

**УДК 347.214.2**

## **ОЦЕНКА ЭФФЕКТИВНОСТИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА КОММЕРЧЕСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ**

Дорожкина Н.В., Кузбасский государственный технический университет  
имени Т.Ф. Горбачева, г. Кемерово

Дорожкин А.В., аспирант гр. А 4-44, I курса, Национальный  
исследовательский Томский политехнический университет, г. Томск

В современных условиях важнейшей характеристикой деятельности любой крупной коммерческой организации является эффективность управления недвижимым имуществом.

В качестве объекта исследования выбрано недвижимое имущество Общества с ограниченной ответственностью «Инженерный центр «АСИ» (ООО ИЦ «АСИ»). ООО ИЦ «АСИ» – ведущая российская компания – разработчик и производитель электронных промышленных весов, систем материального учета и контроля, железнодорожной и транспортной безопасности. Ведущим направлением деятельности компании является создание информационных систем для цифровизации процессов и автоматизации промышленных предприятий металлургической, нефтехимической, горнодобывающей, энергетической отраслей [2]. В 2024 году организация получила выручку в сумме 1,8 млрд руб., что на 17,3 %, больше, чем годом ранее.

Недвижимое имущество является неотъемлемой частью любого хозяйствующего субъекта и от повышения эффективности его использования зависят такие показатели его деятельности, как финансовая устойчивость, конкурентоспособность на рынке, производительность труда, качество и себестоимость продукции [1].

В связи с тем, что в последнее время растет объем недвижимости, который вовлекается в оборот, а также с усложнением его структуры, проблемы эффективного управления недвижимостью на данный момент особенно актуальны. С точки зрения управления, недвижимость – объект, требующий инвестиций на его сохранение и развитие, имеющий определенную стоимость, который может приносить доход.

По мнению автора, эффективному менеджменту недвижимости препятствуют следующие проблемы:

–отсутствие стратегии развития как по отношению ко всему рынку недвижимости, так и к отдельным его сегментам;

–отсутствие системы в разработке и принятии нормативных документов на всех уровнях законодательной и исполнительной власти;

–противоречия в отдельных положениях нормативных и законодательных актов;

-отсутствие правового статуса лиц, управляющих недвижимостью, который был бы закреплен в соответствующем законе профессиональных участников рынка;

- сложности в изменении функционального назначения объектов неиспользованной недвижимости для обеспечения соответствия потребностям рынка [6].

В нашей стране на данный момент остаются низкими такие показатели, как обеспеченность жилыми, торговыми и офисными площадями. Пока рынок недвижимости в России лучше всего развит в Москве, в Санкт-Петербурге.

Несмотря на все вышеизложенные проблемы, рынок недвижимости в России имеет большой потенциал. Достаточно благоприятные условия для развития рынка недвижимости создают рост доходов населения, повышение инвестиционного рейтинга России, а также общий рост экономических показателей.

Оценка эффективности использования объектов недвижимости может проводиться при сравнении различных вариантов использования объекта недвижимости в интересах хозяйствующего субъекта. Кратко рассмотрим лишь возможные варианты использования корпоративных объектов недвижимого имущества, это могут быть: использование в производственных целях, сдача в аренду, передача в управление, передача в залог, внесение в качестве вклада в уставный (складочный) капитал создаваемого общества, продажа [3].

Основным критерием отбора варианта является максимальный дисконтированный доход от реализации того или иного варианта использования объекта недвижимости.



Рисунок 1 – Формы управления недвижимостью

Мероприятия по повышению эффективности использования объектов недвижимости – это комплекс действий, направленных на оптимизацию процессов, увеличение прибыли и улучшение условий использования и управления недвижимостью. Эти мероприятия включают в себя различные

асpekты, начиная от технического обслуживания и инженерного оборудования до управления персоналом и улучшения условий аренды [4].

Современная производственная деятельность инженерного центра требует наличия недвижимого имущества.

