

Прозукина Ксения Николаевна

магистрант

ФГБОУ ВО «Орловский государственный
университет им. И.С. Тургенева»

г. Орёл, Орловская область

ВНЕДРЕНИЕ И ОКУПАЕМОСТЬ СИСТЕМЫ АВТОМАТИЗАЦИИ ПРОЦЕССА ПЛАНИРОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПАО «ОРЕЛСТРОЙ»

***Аннотация:** бюджет движения денежных средств, действующий на предприятии на основе программы для работы с электронными таблицами Microsoft Excel, не раскрывает полной картины строительства в части финансов, нет привязки к конкретным операциям и действиям, проводимым на предприятии, – что обосновывает актуальность внедрения системы автоматизации планирования. В связи с этим автором статьи рассмотрена данная проблема.*

***Ключевые слова:** коммерческая недвижимость, автоматизация, планирование, экономический эффект, затраты, окупаемость.*

Предлагается к внедрению на ПАО «Орелстрой» система планирования и оценки объектов коммерческой недвижимости на основе доходного подхода через бюджетирование данных объектов с использованием автоматизации бюджетных процессов. Данная система будет сформирована в результате экономического эффекта, полученного от внедрения и использования в процессе планирования. Введем основные показатели экономического эффекта разработок:

- годовая экономия Δg (от снижения себестоимости процесса планово-экономического проектирования строительства объектов коммерческой недвижимости);
- годовой экономический эффект – $\Delta \text{Эг}$;
- коэффициент экономической эффективности $K_{\text{ЭЭ}}$ (расчетный) и срок окупаемости затрат $T_{\text{оз}}$ при внедрении систем бюджетирования инвестиционно-

строительного проекта объектов коммерческой недвижимости ПАО «Орелстрой».

Годовая экономия $\mathcal{E}_г$ определяется по всем стадия процесса планирования как сумма экономии $\mathcal{E}_и$ от улучшений использования всех элементов, участвующих в этом процессе, с вычетом дополнительных текущих затрат $\mathcal{Z}_{тек}$, связанных с эксплуатацией систем автоматизации планово-экономического проектирования бюджетов. Годовой экономический эффект определим по формуле 1.

$$\mathcal{E}_{\mathcal{E}г} = \mathcal{E}_г - K_{\mathcal{E}э} * \mathcal{Z}_{един} \quad (1)$$

где $K_{\mathcal{E}э}$ – нормативный коэффициент экономической эффективности затрат; $\mathcal{Z}_{един}$ – единовременные затраты на создание и внедрение системы автоматизации планово-экономических показателей.

В типовой методике определения экономической эффективности капитальных вложений СН 423–71 нормативный коэффициент эффективности устанавливается в целом по общественному хозяйству на уровне не ниже 0,12, что соответствует сроку окупаемости 8,33 года. Используем $K_{\mathcal{E}э} = 0,12$ – нормативный коэффициент эффективности капитальных вложений.

Уровень общей экономической эффективности затрат для планово-экономического проектирования строительства определяется расчетным коэффициентом экономической эффективности и сроком окупаемости затрат по формуле 2:

$$K_{\mathcal{E}э} = \mathcal{E}_г / \mathcal{Z}_{един} \quad (2)$$

Произведем расчета затрат на организацию планово-экономического проектирования системы бюджетирования инвестиционно строительного проекта коммерческой недвижимости ПАО «Орелстрой», где используются единовременные затраты ($\mathcal{Z}_{един}$) на внедрение системы автоматизации проектирования (дополнительный программный продукт Бюджетирование 1С – подсистемы на базе программы 1С: Предприятие 8. Управление строительной организацией):

$$\mathcal{Z}_{един} = \mathcal{Z}_п + \mathcal{Z}_о + \mathcal{Z}_м + \mathcal{Z}_р + \mathcal{Z}_л + \mathcal{Z}_в \quad (3)$$

Представим смету единовременных затрат в таблице 1.

