Анализ стадии подготовки программно-целевого управления жилищного строительства и жилищно-коммунального хозяйства региона»  
Динамика обращений граждан за различными видами услуг государственной поддержки, в том числе по предоставлению им жилых помещений, нуждающихся в улучшении жилищных условий, при реализации вышеназванных программ, уменьшилась по сравнению с 2005 годом более чем в 2 раза:

- на 1 января 2005 года на очереди состояло 49 400 семей,
- на 1 января 2013 года в очереди на улучшение жилищных условий стоят 23 186 семей.

Данные факты свидетельствуют о том, что по разным направлениям государственной политики в сфере обеспечения населения жилыми помещениями за период с 2005 по 2013 год улучшили свои жилищные условия более 33 353 семей, признанных нуждающимися в улучшении жилищных условий.

Таким образом, решение вопросов обеспечения населения области доступным жильем экономического класса и развития жилищного строительства программным методом доказало свою эффективность.

Решение вопросов в комплексе, а это строительство жилых помещений экономического класса, отвечающих современным требованиям энергоэффективности и экологичности, строительство инженерных сетей, автомобильных дорог и объектов социального значения, т.е. необходимой социальной, коммунальной инфраструктур, развитие и совершенствование системы защиты прав граждан – приобретателей жилья и граждан в целом, позволит создать комфортную среду обитания и жизнедеятельности населения области, не только удовлетворить жилищную потребность, но и повысить качество жизни, а также улучшить демографическую обстановку.

Объем жилищного фонда в области по состоянию на 1 января 2013 года составляет 65,4 млн кв. м, в том числе жилищный фонд в городских поселениях составляет 47,4 млн кв. м, в сельской местности – 18,0 млн кв. м. Большая часть жилищного фонда (57,1 млн кв. м) находится в частной собственности, доля ко-торого за последние 20 лет увеличилась в два раза и составила в 2012 году 87,4% жилищного фонда области. Средняя обеспеченность населения площадью жилья составляет 26,1 кв. м на человека.

С 2005 года ввод жилья в эксплуатацию в области вырос в 2,6 раза. Начиная с 2007 года годовой ввод жилья превышает 1 млн кв. м, в 2012 году за счет всех источников финансирования введено в эксплуатацию жилья общей площадью 1235,9 тыс. кв. м.

Положительное влияние на развитие жилищного строительства оказали законодательные и организационные меры по развитию конкуренции и снижению административных барьеров в строительстве.

Кардинально изменилась ситуация с предоставлением земельных участков для жилищного строительства. С 2009 года по 2012 год муниципалитета-ми проведено 219 открытых аукционов, по результатам которых земельные участки общей площадью 91,06 га были предоставлены для жилищного строительства.

Благодаря сотрудничеству с Федеральным фондом содействия развитию жилищного строительства (далее – Фонд «РЖС»), с 2010 года вовлечены в оборот 13 земельных участков, находящихся в федеральной собственности, общей площадью 571,39 га, 12 из них общей площадью 543,39 га предоставлены для комплексного освоения и развития жилищного строительства, один из них площадью 28,0 га предоставлен для строительства объекта по производству строительных материалов.

Общая площадь проектируемого и строящегося жилья на земельных участках Фонда «РЖС» составила 1840,95 тыс. кв. м, в том числе малоэтажного жилья 142,0 тыс. кв. м, доля жилья экономического класса – 60%.

Значительные объемы средств на обеспечение жильем граждан, перед которыми в соответствии с законодательством есть обязательства Российской Федерации, направлены из федерального бюджета.

Государственная поддержка со стороны Правительства области в рамках подпрограммы «Развитие ипотечного жилищного кредитования» направлена на улучшение жилищных условий граждан, в первую очередь за счет развития со-циальной ипотеки. Порядка 25–30% средств социальной ипотеки направляется на приобретение квартир во вновь построенных домах. В связи с этим в 2005 году разработан программный комплекс по ведению учета граждан – участников ипотечного кредитования, который включает в себя все этапы участия от при-нятия на учет до снятия с учета и позволяет в кратчайший срок иметь полную информацию по «участнику подпрограммы». В 2012 году на инвестирование строительства привлечено социальных кре-дитов на сумму более 100,0 млн рублей.

За время действия ипотечного движения разработаны и внедрены законода-тельные и экономические условия для ускоренного развития ипотечного жи-лищного кредитования. Благодаря деятельности ОАО «Ипотечная корпорация N-овской области», региональные банки получили доступ к долгосрочным финансовым ресурсам, что позволило повысить конкуренцию между банками и доступность кредитов для населения.

Ненадлежащее содержание жилищного фонда и отсутствие средств на про-ведение его реконструкции являются причинами ежегодного роста объемов аварийного жилищного фонда. Финансирование мероприятий по переселению граждан из аварийного жилищного фонда должно привести к снижению этих показателей.