Динамика стоимости и структуры недвижимого имущества ООО «ИЦ «АСИ» представлена в таблице 1.

Таблица 1 - Динамика стоимости и структуры недвижимого имущества

Показатели	2022 год	2023 год	2024 год	Абс. изм. 2023/2022с	Темп роста 2023/2022, %	Абс. изм. 2024/2023с	Темп роста 2024/2023, %
Первоначальная стоимость основных средств, тыс. руб.	598 388	607 171	609 253	8 783	101,47	2 082	100,34
В т.ч. недвижимого имущества	318 917	318 917	324 641	0	100	5 724	101,79
доля в общей стоимости, %	53,29	52,56	53,28	-0,73		0,72	
-здания	230 693	230 693	236 222	0	100	5 724	102,61
доля в общей стоимости, %	38,55	37,99	38,77	-0,56		0,78	
-сооружения	21 312	21 507	21 507	0	100	0	100
доля в общей стоимости, %	3,56	3,54	3,53	-0,02		-0,01	
-жилые здания и помещения	56 014	56 014	56 014	0	100	0	100
доля в общей стоимости, %	9,36	9,23	9,19	-0,13		-0,04	
- земельные участки	10 898	10 898	10 898	0	100	0	100
доля в общей стоимости, %	1,82	1,80	1,79	-0,02		-0,01	

Первоначальная стоимость основных средств ООО «ИЦ «АСИ» увеличилась за три года на 10 865 тыс. руб. или на 1,82 %, в том числе недвижимого имущества на 5 724 тыс. руб. или на 1,79 % в результате проведения работ по реконструкции кровли офисного здания. Недвижимое имущество составляет 53,28 % от общей стоимости основных средств, на долю производственных зданий приходится 38,77 %, жилых зданий и помещений 9,19 %, сооружений 3,53 %, земельных участков 1,79 %.

Общая информация о недвижимом имуществе ООО «ИЦ «АСИ» представлена в таблице 2.

На сегодняшний день ООО «ИЦ «АСИ» располагает некоторыми объектами недвижимого имущества, которые включают в себя офисные помещения, производственные площади, квартиры в Москве и вспомогательные помещения, а также земельные участки.

