

4. Чечурина, М.Н. Анализ моделей научно-технологического прогресса как фактора экономического развития / М.Н. Чечурина // Вестник МГТУ, том 8. – 2005. – №2 – С. 338-347.

*А.Ю. Смирнов*

*УО «Белорусский государственный экономический университет»  
(Республика Беларусь, Минск)*

## **АНАЛИЗ ЭФФЕКТИВНОСТИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПЛОЩАДЕЙ ПРОМЫШЛЕННЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ**

Эффективное использование площадей зданий и сооружений, изолированных помещений (далее – объекты), находящихся в распоряжении промышленных предприятий, является одним из важнейших критериев качества управления в современных условиях. Зачастую на предприятиях наблюдается наличие избыточных мощностей и площадей, содержание которых ухудшает экономическое положение предприятий, поскольку затраты на их содержание (освещение, отопление, ремонт и др.) включаются в накладные расходы предприятия, при этом увеличивая себестоимость продукции и снижая конкурентоспособность предприятия.

Рациональное использование объектов предприятия позволяет не только снизить затраты на их содержание, но и увеличить доходы в случае сдачи в аренду, а также повысить эффективность производственной деятельности.

Для решения данных задач необходимо регулярно оценивать эффективность использования площадей в комплексе с другими экономическими показателями, обеспечить постоянный контроль за использованием всех площадей путем организации их учета.

Для комплексного анализа эффективности использования объектов промышленного предприятия предлагается проводить ряд следующих мероприятий:

- первоначальная идентификация анализируемого объекта (ознакомление с технической документацией, визуальный осмотр объекта, изучение локальное месторасположения и др.);
- правовая экспертиза объекта (ознакомление с правовой документацией, выявление возможных ограничений в функционировании объекта, оценка локальных характеристик места расположения объекта с

точки зрения реализации юридически правомочных вариантов использования объекта и др.);

- анализ рыночной ситуации в сегментах рынка недвижимости, к которым может в перспективе относиться объект, включая изучение возможностей развития района, где располагается объект;
- расчет показателей использования объектов.

При этом первоначально необходимо определить структуру распределения площадей предприятия по их функциональному назначению (например, производственные (цехов основного и вспомогательного производств), административные, складские и др.).

Далее рассчитывается ряд показателей, среди которых можно выделить следующие.

Объем деятельности предприятия в натуральных и стоимостных показателях (выручка) по направлениям деятельности и в целом на 1 м<sup>2</sup> располагаемых площадей – показатель свидетельствует о полной или неполной загрузке мощностей предприятия и традиционно называется коэффициентом использования площадей. Существуют укрупненные нормативы производственных площадей в зависимости от объемов производства. Сравнение расчетного показателя с нормативной базой дает представление о степени загрузки оборудования.

Прибыль от деятельности по направлениям на 1 м<sup>2</sup> используемой площади – применяется для подготовки решений по оптимизации распределения площадей между направлениями для достижения максимальной эффективности предприятия.

Количество основного и всего персонала, а также персонала по подразделениям на 1 м<sup>2</sup> занимаемых площадей – определяется с учетом специфики отрасли.

Количество единиц оборудования на 1 м<sup>2</sup> занимаемых площадей – определяется с учетом норм удельных площадей для различных групп оборудования.

Коэффициент использования производственной мощности промышленного предприятия, цеха, участка за отчетный период – определяется как отношение выпуска валовой продукции за отчетный период в натуральном, условно-натуральном или стоимостном выражении к средней производственной мощности за отчетный период.

Обоснование вариантов развития объекта с их финансовым анализом.

Выбираются возможные варианты развития объекта, учитывающие юридическую правомочность, физическую оправданность, потенциал

рынка и особенности локального местоположения, анализируются риски каждого возможного варианта использования. При этом рассчитывается бюджет каждого возможного варианта с учетом инвестиционных и текущих затрат, прогнозируется доходная часть на основании проведенного ранее исследования рынка, строятся денежные потоки, рассчитываются такие показатели, как чистая приведенная стоимость, норма рентабельности, срок окупаемости и др.

На основании проделанного анализа формируются рекомендации по дальнейшему выбору варианта использования объекта с максимальной эффективностью.

Таким образом, анализу эффективности использования зданий, сооружений и изолированных помещений на предприятиях должно уделяться большое внимание, поскольку рациональное использование площадей способствует снижению общих затрат на занимаемую площадь из расчета на  $1 \text{ м}^2$  и, как следствие, повышению прибыльности предприятия.

*М.В. Тимофеева*

*УО «Белорусский государственный экономический университет»  
(Республика Беларусь, Минск)*

## **ПОСТРОЕНИЕ НОРМАТИВНОЙ МОДЕЛИ КАК МЕТОД АНАЛИЗА ЭФФЕКТИВНОСТИ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ПРЕДПРИЯТИЯ**

Традиционно проблема оценки объекта (решения) при наличии множества критериев (показателей) сводится к поиску характеристики, объединяющей абсолютные значения всех учитываемых показателей. Однако, как отмечалось выше, средняя оценка не всегда корректна. Так, в случае анализа хозяйственных систем (предприятий, учреждений, организаций), самое большое среднее значение показателей не является наилучшим. Разумно оценивать здесь не абсолютную величину показателей, а величину их отклонения от некоторого желаемого (нормативного) значения. Подобный подход и лег в основу нормативной модели хозяйственной системы (динамического норматива).

Так как задача определения нормативных значений показателей трудновыполнима, предлагается использовать при оценке не абсолютные отклонения фактических значений показателей от нормативных, а