

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ЗАХІДНОУКРАЇНСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ЗАХІДНОУКРАЇНСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ

Кваліфікаційна наукова
праця на правах рукопису

АДАМСЬКА ІРИНА ЄВГЕНІВНА

УДК 657.006

ДИСЕРТАЦІЯ

**ОБЛІК І АНАЛІЗ В ПРОЦЕСІ ФОРМУВАННЯ КРЕАЦІЇ ВАРТОСТІ
ПІДПРИЄМСТВА
(НА ПРИКЛАДІ ПІДПРИЄМСТВ БУДІВЕЛЬНОЇ ГАЛУЗІ В УКРАЇНІ)**

071 облік і оподаткування

07 управління та адміністрування

Подається на здобуття ступеня доктора філософії

Дисертація містить результати власних досліджень. Використання ідей, результатів і текстів інших авторів мають посилання на відповідне джерело



Адамська І. Є.

Науковий керівник

Лучко Михайло Романович,
доктор економічних наук, професор

Тернопіль - 2022

АНОТАЦІЯ

Адамська І. Є. Облік і аналіз в процесі формування креації вартості підприємства (на прикладі підприємств будівельної галузі в Україні). – Кваліфікаційна робота на правах рукопису.

Дисертація на здобуття наукового ступеня доктора філософії за спеціальністю 071 «Облік і оподаткування». – Західноукраїнський національний університет Міністерства освіти і науки України, Тернопіль, 2022.

В дисертаційній роботі узагальнено теоретичні положення та розроблено науково обґрунтовані практичні результати щодо формування процесу креації вартості підприємств житлового будівництва. Результати дослідження мають наукову новизну, теоретичне та практичне значення.

Запропоновано авторський підхід до визначення поняття «креація вартості» та виділено особливості в обліково-аналітичній та контрольній роботі, зокрема сформоване авторське визначення квантифікації як основного інструменту креації з метою кількісного вимірювання якісних ознак фактів господарської діяльності, їхнього обліку та контролю для досягнення ефективності креаційного процесу

Розроблено облікову модель креації вартості підприємств, яка враховує специфіку сфери житлового будівництва та яка, на відміну від інших, деталізується за допомогою інтегрованих модулів із врахуванням принципів обліку; методики відображення чистих активів, чистих пасивів, власного капіталу та гудвілу; методики формування резервної системи; врахування обмежень в будівельній сфері та інших специфічних особливостей.

Здійснено групування основних специфічних особливостей, які мають вплив на креацію вартості будівельного підприємства, їхнє виділення, ґрунтовне

дослідження та інтеграцію за певними ознаками. Зважаючи на значну кількість таких особливостей, їх об'єднано у змістовно однорідні групи та детально охарактеризовано, що позитивно вплинуло на організацію процесу креації.

Теоретично обґрунтовано креаційний процес, його мету, завдання та запропоновано використання квантифікації як важливого інструменту креації для кількісного вимірювання якісних ознак фактів господарської діяльності, облікову інтерпретація та заходи з посилення контролю за ефективністю креаційного процесу.

Досліджено вплив основних принципів бухгалтерського обліку на процес креації вартості підприємства з трактуванням цих принципів стосовно креації вартості з врахуванням особливостей їх застосування у будівельній галузі.

Запропоновано облікову модель вартості підприємства, яка включає в себе наступні наступні блоки: принципи обліку, методика відображення чистих активів, пасивів, власного капіталу, гудвілу, методика формування резервної системи, методика врахування обмежень, специфічні фактори впливу креації вартості підприємств житлового будівництва використання облікової інформації для прийняття управлінських рішень, що всеохоплююче інтерпретує облікові процеси стосовно визначення вартості підприємства.

Систематизовано види вартості, наведені у Національних стандартах оцінки та в Міжнародних стандартах оцінки, що дозволяє уніфікувати вітчизняну методика оцінки як результативного показника діяльності підприємства.

Побудовано алгоритм процесу креації вартості будівельного підприємства за допомогою вибору відповідних альтернативних варіантів: перша методика - відображення в складі активів та пасивів балансу з використанням похідних бухгалтерських звітів; відображення отриманого

росту чи зменшення власності за даними бухгалтерського балансу. При цьому, друга методика реалізована у роботі за допомогою використання двох забалансових субрахунків до рахунку 06 «Відхилення балансової вартості».

Дано характеристику облікових механізмів процесу креації вартості з визначенням часткових та агрегованих показників, алгоритмізацією та встановленням сфери застосування методів умовної реалізації активів і задоволення зобов'язань, механізму облікової капіталізації, ліквідаційного методу.

Аргументовано застосування методики оцінки вартості підприємства за допомогою облікових коригувань з розробкою відомості коригування активів та пасивів будівельного підприємства.

Запропоновано методику оцінки матеріальних і нематеріальних активів з використанням витратного, порівняльного та доходного методів, з розробленням алгоритму розрахунку ринкової вартості окремих видів активів, застосуванням методики порівняння аналогів при креації вартості обладнання, транспортних засобів та інвентарю, аналізом циклічності процесу креації вартості нематеріальних активів, застосуванням змішаної моделі креації вартості.

Визначено організаційно-методичні підходи до проведення комплексного аналізу фінансового стану підприємств (з врахуванням галузевих особливостей), що дозволило побудувати матрицю фінансового стану підприємств житлового будівництва та розробити алгоритм вибору методу оцінки вартості будівельного підприємства.

Вдосконалено процес діагностики вартісноутворюючих процесів на будівельних підприємствах, що дозволило, на основі моделі економічної доданої вартості, запропонувати розрахунок коефіцієнта креації вартості, який забезпечить отримання інформації про ефективність креаційних процесів на

будівельних підприємствах з врахуванням витрат на залучення усіх складових капіталу, враховує інформаційні запити усіх груп стейкхолдерів та є ефективним інструментом в процесі вартісно-орієнтованого управління підприємством.

Практичне значення результатів дослідження полягає у можливості використання розроблених автором теоретичних положень та методичних підходів щодо вдосконалення обліку та аналізу процесів креації вартості підприємства. Запровадження у практику розробок і рекомендацій автора сприятиме встановленню більш реальної оцінки вартості підприємств будівельного комплексу, їх інвестиційної привабливості.

Результати дослідження знайшли практичне застосування у діяльності наступних суб'єктів господарювання: Товариства з обмеженою відповідальністю «Проф Буд», Товариства з обмеженою відповідальністю «Домобудівник», Приватного підприємства «Інвест Родина», Товариства з обмеженою відповідальністю «Куличівка».

Ключові слова: креація вартості, облік, аналіз, модель вартості підприємства, ефективність управління, будівельна галузь.

SUMMARY

Adamska I. Ye. Accounting and analysis in the process of creating of the enterprise's value (on the example of enterprises in the construction industry in Ukraine) . – On the rights of manuscript.

The thesis for degree of Doctor of Philosophy in specialty 071 “Accounting and Taxation”. – West Ukrainian National University of the Ministry of Education and Science of Ukraine, Ternopil, 2022.

In the dissertation work were generalized the theoretical positions, scientifically substantiated practical results concerning formation of the process of value creation of

housing construction enterprises. The results of the research have scientific novelty, theoretical significance and practical significance.

In the scientific work was proposed the author's approach to the definition of "creation value" and highlighted features in accounting-analytical and control work, in particular, there was also created an author's definition of quantification as the main tool of creation aimed at quantitative measuring of the qualitative characteristics of economic facts efficiency of the creation process.

There was developed an accounting model of the enterprise creation value in the dissertation work, which takes into account the peculiarities of the sphere of housing construction and which, unlike others, is detailed in using integrated modules considering accounting principles; methods of the net assets displaying, net liabilities, equity and goodwill; methods of the backup system forming; taking into account restrictions in the housing industry and other specific features.

In the scientific work was theoretically substantiated creation process, its purpose, tasks and the use of quantification as an important tool of creation for quantitative measurement of qualitative features of the facts of economic activity, also was proposed accounting interpretation and measures to strengthen control over the effectiveness of the creation process.

The influence of the basic principles of accounting on the process of value creation of the enterprise with the interpretation of these principles in relation to creation value, taking into account the peculiarities of their application in the housing industry.

Moreover, we managed to investigate the impact of the basic principles of accounting on the process of creation value of the enterprise with the interpretation of these principles in relation to creation value, considering the peculiarities of their application in the construction industry.

An accounting model of the enterprise value was proposed, which includes the following blocks: accounting principles, methods of reflecting net assets, liabilities, equity, goodwill, methods of forming a reserve system, methods of restrictions' considering, specific factors influencing the value of housing enterprises using accounting information for making managerial decisions that comprehensively interpret the accounting processes for determining of the enterprise's value.

There were systematized types of value given in the National Evaluation Standards and in the International Evaluation Standards in scientific work, which allowed us to unify the domestic evaluation methodology as an effective indicator of the enterprise.

In the dissertation work was built an algorithm of the creation value process of the housing enterprises by choosing the appropriate alternatives: the first method – the reflection in the assets and liabilities of the balance sheet using derivative financial statements; reflection of the received growth or decrease in property according to the balance sheet data. In this case, the second method is implemented in the work through the use of two off-balance sheet sub-accounts to account 06 “Deviation of balance value”.

Therefore, we managed to make characteristics of accounting mechanisms of the creation process value with the definition of partial and aggregate indicators, algorithmization and establishment of the scope of methods of conditional sale of assets and satisfaction of liabilities, accounting capitalization mechanism and liquidation method.

The application of the method of estimating the value of enterprise with the help of accounting adjustments with the development of information on the adjustment of assets and liabilities of the housing enterprises was argued.

There was proposed a method of evaluation of tangible and intangible assets using cost, comparative and income methods, with the development of algorithms for

calculating the market value of certain assets, using the method of comparing analogues in creating the value of equipment, vehicles and equipment, analysis of cyclical process of creating intangible assets and value creation models in the scientific work.

In the dissertation work there was also determined organizational and methodological approaches to conducting a comprehensive analysis of the financial condition of enterprises (taking into account industry peculiarities), which allowed us to build a matrix of financial condition of housing enterprises and develop an algorithm for choosing the method of estimating the value of construction companies.

The algorithm of the process of creation's value of the housing enterprises by choosing the appropriate alternatives was created in the dissertation work, such as: the first method – the reflection in the assets and liabilities of the balance sheet using derivative financial statements; reflection of the received growth or decrease in property according to the balance sheet data. In this case, the second method is implemented in the work through the use of two off-balance sheet sub-accounts to account 06 “Deviation of balance value”.

There was also improved the process of diagnosing cost-generating processes in construction companies, which allowed, on the basis of the model of added economic value, to propose the calculation of the creation's value coefficient, which will provide information on the effectiveness of creative processes in construction companies, considering the cost of stakeholders and is an effective tool in the process of cost-oriented enterprise management.

The practical significance of the research results lies in the possibility of using the theoretical provisions and methodological approaches developed by the author to improve the accounting and analysis of enterprise creation value processes. The introduction into practice of the author's developments and recommendations will

help to establish a more realistic assessment of the value of housing enterprises complex and their investment attractiveness.

The results of the study found the practical application in the activities of the following business entities: Limited Liability Company “Prof. Bud”, Limited Liability Company “Domobudivnyk”, Private Enterprise “Invest Rodyna”, Limited Liability Company “Kulychivka”.

Keywords: creation value, accounting, analysis, enterprise value model, management efficiency, housing industry.

СПИСОК ОПУБЛІКОВАНИХ ПРАЦЬ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ

Наукові праці, в яких опубліковані основні наукові результати дисертації

Монографія (колективна)

1. [M Luchko](#), O Kilyar, I Adamska [Value creation as the main principle of construction company efficient functioning](#). *Bussines Risk in Changing Dynamics of Global Village 2*. Monograph. Publishing House of University of Applied Sciences in Nysa. 2019. 513 pp. 89-97 (0,6 д. а., особисто автору належить 0,25 д. а.).

Статті у наукових фахових виданнях України

2. Адамська І. Є. Сучасний стан та тенденції розвитку будівельної галузі України. *Галицький економічний вісник*. 2019р. №5 (60). С. 7-15 (0,7 д. а.)

3. Адамська І.Є. Оцінка як інструмент визначення ефективності креації вартості підприємства. *Науковий вісник міжнародного гуманітарного університету. Серія: «Економіка і менеджмент»*. 2020. Випуск 42. (0,5 д. а.)

4. Адамська І.Є. Аналіз підходів та методів оцінки вартості будівельних підприємств. *Науковий вісник Херсонського державного університету. Серія «Економічні науки»*. 2020. Випуск 38. (0,6 д. а.)

5. Адамська І.Є. Обліковий механізм відображення впливу особливостей житлового будівництва на креацію вартості підприємства. *Вчені записки Таврійського національного університету імені В.І. Вернадського. Серія: «Економіка і управління»*. 2020. Том 31 (70). № 3. (0,5 д. а.)