**Таблица 2 – Объекты недвижимости предприятия.**

Объект	Адрес	Площадь (кв.м)	Назначение	Доля использованной площади, %	Первоначальная стоимость, тыс. руб.
Здание 19 нежилое, 1952 г, корпус 9	ул. Грузовая 7А	1235,40 м <sup>2</sup>	Производственный цех (Сварочный)	90	208
Здание 11 нежилое, 1953 г, корпус 7 (цех 1)	ул. Грузовая 7А	1974,9 м <sup>2</sup>	Производственный цех	85	2 535
Здание 18 нежилое, 1992 г, корпус 9/2	ул. Грузовая 7А	56,1 м <sup>2</sup>	Производственный цех	100	105
Здание 13 нежилое, корпус 3/1	ул. Грузовая 7А	256,6 м <sup>2</sup>	Производственный цех	100	7 291
Здание 14 нежилое, 1990 г, корпус 9/1	ул. Грузовая 7А	705,7 м <sup>2</sup>	Производственный цех	100	167
Здание 17 нежилое, 1990 г, корпус 7/2	ул. Грузовая 7А	627,4 м <sup>2</sup>	Производственный цех	90	7013
Здание профилактория, нежилое	Ул. Грузовая, 7А	83,9 м <sup>2</sup>	Медицинское	100	58
Здание проходной	Ул. Грузовая, 7А	13,6 м <sup>2</sup>	Служебное	100	102
Здание 1 (цех 1)	ул. Грузовая 7А	1400 м <sup>2</sup>	Производственный цех (Сварочный)	100	50
Здание 1 (цех 2)	ул. Грузовая 7А	1650 м <sup>2</sup>	Производственный цех (Сборочный; )	100	40
Здание 1 (цех 3)	ул. Грузовая 7А	1400 м <sup>2</sup>	Производственный цех (Подготовительно- механической обработки)	75	40
Здание 4 (цех 4)	ул. Грузовая 7А	1350 м <sup>2</sup>	Автохозяйство	90	35
Здание 5 (цех 5)	ул. Грузовая 7А	1600 м <sup>2</sup>	Производственный цех (сборка металлоконструкций)	100	55
Здание 6 (цех 6)	ул. Грузовая 7А	1250 м <sup>2</sup>	Офисный-проектный	85	30
Здание 7 (цех 7)	ул. Грузовая 7А	1400 м <sup>2</sup>	Производственный цех (Лазерно-сварочной обработки)	100	35
Офис	Кузбасская 31	3075,8 м <sup>2</sup>	Офисные помещения	95	27 859
Квартира	Москва, ул. Черкизовская, 22	76,7 м <sup>2</sup>	Квартира в Москве	100	49 703
Квартира	Москва, ул. Краснобогатырская, д. 90	137,4 м <sup>2</sup>	Квартира в Москве	0	6 310
Вспомогательный склад	Ул. Западный проезд, 11	686,9 м <sup>2</sup>	Складское помещение	50	40 180
Гараж	Ул. Кузбасская, 31	16,6 м <sup>2</sup>	Помещение для хранения автомобиля	0	180
Гараж	Ул. Кузбасская, 31	197,8 м <sup>2</sup>	Помещение для автотранспорта	100	197
Гараж-бокс	Ул. Грузовая, 7А	40 м <sup>2</sup>	Помещение для хранения	100	1265
Гараж	Ул. Грузовая, 7А	542,5 м <sup>2</sup>	Помещение для	100	230

Земельные участки	10 шт.	84 674 м <sup>2</sup>	хранения Под производственными и офисными зданиями и помещениями	100	10 898
-------------------	--------	-----------------------	---	-----	--------

Офисные помещения занимают центральное место в структуре активов компании, так как именно здесь осуществляется основная деятельность, связанная с проектированием, разработкой и внедрением инженерных решений. Важно отметить, что офисные площади должны соответствовать современным требованиям, обеспечивать комфортные условия для работы сотрудников и способствовать эффективному взаимодействию между различными подразделениями.

На данный момент офисные помещения компании расположены в центре города, что обеспечивает удобный доступ для клиентов и партнеров, а также производственные площади играют не менее значимую роль в деятельности компании, так как именно здесь осуществляется реализация инженерных проектов, включая разработку прототипов, испытания и тестирование.

Земельные участки расположены под офисными и производственными помещениями, под производственными площадками, на которых проводятся технические испытания продукции.

Общая площадь помещений составляет 19 777,3 м<sup>2</sup>, свободные площади имеются в количестве 1 790 м<sup>2</sup>, что составляет 9 %.

В ходе исследования была проведена оценка динамики доходов и расходов от сдачи недвижимого имущества в аренду, результаты которой представлены в таблице 3.

Таблица 3 – Динамика доходов и расходов

Показатели	2022 год	2023 год	2024 год	Абс. изм. 2023/2022с	Темп роста 2023/2022, %	Абс. изм. 2024/2023с	Темп роста 2024/2023, %
Всего выручка, тыс. руб.	1 366 451	1 544 867	1 811 896	178 416	113,06	267 029	117,28
В т. ч.							
- доходы от аренды	9 056	10 813	10 135	1757	119,40	-678	93,73
Доля доходов от сдачи имущества в общем объеме выручки, %	0,56	0,66	0,66	0,1		0	
Всего расходы, тыс. руб.	1 216 712	1 545 061	1 667 328	328 349	126,99	122 267	107,91
В т. ч.							
- расходы по содержанию сданного имущества в	10 895	11 687	9 881	792	107,27	-1 806	84,55