Таблица 1

Единовременные затраты на внедрение системы автоматизации процесса планирования и оценки объектов коммерческой недвижимости на основе доходного подхода через бюджетирование данных объектов ПАО «Орелстрой»

<i>Наименование затрат</i>	<i>Условное обозначение</i>	<i>Значение (руб.)</i>
Лицензионные затраты	Зп	19 860
Затраты на реконструкцию и модернизацию объектов экономических и производственных служб	Зр	2 758
Затраты на приобретение программного продукта Бюджетирование 1С – подсистемы на базе программы 1С: Предприятие 8. Управление строительной организацией с учетом затрат	Зо	100 406
Стоимость ликвидируемого оборудования и средств автоматизации, не применяемых в производственно-технологических процессах и не реализованных	Зл	1 103
Затраты на монтаж оборудования и всех периферийных устройств	Зм	8 275
Остаточная стоимость высвобождаемого оборудования и устройств, которые могут быть использованы в другой планово-экономической и производственно-технологической цепи	Зв	556
	Итог	131 846

Произведем расчет единовременных затраты на создание и внедрение системы автоматизации планово-экономических показателей:

$$З_{\text{един}} = 19860 + 100406 + 8275 + 2758 + 1103 - 556 = 131\,846 \text{ руб.}$$

Таблица 2

Текущие затраты на внедрение системы автоматизации процесса планирования и оценки объектов коммерческой недвижимости на основе доходного подхода через бюджетирование данных объектов ПАО «Орелстрой»

<i>Наименование затрат</i>	<i>Условное обозначение</i>	<i>Значение (руб.)</i>
Амортизация вычислительной техники	А	10 064
Текущий ремонт и техническое обслуживание программного продукта	Рт	2 875
Заработная плата с начислениями на социальное страхование эксплуатирующего и обслуживающего персонала	З	5 255
Электроэнергия	Э/э	1 105
Накладные расходы	Рн	552
	Сумма	19851

Таким образом, текущие затраты, связанные с эксплуатацией, вычислим по формуле 4:

$$P_{\Sigma} = A + P_T + Z + \Sigma/\Sigma + P_H \quad (4)$$

Годовая экономия (за исходное значение принята суммарная смета затрат до внедрения бюджетирования): $\Sigma_{\Gamma} = 426\,952 - 151\,697 = 275\,255$ руб.

Годовой экономический эффект: $\Sigma_{\Gamma} = 275\,255 - 0,12 \times 131846 = 259\,433,5$ руб.

Коэффициент экономической эффективности:

$$K_{\Sigma} = 259\,433,5 / 131846 = 1,967$$

Срок окупаемости: $T_{\text{оз}} = 131\,846 / 275\,255 = 0,478 \approx 0,5$ года = 6 месяцев.

Таким образом, ПАО «Орелстрой», в результате внедрение системы автоматизации проектирования (дополнительный программный продукт Бюджетирование 1С – подсистемы на базе программы 1С: Предприятие 8. Управление строительной организацией) имеет экономию в размере 275 255 руб., срок окупаемости которого составит не более 6 месяцев. Процесс планирования и оценки объектов коммерческой недвижимости на основе доходного подхода через бюджетирование данных объектов ПАО «Орелстрой» позволит заранее составить БДДС коммерческого объекта как плановый, так и фактический, что уже на первоначальном этапе позволит делать выводы: о целесообразности строительства в данном объеме, о необходимости привлечения дополнительных заемных финансовых ресурсов, предоставит данные для анализа и выработки стратегии ценовой составляющей при продаже и аренде объектов коммерческой недвижимости.

Список литературы

1. Асаул А.Н. Направление развития региональных инвестиционно-строительных комплексов в РФ [Текст] / А.Н. Асаул // Успехи современного естествознания. – 2011. – №2. – С. 124–127.
2. Король С.П. Региональный строительный комплекс. Организационно-технологическая подготовка: нормативные рекомендации и методологические

подходы [Текст] / С.П. Король // Региональная экономика: теория и практика. – 2015. – №3 (378). – С. 35–45.

3. Регионы России. Социально-экономические показатели. 2016: Стат. сб. / Росстат. – М., 2016. – 1326 с.

4. Петрище В.И. Активизация роста ВВП средствами предпринимательского ресурса [Текст] / В.И. Петрище // Среднерусский вестник общественных наук. – №4(5). – 2007. – С. 26–31.

5. Петрище В.И. Инновационность экономики региона как функция общественной потребности развития [Текст] / В.И. Петрище // Регион: системы, экономика, управление. – 2012. – №3 (18). – С. 87–93.

6. Петрище В.И. От индустриализации к новой промышленной политике России – инновационность процессов [Текст] / В.И. Петрище // Вестник государственного и муниципального управления. – №2/1 (12). – 2014. – С.110–117.