6. Адамська І.Є. Методика обліку креації вартості підприємства житлового будівництва. *Інфраструктура ринку*. 2020. Випуск 43. (0,6 д. а.)

7. Адамська І.Є. Концептуальні етапи методики обліку в процесі креації вартості будівельних підприємств. *Держава та регіони. Серія: Економіка та підприємництво*. 2020. №3 (114). (0,5 д. а.)

Опубліковані праці апробаційного характеру

Матеріали наукових конференцій

8. Адамська І.Є. Місце облікової інформації у формуванні вартості підприємства. *Обліково-аналітичне забезпечення системи менеджменту підприємства: матеріали IV Міжнародної науково-практичної конференції 24-26 жовтня 2019 р. м. Львів : Видавництво Львівської політехніки, 2019. С. 3-4. (0,1 д. а.)*

9. Адамська І.Є. Використання сучасних методик оцінки в процесі креації вартості будівельного підприємства. *Напрями розвитку ринкової економіки: нові реалії та можливості в умовах інтеграційних процесів: матеріали доповідей Міжнародної науково-практичної конференції (м. Ужгород, 30 листопада 2019 року) / За заг. ред.: М. М. Палінчак, В. П. Приходько, А. Кrynski. – Ужгород: Видавничий дім «Гельветика», 2019. – Ч. 2. С. 51-53 (0,1 д. а.)*

10. Адамська І.Є. Фактори креації вартості підприємства. *Вплив глобальної фінансової кризи на розвиток національних фінансових систем: матеріали*

міжнародної науково-практичної конференції (Львів, 18 квітня 2020 року) / ГО «Львівська економічна фундація». – Львів: ЛЕФ, 2020. С. 80-83 (0,2 д. а.)

11. Адамська І.Є. Вплив стейкхолдерів на вартість будівельного підприємства. *Актуальні проблеми використання потенціалу економіки країни: світовий досвід та вітчизняні реалії*: матеріали IV Міжнародної науково-практичної конференції (м. Дніпро, 25 квітня 2020 р.). – Дніпро: ПДАБА, 2020. С. 89-91 (0,1 д. а.)

12. Адамська І.Є. Вплив нормативно-правового регулювання будівельної діяльності на відображення операцій в обліку. *Бізнес та умови його розвитку: національна та міжнародна практика*: збірник тез наукових робіт учасників Всеукраїнської науково-практичної конференції (м. Одеса, 16 травня 2020 р.) / ГО «Центр економічних досліджень та розвитку». О.: ЦЕДР, 2020. С. 115-118 (0,2 д. а.)

13. Адамська І.Є. Побудова облікової системи оцінки вартості підприємства в процесі функціонування будівельного бізнесу. *Менеджмент, аудит та фінанси: стан, проблеми та науково-економічний розвиток*: матеріали Міжнародної науково-практичної конференції (м. Дніпро, 23 травня 2020 р.). – Дніпро: НО «Перспектива», 2020. С. 101-104 (0,3 д. а.)

14. Адамська І.Є. Обліково-аналітичне забезпечення складання фінансових прогнозів будівельними підприємствами *Фінансова система та інформаційні технології: сучасний стан, ефективність, перспективи*. Міжнародна науково-практична конференція для студентів, аспірантів та молодих учених м. Київ 30 травня 2020 року. С.57-58 (0,1 д. а.)

ЗМІСТ

ВСТУП	2
РОЗДІЛ 1. ПОНЯТТЯ ТА КРИТЕРІЇ КОРИСНОСТІ КРЕАЦІЇ ВАРТОСТІ БУДІВЕЛЬНОГО ПІДПРИЄМСТВА	11
1.1. Економічний зміст і напрями креаційного процесу у формуванні вартості підприємства	11
1.2. Особливості розвитку та створення вартості на підприємствах житлового будівництва	31
Висновки до розділу 1	47
РОЗДІЛ 2. ОБЛІКОВЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ФУНКЦІОНУВАННЯ КРЕАЦІЇ ВАРТОСТІ ПІДПРИЄМСТВ У БУДІВЕЛЬНІЙ ГАЛУЗІ УКРАЇНИ	49
2.1. Принципи формування облікової моделі креації вартості підприємства	49
2.2. Методичні аспекти оцінки вартості підприємства за допомогою облікових коригувань	66
2.3. Концептуальні етапи методики обліку в процесі створення вартості підприємств житлового будівництва	77
Висновки до розділу 2	101
РОЗДІЛ 3. АНАЛІЗ ФОРМУВАННЯ КРЕАЦІЇ ВАРТОСТІ ПІДПРИЄМСТВ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА ТА ВИКОРИСТАННЯ ЙОГО РЕЗУЛЬТАТІВ ДЛЯ СКЛАДАННЯ ФІНАНСОВИХ ПРОГНОЗІВ	104
3.1. Теоретико-методичні засади аналізу ефективності формування креації вартості підприємств	104
3.2. Аналітичне забезпечення використання концепції управління вартістю будівельного підприємства	124
Висновки до розділу 3	155
ВИСНОВКИ	159
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	165
ДОДАТКИ	185

ВСТУП

Актуальність теми дослідження. Вартість підприємства є одним із найбільш ефективних показників, які характеризують його господарську діяльність, оскільки при зміні вартості враховується значний масив інтегрованої та диференційованої інформації, яка загалом впливає на концепцію управління суб'єктом господарювання, головний критерій якої - максимізація вартості. Дані про господарську діяльність підприємств, агреговані у формі показників традиційної фінансової звітності, на сьогодні є недостатніми індикаторами для оцінювання їхньої ринкової вартості.

Характерні глобалізаційні процеси щодо ринків капіталу, товарів і послуг у будівництві, інтернаціоналізація його виробничих процесів та інвестиційної діяльності, потребують фундаментального удосконалення: як наукової складової проблеми оцінювання вартості підприємства, так і постійного розвитку її практичної складової.

Законодавством регламентований обов'язок здійснення процедури оцінювання за умови приватизації, поділу й об'єднання підприємства; залучення інвестицій і кредитування. Проте важливою та досі невирішеною є проблема креації вартості більшості недооцінених будівельних підприємств.

Проблема недооціненості більшості будівельних підприємств пов'язана з організацією процесу приватизації, який здійснювався без будь-якого методичного підґрунтя та нормативного забезпечення. Наприклад, вартість об'єктів приватизації не оцінювалась за ринковою вартістю, а перехід власності відбувався за балансовою вартістю; при цьому не враховувався існуючий рівень інфляції. У підсумку не враховано вартість геолого-розвідувальних і конструкторських робіт, створення торговельної марки, ділової репутації фірми та нематеріальних активів.

Основні особливості методики креації вартості та її елементи охарактеризували як вітчизняні, так і зарубіжні вчені: А. Астраханцева, М. Бондар, Г. Глинська, С. Голов, К. Гриффит, О. Давидов, В. Дерій, В. Жук, М.-З. Задорожний, О. Злигостев, Г. Кірейцев, Т. Коллер, М. Корінько, М. Корягін, Р. Костирко, В. Костюченко, Т. Коупленд, Я. Крупка, П. Круш, О. Лаговська, Л. Ловінська, М. Лучко, Н. Малюга, О. Матюшенко, Дж. Муррін, В. Панков, В. Пархоменко, С. Поліщук, Ш. Пратт, М. Пушкар, А. Раппопорт, Дж. Рош, О. Собко, В. Сопко, Д. Стерн, Б. Стюарт, С. Тарасенко, Н. Тертична, І. Ткаченко, К. Уілсон, Дж. Фішмен, Д. Хан, В. Хаустова, Дж. Хітчнер, Н. Холт, Х. Хунгенберг, М. Чумаченко, В. Шевчук, В. Шпак, І. Яремко.

Актуальність дослідження проблем креації вартості та її обліково-аналітичного забезпечення у будівництві визначається існуванням значної кількості специфічних особливостей галузі. У сучасній обліковій практиці не існує комплексних методичних розробок щодо креації вартості будівельного підприємства. Окремі складові цієї проблеми розглянуті в контексті оцінювання засобів і предметів праці.

У дисертаційній роботі використані праці вітчизняних і зарубіжних учених, законодавчі та нормативні акти, дані фінансової звітності підприємств житлового будівництва Тернопільської області.

Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами. Дослідження виконано відповідно до плану науково-дослідних робіт Західноукраїнського національного університету за темою госпдоговірної науково-дослідної роботи «Оцінка вартості приватного підприємства «Інвест Родина»: обліково-аналітичний аспект» (державний реєстраційний номер 0118U002270). У межах цієї теми особистий внесок здобувачки полягає в удосконаленні методики й організації обліку та аналізу в процесі формування креації вартості будівельних підприємств.

Дисертантка бере також участь у виконанні таких науково-дослідних робіт: «Стандартизація бухгалтерського обліку і звітності в умовах імплементації європейського законодавства» (державний реєстраційний номер 0117U003468) й «Управління та адміністрування: локальні та глобальні проблеми розвитку обліку, аудиту та економічної експертизи» (державний реєстраційний номер 0120U103794), які виконуються в межах основного робочого часу професорсько-викладацького складу кафедри фінансового контролю та аудиту.

Мета і завдання дослідження. Метою дисертаційної роботи є розробка теоретичних положень, методичних основ і практичних рекомендацій для удосконалення процесу креації вартості підприємства. Відповідно до окресленої мети визначено такі завдання:

- розкрити зміст поняття «креація вартості» та деталізувати його з урахуванням запитів системи управління й формування його обліково-аналітичної функції;
- інтегрувати за певними ознаками основні специфічні особливості будівельних підприємств і дослідити їхній вплив на створення вартості;
- вивчити вплив принципів обліку на процес творення вартості підприємства та сформувати структурну модель системи обліку креаційного процесу;
- запропонувати для використання концептуальні етапи методики обліку креації вартості з урахуванням факторів впливу на процес креації та умови господарської діяльності підприємства;
- розглянути механізм креації вартості та визначити його інструменти з метою формування ефективної системи облікового спостереження шляхом документального відображення та реєстрації на рахунках;
- уніфікувати вітчизняну методику оцінювання як визначення результативності діяльності підприємства відповідно до видів вартості, наведених у національних і міжнародних стандартах оцінки;

- вивчити ефективність креації за змішаною методикою з метою відсікання зайвої інформації в креаційних процесах і контролю за використанням чистих активів підприємства;
- дослідити можливість практичного використання для креації вартості підприємств житлового будівництва одного із методів: витратного, порівняльного, дохідного чи змішаного;
- узагальнити діючі методичні підходи для проведення комплексного аналізу фінансового стану будівельних підприємств та розробити пропозиції щодо використання його результатів для вибору оптимальної методики оцінювання вартості підприємства;
- діагностувати науково-методичні підходи до оцінювання креаційних процесів у будівельних підприємствах і розробити пропозиції щодо вдосконалення їхнього використання з урахуванням галузевих особливостей діяльності цих суб'єктів господарювання.

Об'єктом дослідження є процес обліку та аналізу креації вартості підприємств у сфері житлового будівництва.

Предметом дослідження є теоретичні, методичні та організаційні положення обліку й аналізу процесів креації вартості у будівельних підприємствах.

Методи дослідження. Теоретичною і методологічною базою дослідження є методи моделювання, інтеграції та деталізації; аналізу й синтезу; діалектичний, системний і комплексний підходи; загальнонаукові методи пізнання економічних явищ та процесів. Методика дослідження ґрунтувалась на спостереженні, аналізі, синтезі й агрегуванні отриманої інформації, формуванні та апробації елементів методики в практичній діяльності підприємств житлового будівництва.

Інформаційну базу виконаного дослідження становлять наукові праці вітчизняних і зарубіжних дослідників, матеріали науково-практичних конференцій, законодавчі та нормативно-правові акти з питань

бухгалтерського обліку і звітності, державні стандарти в галузі будівництва, статистичні матеріали.