В результате износа жилищного фонда растет количество инцидентов и ава-рий в системах тепло-, электро- и водоснабжения, что приводит к увеличению сроков ликвидации аварий и дороговизне стоимости ремонтов.

Практика реализации Федерального закона «О Фонде содействия реформи-рованию жилищно-коммунального хозяйства» (далее – Фонд «ЖКХ») в части переселения граждан из аварийного жилищного фонда показала, что 95% средств направляется на строительство (приобретение) квартир на первичном рынке, что, в свою очередь, позволит направить инвестиции застройщикам на сумму более 4,0 млрд руб., а в части капитального ремонта многоквартирных домов, при условии создания и развития регионального оператора.

Дальнейшая реализация указанного Федерального закона, позволит обеспе-чить стабильное финансирование стройиндустрии и позволит привлечь инве-стиции на внедрение современных и новых энергосберегающих технологий в жилищный и коммунальный сектора.

Вопросы, связанные с разрешением жилищных проблем граждан, являются составной частью социальной государственной политики и требуют постоянно-го внимания государства. Фонд «ЖКХ», выделял необходимые финансовые средства, помогает в достижении поставленных Правительством области задач.

Совместно с органами местного самоуправления, в соответствии с законо-дательством Российской Федерации, создаются условия для развития жилищ-ного строительства. Однако большинство муниципальных образований области не имеют возможности самостоятельно решать проблему

обеспечения жилыми помещениями граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий.

Неразрешенными на настоящий момент проблемами в сфере жилищного строительства остаются:

- невозможность улучшения жилищных условий семьям с доходами ниже среднего;
- невозможность участия групп населения, доходы которых не позволяют им улучшать жилищные условия на рынке, особенно тех из них, которые нуждаются в предоставлении социального жилья;
- административные барьеры, затрудняющие выдачу разрешительной документации на осуществление строительства, получение технических условий на подключение к объектам коммунальной инфраструктуры и на ввод объектов в эксплуатацию, что приводит к созданию искусственных административных барьеров для реализации строительного бизнеса;
- отсутствие реально подготовленных для комплексной жилой застройки земельных участков, имеющих инфраструктурное обеспечение;
- низкая доступность кредитных ресурсов для строительных организаций;
- отсутствие инвестиционной привлекательности коммунального сектора;
- жилищный фонд, переданный в собственность граждан, не является предметом ответственности собственников;
- имеющиеся обязательства области по обеспечению жилыми помещениями категорий граждан, установленных Законом N-овской области «О предоставлении жилых помещений в N-овской области», требуют постоянного многолетнего их исполнения в части финансирования данных расходных обязательств.

Также серьезной проблемой, требующей неотлагательного решения, является неудовлетворительное состояние жилищной сферы и, как следствие, непосредственно инженерной инфраструктуры. Средний уровень износа коммунальной инфраструктуры в области составляет 70%, что не позволяет наращивать объемы жилищного строительства. С каждым годом все острее встает вопрос о необходимости реконструировать инженерные сети, которые требуют огромных финансовых вложений. Низкие темпы технического перевооружения отрасли жилищно-коммунального хозяйства напрямую зависят от инвестиционных вложений, в первую очередь со стороны частного бизнеса. Актуальна и необходима разработка механизмов, делающих рентабельным вложение средств, в долгосрочные проекты модернизации жилищно-коммунального комплекса.

В связи с этим необходимо проводить работу в рамках государственно-частного партнерства по привлечению инвестиций в отрасль жилищно-коммунального хозяйства сетевых компаний.

Динамика развития жилищной сферы в период до 2020 года будет определяться воздействием ряда факторов. В результате предпринятых в последние годы мер государственного регулирования и наличия неудовлетворенного платежеспособного спроса со стороны ряда категорий граждан ежегодные объемы ввода жилья будут расти, что позволит стабилизировать уровень цен

на жилье в реальном выражении. При этом изменится структура предложения жилья за счет увеличения доли жилья экономкласса, арендного жилья, а также жилья, вводимого жилищными и жилищно-строительными кооперативами. Получат дальнейшее развитие различные формы государственно-частного партнерства, в том числе при комплексном освоении территорий под жилую застройку. Окончание срока бесплатной приватизации жилья в 2013 году приведет к активизации строительства жилищного фонда социального использования. Вместе с тем сохранится высокая зависимость жилищной сферы от динамики макроэкономических показателей, которые будут оказывать существенное влияние на доходы населения, а также на процентную ставку и иные параметры ипотечного жилищного кредитования, определяющие уровень доступности жилья. Основным фактором, который будет сдерживать дальнейшие темпы роста ипотечного рынка, является дорожающее фондирование банковского сектора, что объясняется новым витком нестабильности на мировых финансовых рынках. Все это определяет существенные риски реализации государственной программы.