аренду							
из них расходы на тепло- и электроэнергию	2209	2 456	2 702	247	111,18	248	110,02
Доля расходов от сдачи имущества в аренду в общем объеме выручки, %	0,89	0,76	0,59	-0,13		-0,17	
Доля расходов на энергию в общей сумме расходов на содержание,	20,28	21,01	27,34	0,73		6,33	

В целом выручка ООО «ИЦ «АСИ» увеличилась за три последних года на 445 445 тыс. руб. или на 32,60 %. В том числе доходы от сдачи недвижимого имущества в аренду возросли на 1 079 тыс. руб. или на 11,91 %, то есть меньшими темпами. На долю доходов от сдачи недвижимого имущества в аренду приходится всего лишь 0,66 %.

Расходы по обычным видам деятельности за тот же период возросли на 450616 тыс. руб. или на 37,04 %. Расходы от сдачи имущества в аренду сократились на 1 014 тыс. руб. или на 9,31 %. Наблюдается отрицательная тенденция роста расходов на тепло- и электроэнергию. Можно отметить, что темпы роста расходов на энергию по сданному в аренду имуществу ниже темпов роста общей суммы расходов. Доля расходов на энергию увеличилась за три года на 7,06 % и составила в 2024 году более 27 % от всех расходов по аренде.

Причем в 2022 и 2023 годах расходы по аренде превышали доходы. В 2024 году Общество получило прибыль от сдачи недвижимого имущества в аренду в размере 254 тыс. руб., рентабельность составила 2,51 %.

Анализ текущей ситуации и оценка использования недвижимого имущества ООО «ИЦ «АСИ» показал наличие ряда проблем и возможностей для оптимизации в этой сфере: неэффективное использование производственных и офисных помещений, приводящих к дополнительным затратам, простаивание части офисных помещений, отсутствие доходов от использования квартиры в Москве.

Для повышения эффективности управления недвижимым имуществом ООО «ИЦ «АСИ» могут быть предложены следующие мероприятия:

1. Сдача неиспользуемых площадей в аренду (два помещения в офисе в г. Кемерово площадью 154 м<sup>2</sup>, складское помещение площадью 343 м<sup>2</sup>, гараж площадью 16,6 м<sup>2</sup>, квартира в г. Москва площадью 137,4 м<sup>2</sup>) с целью получения дополнительных доходов в планируемой величине 5,5 млн руб. Предложение по аренде офиса, гаража и складского помещения в центре города Кемерово, а так же квартиры в городе Москва, представляет собой уникальную возможность получить качественное и удобное рабочее

пространство по доступной цене, имеющее современное оснащение и развитую инфраструктуру.

2. Установка инфракрасных обогревателей темного типа (EURAD) в производственных помещениях с целью энергосбережения и защиты окружающей среды, а также обеспечения требований безопасности всей системы отопления. К преимуществам инфракрасных обогревателей темного типа являются: надежность - потребность в техобслуживании практически отсутствует благодаря использованию в производстве высококачественных материалов; комфорт - комфортная температура без теплового градиента, свободный пол и стены помещения; бесшумность; универсальность - подходит для любых помещений; экономичность - снижение энергозатрат на эксплуатацию; экологичность. Инфракрасные обогреватели позволяют осуществлять локальный обогрев отдельных рабочих зон. Срок службы оборудования 25 лет. Работа каждого обогревателя полностью автономна. Регулирование и контроль температуры в помещении может обеспечиваться электронным терmostатом и датчиком температуры. Установка инфракрасных обогревателей темного типа в объектах недвижимого имущества позволит поддерживать существующие помещения в рабочем состоянии, обеспечивающем безаварийную планомерную работу производства.