Наукова новизна одержаних результатів полягає в узагальненні теоретичних положень і розробці науково обґрунтованих практичних рекомендацій щодо формування процесу креації вартості підприємств у житловому будівництві. У процесі дослідження отримано такі результати:

вперше:

- розроблено облікову модель креації вартості підприємств, яка враховує специфіку у сфері житлового будівництва та деталізується, на відміну від інших, за допомогою інтегрованих модулів з урахуванням принципів обліку; методики відображення чистих активів, чистих пасивів, власного капіталу та гудвілу; методики формування резервної системи; врахування обмежень у будівельній сфері й інших специфічних особливостей;

удосконалено:

- термінологію поняття «креація вартості» та визначено її особливості в обліково-аналітичній і контрольній роботі, зокрема сформовано авторське визначення квантифікації як основного інструменту креації з метою кількісного вимірювання якісних ознак фактів господарської діяльності, їхнього обліку та контролю для досягнення ефективності креаційного процесу;

- досліджено вплив принципів обліку на процес креації вартості підприємства та представлено основні з них у вигляді структурної моделі, де її елементами є учасники інвестиційного процесу в житловому будівництві: замовники; підрядні та субпідрядні, генпідрядні будівельні організації; інвестори; фінансово-кредитні установи;

- приведено до відповідності види вартості, наведені у Національних стандартах оцінки та Міжнародних стандартах оцінки, що дало

змогу уніфікувати вітчизняну методику оцінювання як визначника результативності діяльності підприємства;

- процес креації вартості будівельного підприємства за допомогою вибору відповідних альтернативних варіантів: перша методика - відображення в складі активів та пасивів балансу з використанням похідних бухгалтерських звітів; отриманого зростання чи зменшення вартості за даними бухгалтерського балансу; друга методика реалізована на практиці - використання двох забалансових субрахунків до рахунка 06 «Відхилення балансової вартості»;

- обліковий механізм креації вартості будівельного підприємства, який охоплює такі етапи: реалізація активів; погашення зобов'язань; використання схем коригування; застосування ціни реалізації; використання механізму оподаткування; обчислення результату – вартості будівельного підприємства. У розробленому механізмі враховано основні методи креації вартості будівельного підприємства;

- організаційно-методичні підходи до проведення комплексного аналізу фінансового стану суб'єктів господарювання (з урахуванням галузевих особливостей), що дало змогу побудувати матрицю фінансового стану підприємств житлового будівництва та розробити алгоритм вибору методу оцінювання вартості будівельного підприємства;

- діагностування вартісноутворюючих процесів на будівельних підприємствах, що дало змогу на основі моделі економічної доданої вартості запропонувати розрахунок коефіцієнта креації вартості, який забезпечить отримання інформації про ефективність креаційних процесів у цих суб'єктів господарювання з урахуванням витрат на залучення всіх складових капіталу, врахувати інформаційні запити всіх груп стейкхолдерів і застосовувати його як ефективний інструмент у ході вартісно-орієнтованого управління підприємством;

набули подальшого розвитку:

- здійснені групування основних специфічних особливостей, що впливають на креацію вартості будівельного підприємства, їхнє визначення, ґрунтовне дослідження та інтеграцію за певними ознаками. Беручи до уваги значну кількість таких особливостей, їх об'єднано у змістовно однорідні групи та детально охарактеризовано, що позитивно вплинуло на організацію процесу креації;

- існуючі методики оцінки вартості (витратний, порівняльний, дохідний методи) та доведена ефективність креації за змішаною методикою, оскільки основною її перевагою є можливість обґрунтування та систематизації облікових методів визначення вартості підприємства залежно від окресленої мети, облікового механізму визначення вартості, отриманих показників власності та застосованих методичних підходів до оцінювання;

- підходи до оцінки результатів комплексного аналізу шляхом застосування інтегрального показника оцінки фінансового стану, що уможливить одночасну оцінку якісних і кількісних параметрів досліджуваних підприємств будівельної галузі.

Науково-практичне значення одержаних результатів. Розроблені авторкою теоретичні положення та методичні підходи щодо вдосконалення обліку й аналізу процесів креації вартості підприємства мають практичне значення, можуть бути застосовані суб'єктами господарювання та у навчальному процесі.

Результати проведеного дослідження отримали практичне застосування в діяльності таких суб'єктів господарювання: Товариства з обмеженою відповідальністю «Проф Буд» (довідка про впровадження № 1 від 12.02.2020 р.), Товариства з обмеженою відповідальністю «Домобудівник» (довідка № 1-20 від 20.04.2020 р.), Приватного підприємства «Інвест Родина» (довідка № 355 від 20.12.2019 р.), Товариства з обмеженою відповідальністю «Куличівка» (довідка № 12 від 10.09.2020 р.).

Теоретичні положення та науково-практичні рекомендації авторки використовувалися під час проведення лекційних і практичних занять із курсів «Бізнес-аналіз. Практикум», «Економічний аналіз», «Експрес діагностика бізнесу та прийняття рішень» у Західноукраїнському національному університеті (довідка про впровадження в навчальний процес результатів дисертаційної роботи № 126-28/2000 від 28.09.2021 р.).

Особистий внесок здобувача. Дисертаційна робота є самостійно виконаною науковою працею, в якій авторка обґрунтувала теоретичні положення та методичні рекомендації щодо вдосконалення обліку й аналізу процесів креації вартості підприємств. Результати дисертації є особистим науковим здобутком дисертантки. Внесок здобувачки в колективно опубліковані праці конкретизовано у переліку публікацій; у дисертаційній роботі використано лише ті ідеї, які належать особисто авторці.

Апробація результатів дисертації. Основні положення дисертаційної роботи представлені у доповідях на шести таких міжнародних науково-практичних конференціях: «Обліково-аналітичне забезпечення системи менеджменту підприємства» (м. Львів, 24 - 26 жовтня 2019 р.), «Напрями розвитку ринкової економіки: нові реалії та можливості в умовах інтеграційних процесів» (м. Ужгород, 30 листопада 2019 р.), «Вплив глобальної фінансової кризи на розвиток національних фінансових систем» (м. Львів, 18 квітня 2020 р.), «Актуальні проблеми використання потенціалу економіки країни: світовий досвід та вітчизняні реалії» (м. Дніпро, 25 квітня 2020 р.), «Менеджмент, аудит та фінанси: стан, проблеми та науково-економічний розвиток» (м. Дніпро, 23 травня 2020 р.), «Фінансова система та інформаційні технології: сучасний стан, ефективність, перспективи» (м. Київ, 30 травня 2020 р.), а також на Всеукраїнській науково-практичній конференції «Бізнес та умови його розвитку: національна та міжнародна практика» (м. Одеса, 16 травня 2020 р.).

Публікації. Основні положення та результати дослідження опубліковано в 14 наукових працях (одна з яких у співавторстві), в т. ч. одна колективна монографія (обсягом 0,57 друк. арк., особисто авторці належить 0,25 друк. арк.); шість статей (2,76 друк. арк.) у наукових фахових виданнях, які входять до міжнародних наукометричних баз; сім публікацій апробаційного характеру (1,05 друк. арк.). Загальний обсяг публікацій становить 4,38 друк. арк., з яких здобувачці особисто належить 4,06 друк. арк.

Структура та обсяг роботи. Дисертація складається зі вступу, трьох розділів, висновків, додатків і списку використаних джерел. Загальний обсяг дисертаційної роботи становить 178 сторінок. Список використаних джерел охоплює 199 найменувань на 20 сторінках. Дослідження містить 37 таблиць (на 22 сторінках), 22 рисунки (на 14 сторінках), 18 формул (на 1 сторінці), 5 додатків (на 31 сторінці).

РОЗДІЛ 1

ПОНЯТТЯ ТА КРИТЕРІЇ КОРИСНОСТІ КРЕАЦІЇ ВАРТОСТІ БУДІВЕЛЬНОГО ПІДПРИЄМСТВА

1.1. Економічний зміст і напрями креаційного процесу у формуванні вартості підприємства

Знання про вартість інституційної одиниці дає змогу ефективно організувати її діяльність та функціонувати управлінській економіці. Загальновідомо що неможливо, не маючи інформації про те, чим володієш, обліковувати, контролювати, аналізувати та ухвалювати ефективні управлінські рішення. Максимальне наближення до точності у визначенні вартості підприємства дає змогу використовувати аналітичні та математичні ресурси, приймати оптимальні рішення в кожній ситуації управлінської економіки.

Видатний учений А. Сміт акцентує увагу на трудовій теорії вартості, вважаючи, що : «Не на золото чи срібло, а тільки на працю придбані всі багатства світу» [173, с. 77].

Не можна погодитись із цим твердженням повністю, оскільки не всі багатства світу людина може фізично охопити, тим більше за працю. Відповідно пошук міри вартості привів до появи такого її абстрактного абсолюту, як золото чи срібло. Багатство за таких обставин, спосіб його придбання не має значення, вимірюється золотими унціями, які використовуються як спосіб виміру вартості чи засіб накопичення.

У словнику української мови за редакцією І.Білодіда подано такі тлумачення терміна «вартість»: виражена у грошах ціна чого-небудь; позитивна якість, цінність; економічна категорія, властива товарному виробництву, яка становить собою втілену й уречевлену в товарі суспільно необхідну працю [172].

Американський учений Юдж.-Ф. Брігхем стверджував, що для того, аби визначити ціни, необхідні такі базові умови: система гіпотетичних балансів, які сформуують очікувані грошові потоки; ставка дисконту або вартість капіталу для застосування до передбачуваних грошових потоків [199].

Гіпотетичними балансами науковець називає похідні баланси, що обґрунтовуються певною гіпотезою, такою як використання ринкових цін, ризик. Проте дослідник не наводить механізм його складання, керуючись лише загальнонауковими підходами.

У процесі дослідження вартості підприємства більшість учених використовує на використанні різні концепції, зокрема: економічного прибутку (А. Сміт); чистих активів, сформованих потоками грошових засобів (Е.Хендріксен і М.-Ван Бреда); ринкової вартості (М. Міллер, Ф. Модельяні); інвестиційної вартості (Г. Харрісон) тощо.

І.Бланк визначає процес оцінювання вартості підприємства «...як сукупність впорядкованих дій оцінювача, що включає збір та аналіз вихідних даних, можливостей застосування всієї сукупності підходів і методів оцінки для конкретного об'єкта, серію розрахунків та експертиз результатів для отримання висновку про вартість підприємства» [41, с. 445].

Щодо окресленої науково-практичної проблеми заслуговує на увагу думка висловлена О. Собко, яка зазначає, що «...господарські суб'єкти, які хочуть модернізувати свої конкурентні переваги в напрямку вартісних чинників, змушені переміщувати акценти на генератори, які мають інтелектуальне походження: знання, компетенції, інформаційно-комунікаційні технології, інтелектуальна власність, що в результаті зумовлює посилення їхньої креативної спроможності» [174, с. 6].

Використання новітніх систем управління, для яких переважають у практиці визначення ефективності діяльності підприємства вартісні критерії, є логічним розвитком стратегічного управління. Основні вимоги будь-якої зацікавленої сторони можна вартісно оцінити, зокрема власників – за

допомогою дисконтованої вартості дивідендів; державних органів влади – через дисконтовану вартість податкових відрахувань тощо. Унікальність вартісних показників полягає у встановленні компромісу між основними стейкхолдерами бізнесу, що дає змогу збалансувати їхні інтереси, досягнувши економічної та соціальної (що є найголовнішим) стабільності.

Проте в процесі дослідження з'ясовано, що у цьому питанні існують певні правові колізії. Зокрема, як зазначає В.Борисова: «...в законодавстві України простежується тенденція подвійного підходу до розуміння сутності підприємства, що пов'язане із правозастосуванням норм господарського та цивільного законодавства. На відміну від Цивільного кодексу, Господарський кодекс України (далі - ГК), який регулює порядок створення юридичних осіб публічного права, відніс підприємство до суб'єктів господарювання, а цілісний майновий комплекс виступає тією базою, яка дозволяє функціонувати суб'єктам господарювання. Зокрема, при визначенні поняття підприємства як об'єкта цивільних прав необхідно враховувати співвідношення таких понять, як «підприємство» і «майновий комплекс», оскільки легальне визначення підприємства подається через більш загальну (родову) категорію - єдиний майновий комплекс. Поєднання об'єктів цивільних прав, що утворюють підприємство як єдиний майновий комплекс, і різноманітність режимів їхнього правового регулювання в своєму поєднанні обумовлюють специфіку правового статусу підприємства, підкреслюючи його особливе становище в системі об'єктів цивільних прав» [42].

У Цивільному кодексі України визначено, що «...до складу будівельного підприємства як єдиного майнового комплексу відносять усі види майна, призначені для його діяльності: земельні ділянки, будівлі та споруди, обладнання, інвентар, основні та допоміжні матеріали, незавершене капітальне будівництво, права вимоги, борги, а також право на торговельну марку або інше позначення та інші права, якщо інше не встановлено договором або законом» [190].

Однією з основних ознак підприємства є «...його комплексність, яка дає можливість визначити підприємство як майновий комплекс, що складається із частин (елементів), кожна з яких може бути самостійним об'єктом цивільних прав: речей нерухомих (земельних ділянок, будівель, споруд) і рухомих (обладнання, інвентарю, сировини, продукції); іншого майна, враховуючи майнові права (права вимоги), майнові обов'язки (борги), об'єкти права інтелектуальної власності (торгову марку або інше позначення), інформацію тощо, а об'єднання їх у функціональну сукупність (інтегративну цілісність) - об'єкт - дає можливість використовувати підприємство за цільовим призначенням - для здійснення підприємницької діяльності» [42].