Ситуация в жилищно-коммунальном комплексе характеризуется ростом износа основных фондов, ростом аварийности, высокими потерями ресурсов и низкой энергоэффективностью.

Вопросы жилищно-коммунального обслуживания занимают первые места в перечне социальных проблем граждан России. Без принятия срочных мер на государственном уровне правового и институционального характера переломить эти тенденции, обеспечить решение задачи повышения качества жилищно-коммунальных услуг для населения при обеспечении доступности тарифов на эти услуги представляется невозможным.

В связи с этим необходимо сосредоточить усилия на решении двух прорывных задач. Первая задача заключается в проведении в значительных объемах капитального ремонта и реконструкции многоквартирных домов с использованием средств собственников жилья, кредитных продуктов банков и различных механизмов государственной поддержки инициативных собственников жилья в энергоэффективной модернизации многоквартирных домов. Решение этой задачи позволит создать более комфортную среду обитания граждан, снизить расходы на оплату энергоресурсов за счет повышения энергоэффективности жилых зданий. Вторая задача связана с техническим обновлением коммунальной инфраструктуры. Это позволит повысить качество коммунальных услуг, обеспечить высокую надежность их предоставления, создать технические и организационные возможности потребителю регулировать объемы потребляемых услуг и оплату по факту их потребления. Решение этой задачи связано с принципиальным улучшением инвестиционного климата в коммунальном секторе. Для снижения инвестиционных рисков особое внимание будет уделено формированию долгосрочной тарифной политики. При этом политические ограничения, связанные с доступностью оплаты жилья и коммунальных

услуг, будут формировать существенные риски реализации государственной программы.

Государственная программа, исходя из специфики и тенденций развития строительного комплекса области, должна обеспечить практическую реализацию комплекса мероприятий и механизмов, направленных на создание необходимых условий для решения существующих проблемных вопросов. Она ориентирована на положительный эффект и реализацию необходимых механизмов поддержки развития строительного и коммунального комплексов и жилищного строительства в целом в области.

1. Перечислите, какие внутренние и внешние факторы развития жилищно-го строительства и жилищно-коммунального хозяйства в N-овской области нашли отражение в представленной программе. Найдите упоминание об этих факторах в приведенном тексте программы.

2. Перечислите, какие факторы внешней и внутренней среды развития жилищного строительства и жилищно-коммунального хозяйства в N-овской области не нашли отражение в представленной программе. Обоснуйте необходимость их рассмотрения в начальном разделе программы и степень влияния на развитие сферы жилищного строительства и жилищно-коммунального хозяйства N-овской области.

3. Перечислите проблемы, препятствующие развитию жилищного строительства и жилищно-коммунального хозяйства N-овской области, выделенные в представленной программе. Найдите упоминание об этих проблемах в приведенном тексте программы.

4. Перечислите проблемы, препятствующие развитию жилищного строительства и жилищно-коммунального хозяйства N-овской области, которые не были выделены в представленной программе. Обоснуйте необходимость их рассмотрения в программе и степень влияния на конечный результат развития сферы жилищного строительства и жилищно-коммунального хозяйства N-овской области.

5. Найдите в тексте программы упоминание о главной проблеме, препятствующей развитию жилищного строительства и главной проблеме, препятствующей развитию жилищно-коммунального хозяйства N-ской области. Сформулируйте и обоснуйте собственное мнение по данному вопросу.

## СПИСОК РЕКОМЕНДУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.

1. Дёмин А.В. Управление региональной экономикой жилищно-коммунального комплекса [Текст] : науч.изд. - М. : АСВ, 2009. - 184с.
2. Темишев Р.Р. Управление эффективностью инвестиционных программ и проектов в жилищном и промышленном строительстве [Электронный ресурс] : монография / Р.Р. Темишев. — Электрон. текстовые данные. — М. : Московский государственный строительный университет, ЭБС АСВ, 2011. — 256 с. — 978-5-7264-0515-5. — Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/16320.html>
3. Белолипецкий С.А. Управление многоквартирными домами. Теория и практика. - М. : Проспект, 2016. - 176с.
4. Черняк В.З. Экономика строительства и коммунального хозяйства: Учебник для вузов.—М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2003.—623с.
5. Анализ и оценка эффективности хозяйственной деятельности предприятий жилищно-коммунальной отрасли [Электронный ресурс] : учебно-методическое пособие / М.К. Беляев [и др.]. — Электрон. текстовые данные. — Волгоград: Волгоградский государственный архитектурно-строительный университет, 2006. — 111 с. — 978-5-98276-147-7. — Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/21365.html>