3. Автоматизация управления системами отопления, горячего водоснабжения, вентиляции и кондиционирования с помощью индивидуальных тепловых пунктов и шкафов автоматизации Ридан, позволит контролировать расход теплоносителя в различных погодных условиях. Шкафы автоматизации Ридан разработаны на базе контроллеров ECL с различными вариантами прошивки в соответствии техническими требованиями заказчика. Основной задачей является контроль технологического процесса, а также автоматическое управление его параметрами. Обеспечивает автоматическую подстройку параметров в зависимости от изменений окружающей среды позволяет сократить расходы на ресурсы и влияние на экологию. А также обеспечивает все необходимые виды защит для оборудования, которым он управляет, своевременно информирует персонал о любых нештатных ситуациях, что позволяет ощутимо снижать затраты на устранение негативных последствий.

4. Замена обычных ламп на лампы с датчиками движения ТМ IEK. При установке датчиков движения ТМ IEK свет включается и выключается автоматически в зависимости от уровня освещенности и наличия движущихся объектов в зоне обнаружения датчика, при этом время работы светильников сокращается до 4 часов в день (против обычной круглосуточной работы). Внедрение энергоэффективных решений, направлено на снижение энергопотребления и финансовых затрат, а также улучшение экологической ситуации.

#### Список литературы:

1. Третьякова, И. Н. Пути повышения конкурентоспособности на рынке аренды недвижимости / И. Н. Третьякова, Н. В. Дорожкина // Проблемы строительного производства и управления недвижимостью : Сборник научных статей V Международной научно-практической конференции, Кемерово, 27–28 ноября 2018 года. – Кемерово: Кузбасский государственный технический университет имени Т.Ф. Горбачева, 2018. – С. 116-122. – EDN ААКТZR.
2. Дорожкина, Н. В. Оценка выполнения условий Соглашения о предоставлении субсидии на разработку базовых технологий производства приоритетных электронных компонентов и радиоэлектронной аппаратуры / Н. В. Дорожкина // Россия молодая : Сборник материалов XIV Всероссийской научно-практической конференции с международным участием, Кемерово, 19–21 апреля 2022 года / Редколлегия: К.С. Костиков (отв. ред.) [и др.]. – Кемерово: Кузбасский государственный технический университет имени Т.Ф. Горбачева, 2022. – С. 84011.1-84011.8. – EDN BXULCF.
3. Шундулиди, А. И. Экономика и управление недвижимостью : учебное пособие для студентов, обучающихся по специальности 060800 (код по ОКСО 080502) "Экономика и управление на предприятиях (по отраслям)" / А. И. Шундулиди, А. Н. Малюгин, Е. Б. Денисенко ; Федеральное агентство по образованию, Государственное образовательное учреждение высшего профильного образования "Кузбасский государственный технический университет". – Кемерово : Кузбасский государственный технический университет имени Т.Ф. Горбачева, 2006. – 122 с. – ISBN 5-89070-481-8. – EDN QRKKAB.
4. Малюгин, А. Н. Эффективность управления объектами недвижимости : специальность 08.00.05 "Экономика и управление народным хозяйством (по отраслям и сферам деятельности, в т.ч.: экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами; управление инновациями; региональная экономика; логистика; экономика труда; экономика народонаселения и демография; экономика природопользования; экономика предпринимательства; маркетинг; менеджмент; ценообразование; экономическая безопасность; стандартизация и управление качеством продукции; землеустройство; рекреация и туризм)" : диссертация на соискание ученой степени кандидата экономических наук / Малюгин Алексей Николаевич. – Кемерово, 2002. – 194 с. – EDN NMEECJ.
5. Росстат. Основные показатели деятельности жилищно-коммунального хозяйства России в 2023 году / Федеральная служба государственной статистики. – Москва: Росстат, 2023. – 58 с. – URL: <https://www.gks.ru/statistics/publications> (дата обращения: 25.10.2023).
6. Федорова, Н. В. Правовое регулирование в сфере жилищного хозяйства / Н. В. Федорова. – Москва: Городец, 2022. – 358 с. – ISBN 978-5-9916-5172-3. – Текст : электронный.