І. Астраханцева подає таке визначення справедливої вартості компанії: «Вартість (внутрішня, справедлива, фундаментальна цінність) компанії – це соціально-економічна категорія, що характеризується як результат діяльності компанії, так і її потенціал, та визначає здатність генерувати грошові потоки, зрівнянні з вартістю залученого капіталу» [40, с. 125].

«Вартість підприємства – це єдиний критерій оцінювання його фінансового благополуччя, який формує комплексне уявлення про ефективність управління бізнесом» [183]. Обсяг реалізації, прибуток, собівартість, фінансові показники (ліквідність, фінансова стійкість, оборотність активів та ефективність) є проміжними характеристиками окремих економічних аспектів діяльності підприємства і лише його вартість – це загальний показник.

Цінність компанії є системою характеристик підприємства, що виражає спроможність генерувати цінності для широкого кола споживачів результатів її функціонування: споживачів продукції й постачальників, акціонерів, персоналу, держави та громадськості [193, с. 69].

«Вартість - це економічний критерій, що відображає інтегральний ефект впливу прийнятих рішень на всі параметри, за якими оцінюється

діяльність підприємства (частка ринку і міцність конкурентної позиції, доходи, інвестиційні потреби, операційна ефективність, податковий тягар, регулювання, потоки грошових коштів, рівень ризику), що дозволяє ранжувати варіанти у ситуації множинного вибору» [75, с. 10].

У дослідженні погоджено види вартості, наведені у Національних стандартах оцінки та Міжнародних стандартах оцінки, що дало змогу певним чином уніфікувати вітчизняну методику оцінювання як визначника результативності діяльності підприємства (дод. Л).

Для визначення рівня ефективності управління суб'єктом господарювання, незважаючи, чи це мале підприємство, чи велика компанія необхідним є вибір певного універсального критерію. Часто таким критерієм обирають величину вартості підприємства. Вартість дає змогу визначити конкурентоспроможність й успішність підприємства на ринку та є індикатором його розвитку. З огляду на це саме вартість підприємства вважають головним інструментом ефективного управління.

Основою оцінювання вартості суб'єкта господарювання та процесів, пов'язаних з його управлінням, повинна бути концепція створення (збереження) вартості (цінності) підприємства. Щодо цього Р. Холт зазначає, що «...концепція підвищення цінності фірми та важливість комплексного аналізу при прийнятті фінансових рішень – два принципи, котрі ніколи не будуть витіснені новими аналітичними прийомами» [188, с. 9].

Аналіз наукових досліджень з цієї проблематики дає змогу стверджувати, що наукові праці вітчизняних учених присвячені здебільшого питанням визначення вартості підприємства чи бізнесу в процесі виникнення певних правовідносин контрагентів щодо купівлі-продажу, страхування майна, отримання кредитних коштів і т. ін. Водночас зарубіжні дослідники дедалі більше уваги приділяють питанням визначення вартості бізнесу за застосування ефективного менеджменту. Незважаючи на велику кількість

наукових праць, чимало питань у залишаються недостатньо розкритими та потребують подальших досліджень.

Важливим інструментом, за допомогою якого можна визначити ефективність процесу креації вартості підприємства, є оцінювання. Вартість підприємства оцінюється з різною метою, що має визначальний вплив на вибір методів оцінювання та оцінних прийомів. Визначено такі різновиди мети, з якою проводиться оцінювання:

- купівля підприємства;
- продаж підприємства;
- інвестування в підприємство;
- отримання кредиту;
- страхування підприємства;
- ухвалення ефективних управлінських рішень;
- судові спори щодо: розриву контрактів між партнерами; повернення кредитних коштів; порушення антимонопольного законодавства; вилучення власності в судовому порядку і т. ін.

Залежно від мети оцінювання одне й те саме майно може мати різну величину вартості. На рис. 1.1 подано модель визначення вартості компанії.

Відповідно до чинного вітчизняного законодавства «...суб'єктами оціночної діяльності є: суб'єкти господарювання – зареєстровані в установленому законодавством порядку фізичні особи – суб'єкти підприємницької діяльності, а також юридичні особи незалежно від їхньої організаційно-правової форми та форми власності, які здійснюють господарську діяльність, у складі яких працює хоча б один оцінювач, та які отримали сертифікат суб'єкта оціночної діяльності; органи державної влади та органи місцевого самоврядування, які отримали повноваження на здійснення оціночної діяльності в процесі виконання функцій з управління та розпорядження державним майном та (або) майном, що є у комунальній власності, та у складі яких працюють оцінювачі» [159].

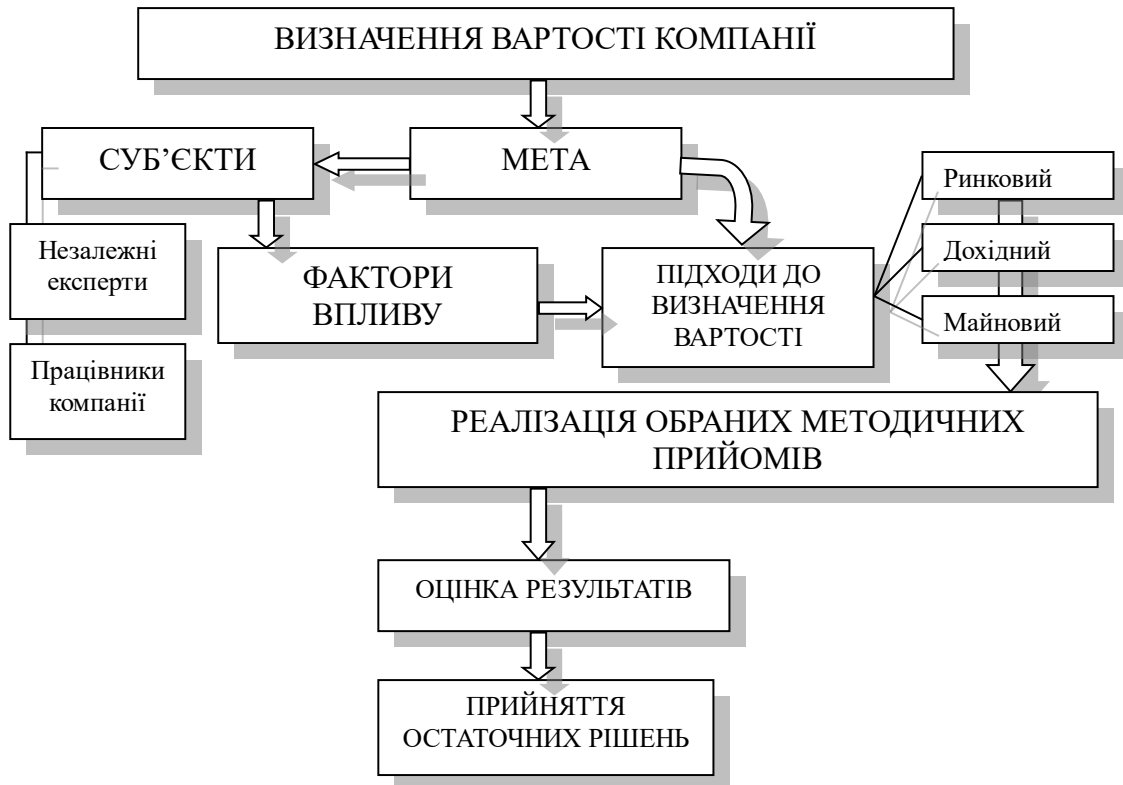


Рис. 1.1. Визначення вартості компанії

Джерело: власна розробка авторки

Вищеназвані суб'єкти залучаються у разі коли виникають правовідносини, що передбачають оцінку майна або майнових прав відповідно до законодавства України.

Разом з тим, якщо підприємство є стабільним і не передбачається будь-яких вищевказаних дій, то і власники, і керівники суб'єкта господарювання мають бути зацікавлені у проведенні процедур оцінки його вартості на постійній основі з метою реалізації ефективного менеджменту та визначення ефективності креації вартості компанії.

Для цього основний управлінський персонал підприємства має визначитись щодо таких питань: теперішньої його вартості як суб'єкта господарювання; постійного оцінювання вартості як інструменту виявлення

сильних і слабких сторін і прийняття рішень які напрямки діяльності необхідно розвивати, а які навпаки, скорочувати або позбуватися повністю.

Метою діяльності будь-якого підприємства є нарощення його вартості та успішності в довготерміновій перспективі. У сучасному світі досягти цієї мети можна завдяки налагодженню взаємозв'язків із зацікавленими сторонами – стейкхолдерами. Стейкхолдерська модель орієнтована на формування цінності для зацікавлених сторін, на розширення платформи створення вартості та балансування множинних інтересів різних сторін як умови вибору стратегічних ініціатив.

У наукових працях міститься велика кількість підходів до визначення стейкхолдерів, поділу їх на групи за різними критеріями та величиною впливу на підприємство.

Поділяємо позицію Ю. Герасименко, що пропонує «...здійснювати ідентифікацію стейкхолдерів та оцінку їхнього впливу за такими параметрами:

- ресурсоутворюючий потенціал – можливість впливу стейкхолдерів на ресурсне забезпечення підприємства;
- владний потенціал – можливий рівень та сфера впливу точок зору та/або дій стейкхолдерів на управлінські рішення менеджерів підприємства» [57, с. 13].

За умови, якщо «...стейкхолдер одночасно має високу силу впливу за обома параметрами, то його доцільно ідентифікувати як стратегічно важливий, інтереси якого варто враховувати на всіх етапах прийняття управлінських рішень. Якщо ж стейкхолдер має високу чи середню силу впливу лише за одним із параметрів, то його можна зарахувати до розряду другорядних і підтримувати конструктивний діалог у точках перетину інтересів. Всі інші стейкхолдери мають бути об'єктом періодичного моніторингу на випадок, якщо відбудеться зміна їхніх впливових позицій відносно підприємства» [57, с. 13].

Різноманітність груп зацікавлених сторін передбачає різноманіття їхніх інтересів, які в той чи інший спосіб необхідно врахувати підприємству для забезпечення його ефективної діяльності. При цьому одні й ті самі параметри підприємства по-різному задовольняють інтереси стейкхолдерів. Взаємозв'язки між підприємством і зацікавленими сторонами можна оцінити за допомогою «стейкхолдерської вартості».

Стейкхолдерською вартістю називають вартість, яку створюють стейкхолдери (їхній внесок), так і вартість, що вони отримують (їхня віддача). При правильному врахуванні всіх інтересів цінність створюється і для компанії, і для стейкхолдерів [180, с. 42].

При цьому сама стейкхолдерська вартість не піддається чіткому і остаточному визначенню, оскільки на думку Т. Гілба, «...стейкхолдерів завжди на одного більше, ніж Ви знаєте, а ті, яких Ви знаєте, мають мінімум на одну потребу більше, ніж Вам зараз відомо» [100].

Процес ідентифікації зацікавлених сторін є індивідуальним для кожного підприємства. Разом з тим, у багатьох випадках групи стейкхолдерів визначаються залежно від галузевої належності суб'єкта господарювання. Зокрема, під такий галузевий вплив підпадають будівельні підприємства. Наявність певних груп зацікавлених сторін є підсумком таких специфічних особливостей будівельної діяльності: велика капіталомісткість галузі (необхідність залучення поставок матеріальних ресурсів із багатьох галузей, залучення великої кількості різноманітних фахівців, фінансових ресурсів із різних джерел); високий ступінь залежності від контролюючих органів (процес будівництва, крім безпосереднього створення об'єктів, передбачає наявність великої кількості проектно-кошторисної та дозвільної документації); поділ на житлове та промислове будівництво (споживачами продукції, послуг (об'єктів будівництва) одночасно є населення, юридичні особи, громади, органи місцевої та державної влади) тощо. Таке різноманіття стейкхолдерів у забезпеченні функціонування будівельних підприємств

зумовлює необхідність налагодження ефективної взаємовигідної співпраці між усіма зацікавленими сторонами з метою здійснення успішної діяльності та досягнення стратегічних цілей.

У наукових працях запропоновано велику кількість інструментів оцінювання впливу стейкхолдерів на вартість компаній та їхні стратегічні цілі, зокрема матриця «влада/інтерес»; матриця стейкхолдерів; матриця «влада/динамізм», модель Мітчела, модель ASC (Accountability Scorecard), карта зацікавлених сторін (Stakeholder's Map).

Аналіз досліджень цього напрямку дає змогу виокремити три основні підходи до оцінювання впливу стейкхолдерів на вартість підприємства.

Першим визначено монетарний (грошовий) підхід. Суть його в тому що вартість, створювана зацікавленими сторонами, обчислюється в кількісному (грошовому) вираженні шляхом зіставлення доходів, які отримує підприємство від взаємодії з певними групами стейкхолдерів, з витратами, здійсненими на підтримання цієї взаємодії. Такий підхід є найменш поширеним, оскільки, як зазначено вище, на практиці таку вартість складно визначити.

Другий – це немонетарний (суб'єктивний) підхід. Оцінка внеску стейкхолдерів здійснюється в якісних показниках, що базуються на суб'єктивному сприйнятті шляхом застосування експертних оцінок або інколи навіть інтуїтивного формування оціночних суджень про вартість підприємства. На відміну від попереднього, такий підхід описано у більшості наукових праць з цієї проблематики.

Найбільш поширеним є третій підхід – змішаний, що передбачає поєднання монетарного та немонетарного оцінювання, вироблення інтегральних підходів на основі кількісних і якісних показників.

У процесі імплементації креації вартості будівельного підприємства використовується чотири основні стандарти вартості: балансова, ліквідаційна, справедлива (ринкова) та у використанні (споживча).

Балансова вартість визначається як різниця між загальною вартістю активів (за вирахуванням зносу, використаних ресурсів) і загальною вартістю зобов'язань, відповідно до балансових показників. Проте використання на практиці цього виду вартості має суттєвий недолік, оскільки залежить від особливостей облікової політики підприємства. Ліквідаційна вартість – це обґрунтована вартість продажу активів за вирахуванням загальної суми зобов'язань підприємства та витрат на їхню реалізацію.

Відповідно до Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», «...ринкова вартість – вартість, за яку можливе відчуження об'єкта оцінки на ринку подібного майна на дату оцінки за угодою, укладеною між покупцем та продавцем, після проведення відповідного маркетингу за умови, що кожна із сторін діяла із знанням справи, розсудливо і без примусу» [139].

У міжнародній практиці поняття «ринкова вартість» трактується як грошова сума, за яку майно має на дату здійснення оцінки переходити від добровільного продавця до добровільного покупця у результаті укладення комерційної угоди після адекватного маркетингу; при цьому передбачається, що кожна із сторін діяла компетентно, обачливо та без примусу.

Наведені визначення ринкової вартості базуються на принципі ефективності використання, тому їхнє застосування доцільне не за будь-яких обставин. Якщо метою оцінки є визначення вартості діючого підприємства, то принцип найбільш ефективного використання неможливо застосувати, оскільки при цьому визначається не вартість при операції обміну, а вартість у використанні (споживча) для конкретного користувача. У високорозвинутих країнах, де ефективно функціонує фондовий ринок, існує такий індикатор, як добуток біржового котирування акцій на кількість емітованих акцій. Для вітчизняної практики застосування такого методу практично неможливе. З огляду на це оцінювання вартості підприємств будівельного комплексу має

базуватися на інших принципах: неринкових видах вартості або вартості у використанні.

Споживча вартість – це вартість, яку певна власність має для конкретного користувача при її спрямованому використанні. Основною ознакою такого виду вартості є вклад, який власність додає до вартості підприємства. Зазначимо, що вірогідність збігання ринкової та споживчої вартостей є незначною. Навпаки, споживча вартість, як правило, є вищою через володіння будівельною фірмою особливими правами, патентами чи ліцензіями.

Доволі часто терміни «вартість бізнесу» та «вартість фірми» ототожнюються, хоча це різні поняття. Термін «вартість бізнесу» слід трактувати як конкретні напрямки діяльності, які є об'єктом оцінювання. Відповідно фірма (будівельне підприємство) є формою ведення бізнесу, тому їй може належати декілька його видів. Отже, вартість фірми складається із вартостей її бізнесу.

Враховуючи вище зазначене, визначено мету креаційного процесу (рис. 1.2.), що передбачає формування його основних результатних напрямів, пов'язаних із внутрішнім і зовнішнім середовищами підприємства, зокрема таких:

- оперативне, поточне та стратегічне управління підприємством і напрями підвищення ефективності його діяльності;
- санаційні та реструктуризаційні процеси та їхні ефекти;
- розробка інвестиційних проектів;
- операції оцінки цінних паперів, купівлі-продажу чи кредитування.



Рис. 1.2. Мета процесу креації вартості підприємства

Джерело: власна розробка авторки

Враховуючи вищеподану інформацію можна констатувати, що креаційний процес залежить від впливу як внутрішніх процесів функціонування підприємства, так і здійснення його зовнішніх операцій, що потребує ретельної оцінки та врахування в обліково-аналітичній діяльності.

Досліджуючи креацію вартості як термін та явище в обліково-аналітичній і контрольній роботі, можемо стверджувати, що його основним інструментом є квантифікація, тобто кількісне вираження якісних ознак вартості підприємства.

Застосовуючи цей термін для процесу креації, сформоване таке його визначення: «Квантифікація – це кількісне вимірювання якісних ознак фактів господарської діяльності, їхній облік і контроль для досягнення ефективності креаційного процесу». Отже, кількісне вимірювання є основною метою креаційного процесу, а облік і контроль – це функції, без яких не можливе існування даного процесу та загалом системи управління.

Всі вище зазначені фактори впливу на креацію потребують розробки та впровадження її методики визначення вартості будівельного підприємства. Відповідно результатом креації є достовірна та вчасно отримана інформація про ринкову вартість підприємства: капіталу, зобов'язань, гудвілу, місця на ринку.

У сучасних наукових дослідженнях найпоширенішими є такі методи визначення ринкової вартості підприємства:

- ринкової капіталізації;
- очікуваного доходу;
- бухгалтерський (за даними похідних балансів).

Перший метод базується на біржовій вартості акцій (визначається показник добутку коефіцієнта середньої вартості акцій та їхньої кількості). На нашу думку, цей метод не підходить для використання у досліджуваних компаніях, оскільки відсутній ефективно сформований біржовий ринок і кількість акціонерних підприємств серед досліджуваних будівельних організацій є незначною.

За другим із названих методів обчислення здійснюється на основі прогнозування майбутніх результатів, які капіталізуються залежно від певних факторів (структура капіталу, якість управління, кваліфікація кадрів тощо). За зазначеними факторами визначається внутрішня вартість підприємства. Ці показники часто неможливо визначити з найбільшою достовірністю, оскільки на будівельному ринку виявляються ризики, які не дають змоги передбачити з точністю дохід підприємства. Як підсумок, якість креації вимірюється залежністю між двома видами оцінки: передбаченою (навіть обчисленою за сучасними методиками) та фактичними цінами продажу, остання з яких визначається після реалізації.

За бухгалтерським методом, ринкову вартість підприємства визначають як поточну вартість, що дорівнює різниці між переоціненими

(скорегованими) активами, відображеними у балансі, та сумою зобов'язань підприємства, тобто це чисті активи та пасиви.

Ця науково-теоретична позиція відображена у дисертаційній роботі, дала змогу дослідити різноманіття існуючих у теорії та практиці видів оцінок та облікових методик їхнього відображення.

Упродовж останніх років методика оцінки бізнесу як теоретично, так і практично розвивається доволі інтенсивно у напрямку модифікації існуючих методів, синтезу різних методів і появи нових методик.

Поширені нині методики ґрунтуються на гіпотезі про існування двох джерел грошового потоку для власників інвестованого капіталу: грошовий потік, інтегрований функціонуючим бізнесом (вартість діючого бізнесу); грошовий потік від реалізації активів, задіяних у цьому виді бізнесу. Існуюча методика креації вартості передбачає використання трьох таких підходів: дохідного, порівняльного та витратного (рис. 1.3).

У процесі дослідження деталізовано кожен із зазначених методів з метою з'ясування, котрий із запропонованих найбільше відповідає будівельній галузі та враховує її специфіку.

Окрім цього, можна застосовувати також різні методи одного з підходів. До групи дохідних методів можна зараховано такі: капіталізації доходу, дисконтування грошових потоків, залишкового доходу. До групи порівняльних методів належать такі: мультиплікаторів порівняння, експертних методів порівняння, статистичних коригувань. В останній із визначених груп виокремлено такі методи: поділу за компонентами, кількісної діагностики тощо.

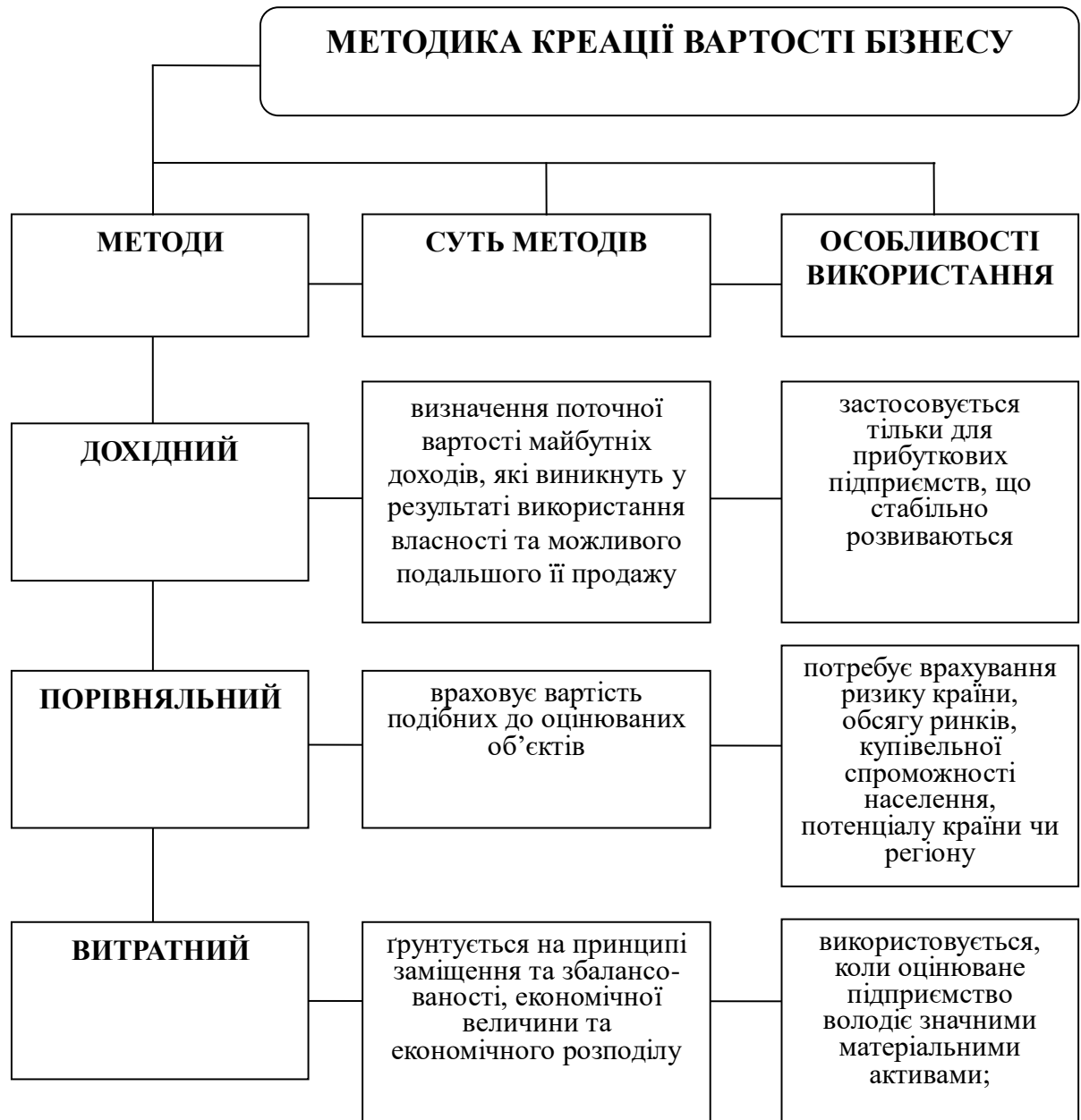


Рис. 1.3 Характерні особливості методів креації бізнесу

Джерело: власна розробка авторки

У процесі креації вартості будівельного підприємства важливе значення має врахування бренда, особливого так званого «комунікатора» між продавцем та покупцем, який відображає унікальні риси й особливості будівельного об'єкта чи підприємства загалом. Саме сукупність матеріальних і нематеріальних категорій, що формують у споживача позитивний імідж

будівельної продукції або компанії та бажання придбати конкретний об'єкт, впливає на здійснення вибору з різноманіття пропозицій, незважаючи на підвищену ціну брендovanого товару на ринку.

Оскільки перелічені вище методики доповнюють одна одну, тому загалом мають взаємодоповнюючий характер. Це дає змогу виокремити одну найважливішу характерну ознаку методики креації вартості підприємств: застосування окремих методів можливе, проте комуляційний ефект досягатиметься за використання окремих елементів різних методик сукупно з метою оцінювання тих чи інших господарських фактів, явищ і процесів будівельного бізнесу.

Зазначені методи мають арсеналі інструментів, які дають змогу розкрити складові вартості підприємства. Проте їхнє застосування обмежене певними раціональними мотивами креаційного процесу, тобто ті чи інші методи мають як позитивні, так і негативні характеристики.

Наприклад, поширений метод дисконтування грошового потоку не враховує значний обсяг інформації про вартість підприємства (дані бухгалтерського балансу). Його основним недоліком є так зване «відтермінування у часі». Відповідно такий підхід не забезпечує точності обчислення, а ефект від його використання зменшується. Загалом дохідні методики доцільно використовувати для стабільних прибуткових підприємств, яких за сучасних умов розвитку національної економіки не настільки багато.

Група порівняльних методик використовується за умов розвинутого фондового ринку в державі. Проте їх можна застосовувати для експрес-креації вартості, а також для можливого порівняння різних підприємств будівельної галузі.

Відповідно недоліком витратної групи методик є те, що вони не враховують результатів використання наявних активів. У процесі креації вартості за сучасних умов найбільш ефективним є поєднання двох методів –

витратного та дохідного. Хоча з розвитком економіки основним може бути порівняльний метод, елементи якого використовуються сьогодні.

Бренд, як правило, впливає на рішення клієнтів і може бути найціннішим активом підприємства, тому визначення його вартості є важливим завданням у процесі управління. Донедавна визначення вартості бренда було проблематичним питанням. Проте ситуація змінилась із прийняттям Міжнародного стандарту ISO 20671 «Оцінка бренда. Принципи та основні положення», що доповнює серію стандартів ISO 10668 «Оцінка бренда. Вимоги до грошової оцінки бренда», які дають змогу врегулювати фінансові питання. Останній стандарт (за датою прийняття) визначає підходи і методи для підвищення вартості бренда та поєднує як фінансові, так і нефінансові заходи й фактори, які впливають на успіх бренда.

У дослідженні з'ясувалось актуальне питання, які фактори визначають вартість підприємства. Відповідь на це питання можна отримати. Ознайомившись із працями відомих учених. Зокрема, Ю. Брігхем в одному з досліджень акцентує увагу на елементах процесу визначення ціни, що базується на: системі гіпотетичних балансів, які концентрують очікувані грошові потоки, та ставці дисконту чи вартості капіталу для застосування для запланованого грошового потоку [199, с. 542].

При цьому гіпотетичні баланси науковець ототожнює з похідними балансовими звітами, які ґрунтуються на певній гіпотезі: запланованому доході, певній величині ризику, використанні ринкових цін чи цін заміщення. Проте дослідник не подає конкретної методики формування гіпотетичного балансу, а використовує лише загальнонаукові підходи для обґрунтування певної гіпотези.

Для оцінки рентабельності активів передусім необхідно враховувати вкладені засоби за їхньою собівартістю (за мінусом спожитої частини). Цю гіпотезу підтверджує Е. Шмаленбах, вважаючи, що основним є не настільки з'ясування вартості підприємства, як маси вкладеного капіталу, який дає

змогу сформувати ту чи іншу величину прибутку. Це, на думку вченого, передбачає збереження початкової оцінки, яка може виражатись: вартістю покупки засобів і предметів праці, собівартістю виробництва, собівартістю експлуатації (оренди) [16, с. 76].

Таким чином, складність процесу креації вартості полягає в тому, що необхідним є використання декількох видів вартості чистих активів: балансової, поточної, прогнозної та гіпотетичної.

Зазначимо, що за умови продажу підприємства на ринку формується його ціна, тому існує можливість визначення очікуваних грошових надходжень від вкладеного чи реалізованого капіталу. В цьому разі капіталовкладення дорівнюють вартості дисконтованого чистого доходу за період окупності. Проте в оперативній діяльності безпосередньо підприємства такої інформації не має.

Можливість оперативної креації вартості, яка базується на методі ринкової капіталізації, забезпечується розміщенням акцій на фондових та інших ринках. При цьому вартість підприємства визначатиметься інструментами фондового ринку шляхом обчислення добутку кількості випущених підприємством акцій на їхню ринкову вартість. На досліджуваних будівельних підприємствах цей метод не застосовується, оскільки вони не практикують розміщення акцій на фондових біржах.

Метод ринкової капіталізації є не єдиним методом креації вартості. Однак метод дисконтування грошових потоків також поки не набув значного поширення у практиці будівельних підприємств з огляду на складність процесу прогнозування грошових потоків та їхнього дисконтування через невизначений рівень інфляції або її значне відхилення від очікуваного рівня, що може спотворити результат.

Поряд із методами затратного та порівняльного підходів, на практиці можуть ширше використовуватись методи дохідного підходу: дисконтованих чистих доходів, капіталізації тощо. Ця група методів дає змогу оцінити

прогнозовані майбутні доходи, які можна отримати від придбання певного будівельного об'єкта. Це визначення так званої нижньої величини вартості об'єкта.

Загалом зазначені методики креації вартості будівельного підприємства є розрізненими, тому в обліковій практиці необхідно вирішити це важливе питання. Основним завданням у цьому разі є, на нашу думку, їхнє узагальнення за допомогою розробки відповідної облікової моделі креації вартості.

Отже, стійкий розвиток підприємств будівельної галузі передбачає необхідність налагодження взаємовигідних зв'язків і співпрацю з різними групами зацікавлених сторін. Саме взаємозабезпечення інтересів дасть змогу реалізувати стратегію розвитку підприємства та максимізувати його вартість.

1.2. Особливості розвитку та створення вартості на підприємствах житлового будівництва

Важливість розвитку будівельної галузі полягає в тому, що будівництво взаємопов'язане з усіма галузями економіки, оскільки воно, з одного боку, є виробником і постачальником основних засобів для них, а з іншого, - споживачем їхньої продукції. Стрімкий розвиток будівельної галузі сприяє зростанню інших галузей, що позитивно впливає на стан економіки країни загалом, вирішення завдань економічного і соціального значення.

Будівництво - це галузь матеріального виробництва, яка охоплює великий спектр виробничих процесів. Детальна характеристика терміна «будівництво» міститься у Рекомендаціях щодо безпеки та гігієни праці у будівництві № 175 Генеральної конференції Міжнародної організації праці від 1 червня 1988 р. Відповідно поданого визначення будівництво охоплює: «...1) будівельні роботи, серед них земляні роботи й спорудження, конструктивні зміни, реставраційні роботи, капітальний і поточний ремонт (куди входять чистка й пофарбування) та знесення усіх видів будинків чи будівель; 2) цивільне будівництво, куди входять земляні роботи й спорудження, конструктивні зміни, капітальний і поточний ремонт та знесення, наприклад, аеропортів, доків, гаваней, внутрішніх водяних шляхів, гребель, захисних споруд на берегах річок і морів та поблизу зон обвалів, автомобільних доріг і шосе, залізниць, мостів, тунелів, віадуків та об'єктів, пов'язаних з наданням послуг, таких як комунікації, дренаж, каналізація, водопостачання й енергопостачання; 3) монтаж та демонтаж будов і конструкцій з елементів заводського виробництва, а також виробництво збірних елементів на будівельному майданчику» [162].

Щоб оцінити стан будівельної галузі за останній період варто проаналізувати макроекономічні показники (дод. А), зокрема внесок будівельної галузі у структуру валового внутрішнього продукту (рис. 1.4). У наведеній нижче діаграмі частка будівництва у структурі ВВП досягає 2.5 % і

цей показник має стійку тенденцію до зростання, починаючи з 2015 р. (рис. 1.5).

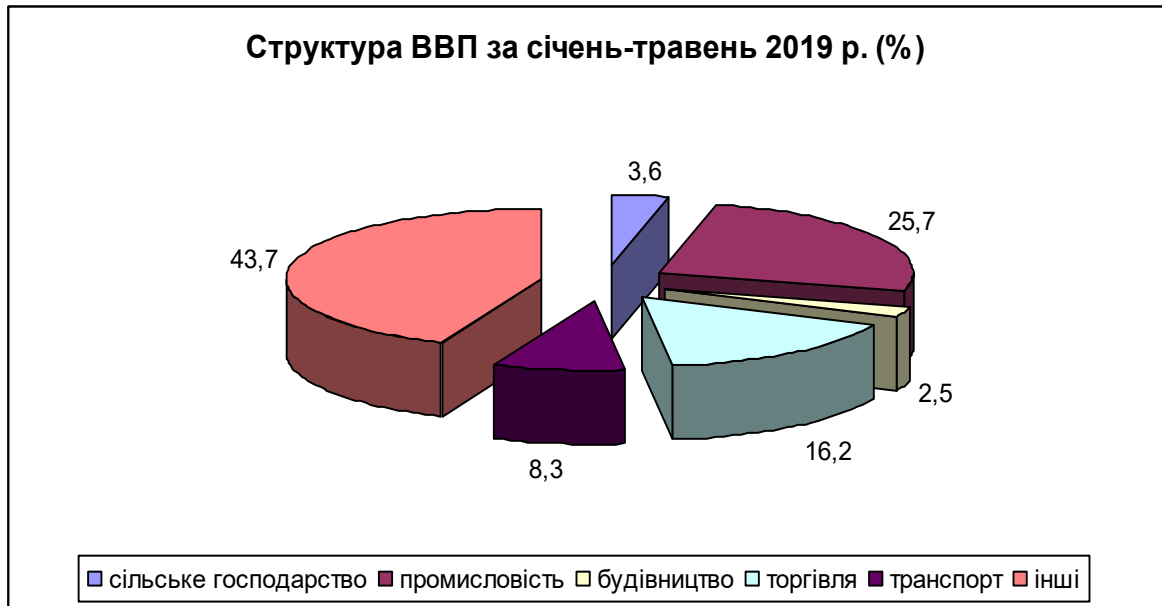


Рис. 1.4. Структура ВВП України за січень-травень 2019 р.

Джерело: сформовано авторкою на основі [169].

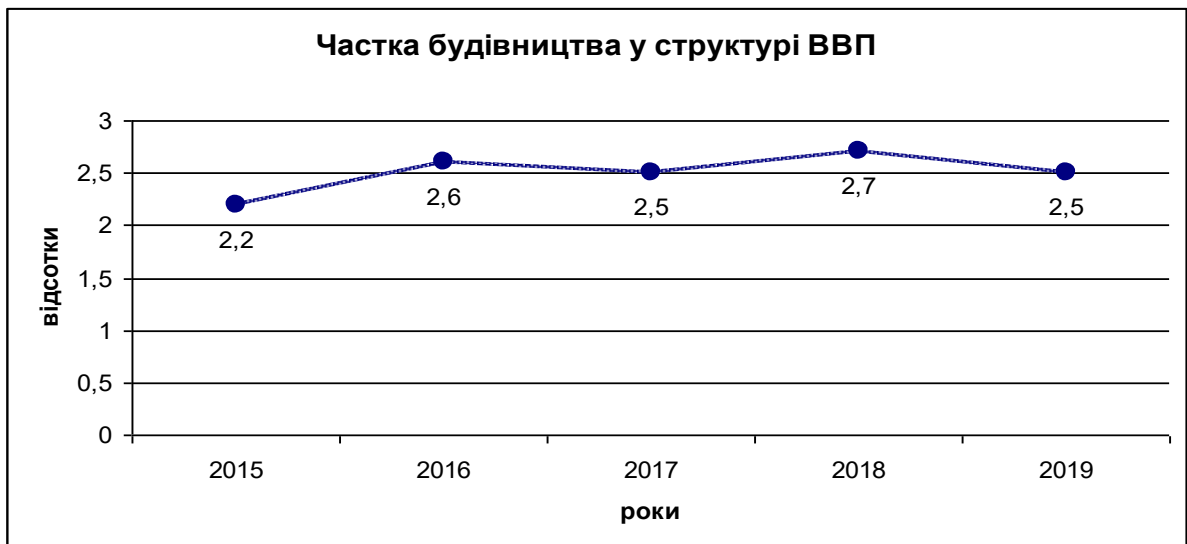


Рис. 1.5. Динаміка частки будівництва у структурі ВВП за 2015 - 2019 рр.

Джерело: сформовано авторкою на основі [169].

Позитивні тенденції у розвитку будівельної галузі за останні роки характеризуються стабільним зростанням показника індексу будівельної продукції. Цей показник зріс на 21,9 % порівняно з 2018 р. і на 41,2% щодо 2015 р.(рис. 1.6).

Індекс будівельної продукції дає змогу визначити зміни у щомісячних обсягах доданої вартості, створеної в секції «F», за КВЕД. Величина внеску будівельних підприємств у створення валового внутрішнього продукту безпосередньо визначається обсягом робіт, виконаних працівниками, зайнятими у цій галузі, та кількістю відпрацьованих ними людино-годин.

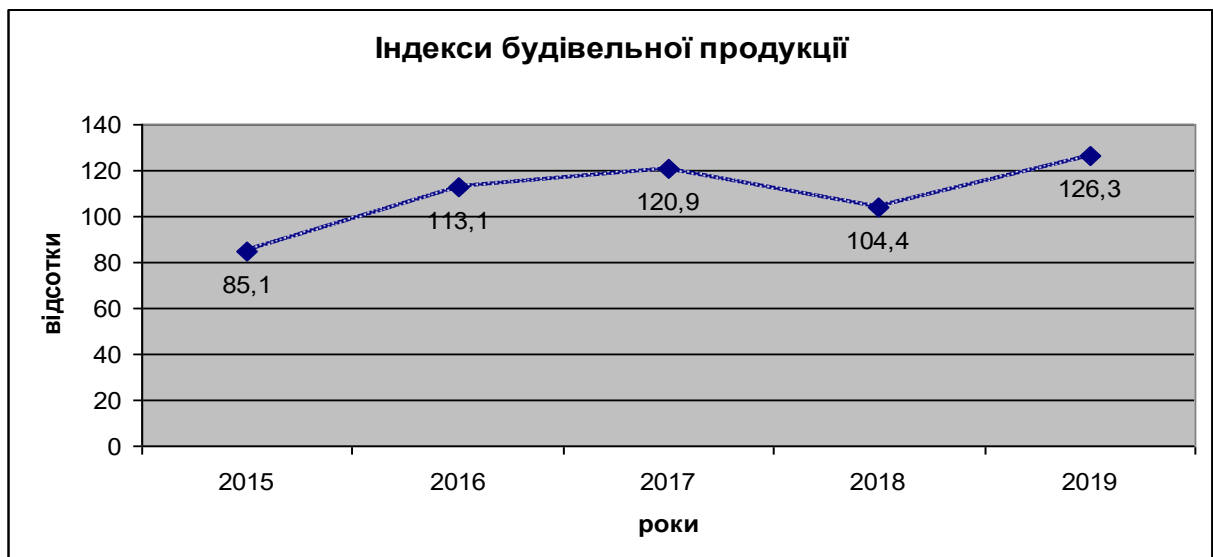


Рис. 1.6. Індеси будівельної продукції за 2015 - 2019 рр.

Джерело: сформовано авторкою на основі [169].

Успіх будівельного ринку загалом залежить від наповнення його інвестиційним ресурсом. Обсяг капітальних інвестицій у будівництво за 2018р. становив 51902,4 млн. грн., що дорівнює лише 9,8% від загального обсягу інвестицій. Незначний обсяг надходження інвестицій у будівельну галузь пов'язаний насамперед зі значною витратомісткістю. Будівництво промислових об'єктів не характеризується масштабними обсягами, оскільки потребує значних капіталовкладень. Як зарубіжні, так і вітчизняні приватні

інвестори в теперішній економіко-правовій ситуації в Україні не ризикують вкладати в цю галузь великі кошти. Розбудова соціальної (школи, садочки тощо) та комунальної інфраструктур значною мірою залежить від економічної ситуації, що впливає на можливість розгорнути відповідну програму будівництва. Основним напрямом розвитку будівельної галузі на сучасному етапі є будівництво житла, причому роль інвестора у цьому разі виконує населення.

Житлове будівництво має важливе соціальне значення, оскільки є складовою, що визначає рівень та якість життя населення. За даними Державної служби статистики України, «...2018 р. прийнято в експлуатацію 8689,4 тис. м² загальної площі житла (нове будівництво), з яких 498,4 тис. м² (або 5,7% від загального обсягу житла) - відповідно до Порядку прийняття в експлуатацію об'єктів, збудованих без дозвільного документа на виконання будівельних робіт № 158 (далі – Порядок). Загальна площа прийнятого в експлуатацію житла у 2018 р. порівняно з 2017 р. зменшилась на 5,7%, при цьому без урахування площі, прийнятої в експлуатацію відповідно до Порядку, – на 11,1%. Обсяг прийнятого в експлуатацію житла у міських поселеннях становив 5652,4 тис. м², або 65,0% від загального обсягу, у сільській місцевості – 3037,0 тис. м² (35,0%). Більше половини (51,0%) від загального обсягу житла прийнято в експлуатацію в будинках із двома й більше квартирами, 48,9% – в одноквартирних будинках і 0,1% – у гуртожитках. У міських поселеннях прийнято в експлуатацію 76,2 тис. квартир (73,9% від загальної кількості), у сільській місцевості - 26,9 тис. квартир (26,1%)» [124].

Згідно з даними Державної служби статистики України, в 2018 р. також прийнято в експлуатацію «...дачні та садові будинки нового будівництва загальною площею 493,9 тис. м², з яких відповідно до Порядку - 46,2 тис. м². Загальна площа прийнятих в експлуатацію дачних і садових будинків порівняно з 2017 р. збільшилась на 15,3%, при цьому без урахування площі,

прийнятої в експлуатацію відповідно до Порядку, – на 4,5%. Загалом у 2018р. загальна площа прийнятих в експлуатацію житлових будівель нового будівництва (в т.ч. дачні й садові будинки) становила 9183,3 тис. м², що порівняно із 2017 р. менше на 4,8%, при цьому без урахування площі, прийнятої в експлуатацію відповідно до Порядку, – на 10,4%» [124].

Будівництво є складним бізнес-процесом, що передбачає необхідність постійної взаємодії забудовника, підрядника, інвестора, регулюючих органів, фізичних осіб у часі із залученням великих коштів і реалізації комплексу дій, мета яких - планове завершення будівництва та успішне введення об'єкта в експлуатацію.

Для подальшого розвитку, як зазначалось, будівельна галузь потребує значних капіталовкладень, джерелами яких можуть бути як вітчизняні, так і зарубіжні інвестори. Процедура залучення інвестицій передбачає необхідність оцінки ділової активності підприємств. Ділова активність — це виробничі досягнення підприємства, основними критеріями яких є показники, які характеризують обсяг виробництва.

Очікування будівельних підприємств щодо перспектив розвитку їхньої ділової активності оцінюються за такими основними напрямками (рис. 1.7).

Для оцінки ділової активності будівельних підприємств взято результати статистичних спостережень, в яких брали участь 646 респондентів, діяльності яких визначено в секції F, за КВЕД-2010 «Будівництво». Для аналізу розвитку будівельної галузі наведемо результати спостережень щодо перспектив розвитку будівельних підприємств, що проводились навесні 2019 р. [169].

Перевірка обсягів виконаних будівельних робіт проводиться безпосередньо на об'єкті на основі результатів інструментальних обстежень, актів виконаних робіт та актів на приховані роботи, що складені відповідно до чинного законодавства.



Рис. 1.7. Напрями оцінки ділової активності будівельних підприємств

Джерело: власна розробка авторки.

Факторами, що стримують здійснення будівельної діяльності, є такі: недостатній попит на продукцію та послуги будівельних підприємств; погодні умови; нестача робочої сили; нестача матеріалів та устаткування; фінансові обмеження; інші фактори. В 2019 р. зменшився вплив такого стримуючого фактора, як несприятливі погодні умови, та відбулось одночасне посилення ролі таких, як фінансові обмеження та недостатній попит. Оцінка нестачі поточного обсягу замовлень зросла на 9 в. п. – до «–» 39%. Серед підприємств, де проводили опитування, 41% респондентів оцінив поточний обсяг замовлень як недостатній, 58% – як «нормальний для сезону» і лише 1% – як «такий, що перевищує норму». Зменшення кількості працівників у квітні-червні 2019 р. очікувало 11% опитаних компаній, тоді як 29% прогнозувало зростання їхньої чисельності. Підвищення цін на свої послуги очікувало 42% респондентів, що на 2 п. п. менше порівняно з попереднім періодом, 2% опитаних прогнозувало зниження вартості будівельних робіт, а 56% – не передбачало жодних змін у ціновій політиці.

Компанії-учасники проведеного опитування були забезпечені замовленнями в середньому на п'ять місяців, що відповідало показникам I кварталу 2019 р.

Ділові очікування на будівельному ринку України щораз покращуються. Індикатор ділової впевненості у будівництві ($I_{ДВБt}$) базується на даних форми № 2-КБ та розраховується за такою формулою:

$$I_{ДВБt} = \frac{X_{4t} + X_{5t}}{2}, \quad (1.1)$$

де X_{4t} – сезонно скореговане значення балансу оцінки поточного обсягу замовлень у момент часу t ;

X_{5t} – сезонно скореговане значення балансу оцінки зміни кількості працівників у наступні три місяці в момент часу t .

Таблиця 1.1

Індикатор ділової впевненості у будівництві

Назва показника	2015 р.				2016 р.			
	I кв.	II кв.	III кв.	IV кв.	I кв.	II кв.	III кв.	IV кв.
Індикатор ділової впевненості в будівництві	-42,6	-48,2	-45,6	-37,2	-33,0	-31,7	-31,6	-28,2
Оцінка поточного обсягу замовлень, баланс	-62	-71	-69	-59	-57	-59	-57	-50
Очікувані зміни кількості працівників у наступні три місяці, баланс	-23	-25	-22	-15	-9	-4	-6	-6

Продовження табл. 1.1

Назва показника	2017 рік				2018 рік				2019 рік	
	I кв.	II кв.	III кв.	IV кв.	I кв.	II кв.	III кв.	IV кв.	I кв.	II кв.
Індикатор ділової впевненості в будівництві	-28,1	-24,9	-23,8	-23,4	-20,0	-22,0	-19,0	-17,3	-12,5	-14,5
Оцінка поточного обсягу замовлень, баланс	-48	-49	-45	-42	-40	-45	-40	-37	-30	-30
Очікувані зміни кількості працівників у наступні три місяці, баланс	-8	-1	-3	-5	0	1	2	2	5	10

Джерело: сформовано авторкою на основі [169].

Динаміка показників, за якими визначається рівень ділової впевненості підприємств у будівельній галузі України, наочно представлена на рис. 1.8.

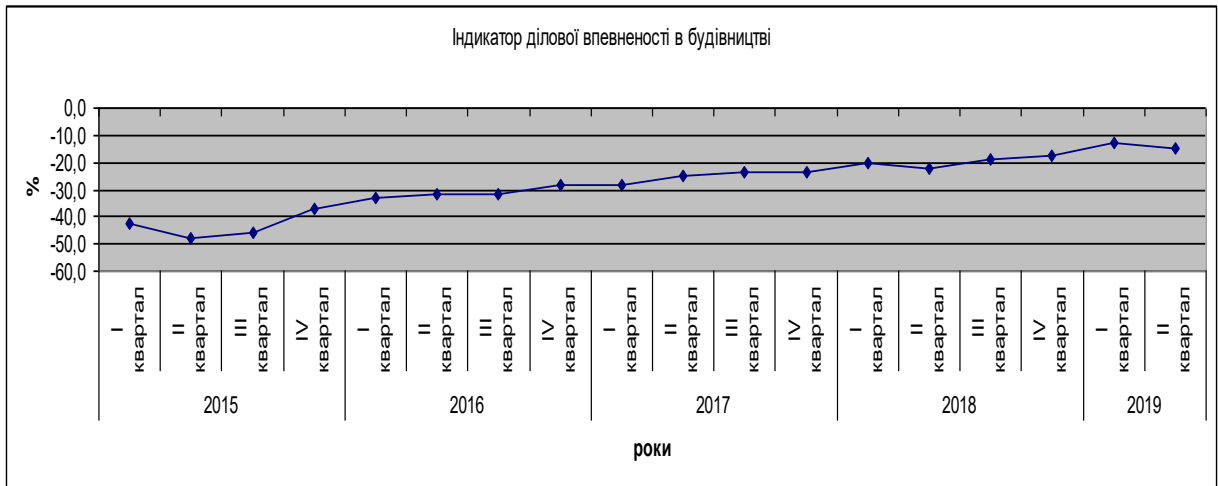


Рис. 1.8. Динаміка індикатора ділової впевненості підприємств будівельної галузі України за 2015 – 2019 рр.

Джерело: сформовано авторкою на основі [169].

У II кварталі 2019 р. індикатор ділової впевненості у будівництві знизився порівняно з I кварталом 2019 р. на 2 в. п. і становив – 14,5%. Разом з тим, за досліджуваний період цей показник мав стійку тенденцію до зростання і порівняно з 2015 р. зріс із – 42,6% до – 14,5% (на 31,7 в. п.), що дає можливість стверджувати про позитивну динаміку розвитку підприємств галузі загалом і підвищення показників їхньої ділової активності.

Дані рис. 1.9 – 1.10 відображають динаміку змін показників поточного обсягу замовлень і відповідно кількості працівників на підприємствах будівельної галузі.

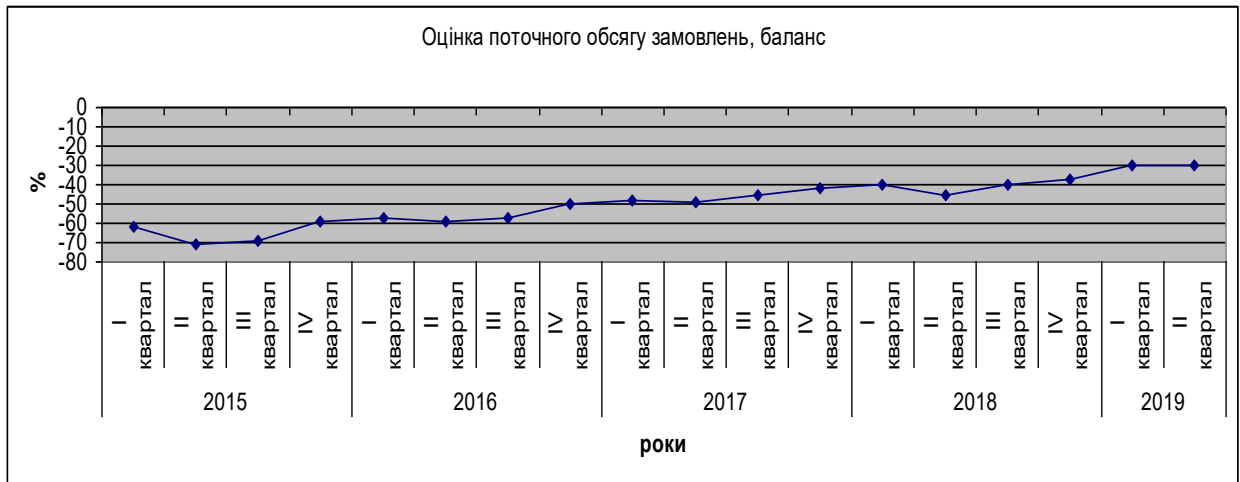


Рис. 1.9. Зміна показника поточного обсягу замовлень на підприємствах будівельної галузі України за 2015 – 2019 рр.

Джерело: сформовано авторкою на основі [169].

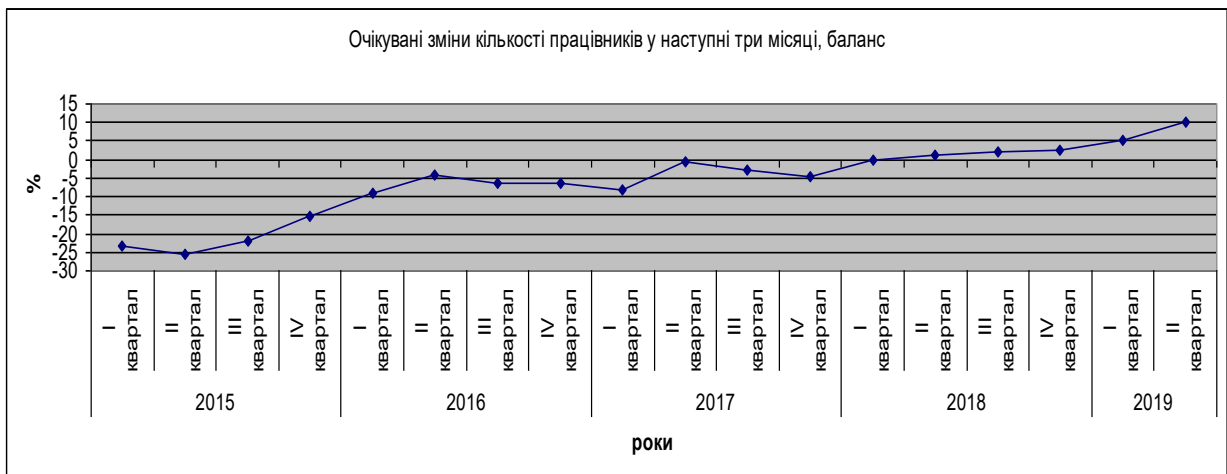


Рис. 1.10. Зміни показника кількості працівників на підприємствах будівельної галузі України за 2015 – 2019 рр.

Джерело: сформовано авторкою на основі [169].

За результатами проведеного дослідження можна стверджувати, що на сьогодні будівельна галузь перебуває у стані стагнації. Успіх будівельного ринку загалом залежить від наповнення його інвестиційним ресурсом. Основними завданнями для розвитку будівельної галузі є ефективне використання виробничих потужностей будівельних підприємств шляхом

залучення інвестицій, нових кваліфікованих кадрів, упровадження новітніх технологій у виробництво.

У дослідженні загалом наголошено на тому, що не знаючи реальної вартості будівельного підприємства, неможливо визначити те, чим володієш, відповідно неможливо ефективно управляти такими об'єктами, реалізовувати основні його функції, серед яких слід виокремити: облік, контроль, аналіз тощо. Точність у процесі визначення вартості забезпечує такі основні можливості для системи управління: максимальне використання аналітичних можливостей; точність у розрахунку різних аспектів розвитку підприємства, використання ресурсів, надання послуг; застосування інших сучасних моделей та інструментів економіки сучасного типу.

Досліджуючи принципи обліку та їхній вплив на процес креації вартості підприємства, визначено основні з них і представлено їх у формі структурної моделі, в якій елементами є учасники інвестиційного процесу в житловому будівництві: замовники; інвестори; генеральні, підрядні та субпідрядні будівельні організації; фінансово-кредитні установи [32].

З метою групування основних специфічних особливостей, які впливають на креацію вартості будівельного підприємства, здійснено їхнє дослідження та інтеграцію за певними ознаками.



Рис. 1.11. Структура учасників інвестиційного процесу у житловому будівництві

Джерело: власна розробка авторки.

Беручи до уваги значну кількість таких особливостей, їх для зручності зручності відображення об'єднано у змістовно однорідні групи (рис. 1.12).

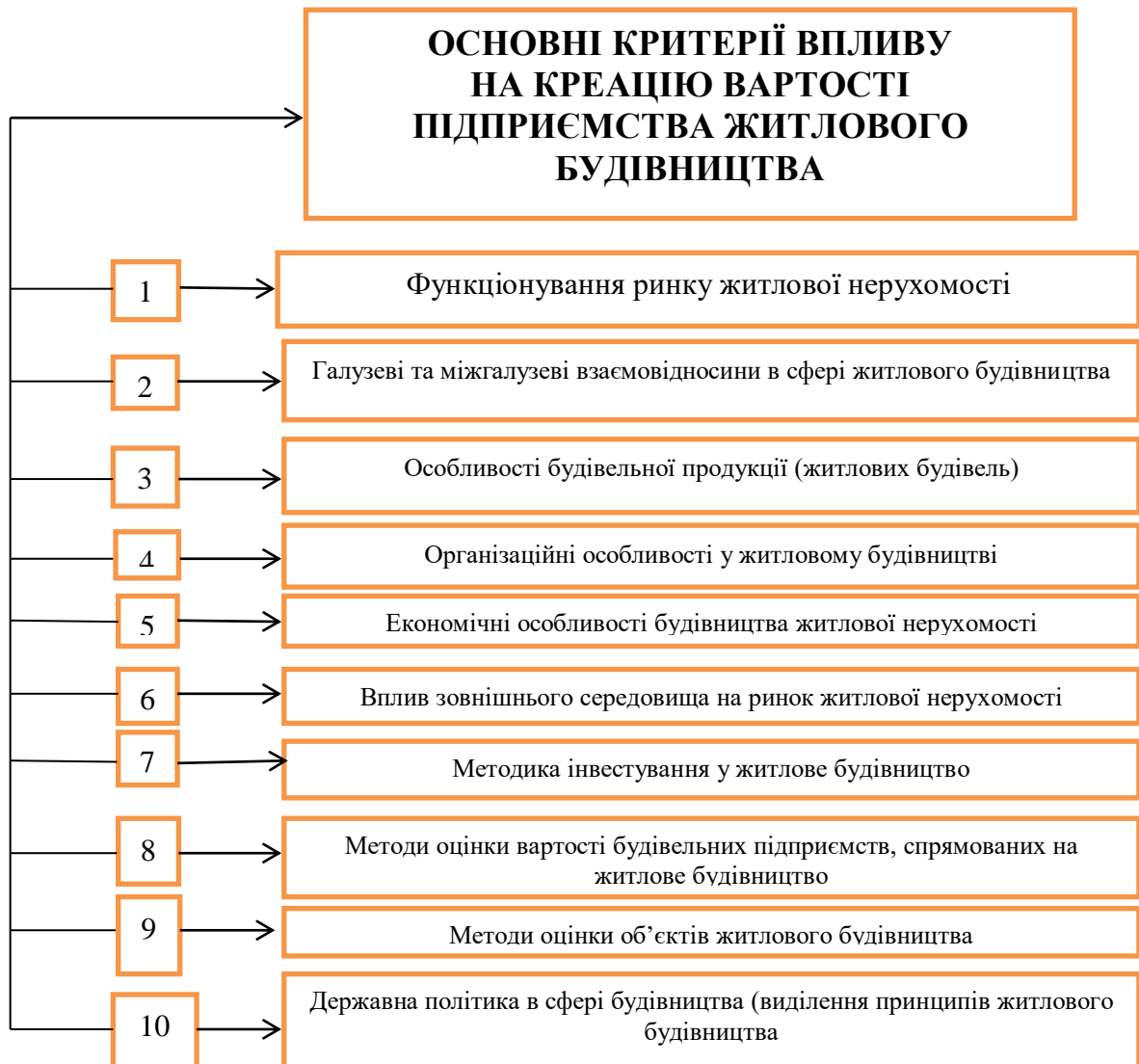


Рис. 1.12. Критерії впливу на креацію вартості підприємства жилого будівництва, що визначаються особливостями ринку житлової нерухомості

Джерело: власна розробка авторки.

Враховуючи значний вплив специфіки житлового будівництва на креацію вартості будівельного підприємства та необхідність облікового

відображення такої діяльності, за визначеними критеріями охарактеризуємо особливості цього процесу.

1. Функціонування ринку житлової нерухомості. У цій сфері функціонує два локальні ринки нерухомості: первинний і вторинний. Вони безпосередньо впливають на креацію вартості підприємства: з одного боку, інвестиційні проекти можуть реалізовуватись на будь-якому етапі життєвого циклу (передінвестиційний, інвестиційний та експлуатаційний); з іншого боку, на вторинному ринку ціни на 25 – 30% нижчі, ніж аналогічні на первинному.

2. Галузеві та міжгалузеві взаємовідносини у сфері житлового будівництва. Специфіка цієї групи критеріїв визначається значною кількістю галузевих і міжгалузевих зав'язків (промислових, транспортних, енергетичних тощо); наявністю видів і підвидів житлового будівництва; застосування методів оцінки початкового стану будівельної організації; необхідністю досягнення компромісу між замовниками, будівельниками та інвесторами.

Сучасні форми та види будівельної діяльності у сфері житлового сегмента характеризуються наявністю значної кількості різновидів, основні з яких охарактеризовано у табл.1.2.

Таблиця 1.2

Характеристика форм і видів діяльності у сфері житлового будівництва

№ з/п	Форми діяльності	Види діяльності
1	2	3
1.	Проектно-будівельна організація	розробка проектної документації; проектно-дослідницькі роботи; дизайн-проекування; консалтинг; інжиніринг; виробництво будівельних матеріалів та конструкцій; транспортно-експлуатаційні послуги
2.	Будівельна організація	консалтинг; інжиніринг; виробництво будівельних матеріалів та конструкцій; транспортно-експлуатаційні послуги; оздоблювальні та ремонтні роботи
1	2	3
3.	Ремонтно-будівельна організація	консалтинг; інжиніринг; виробництво будівельних матеріалів; транспортні послуги; дизайн; оздоблювальні та ремонтні роботи

4.	Домобудівний комбінат	проектно-дослідницька діяльність; транспортні послуги; дизайн; консалтинг
5.	Інвестиційний фонд житлового будівництва	аккумуляція фінансових ресурсів замовників; управління фінансами інвесторів; контроль за виконанням будівельних робіт
6.	Девелопмент	проектно-дослідницька діяльність; будівництво об'єктів «під ключ»; будівництво інфраструктури об'єкту; управління фінансами; організація обслуговування об'єкта після введення в експлуатацію (централізоване теплопостачання, кондиціонування, оптико-волоконний зв'язок, відпочинкові зони)

Джерело: власна розробка авторки.

3. Особливості будівельної продукції (житлових будівель) як товару:

3.1). показники якості об'єктів житлової нерухомості: технічні, технологічні, надійності, типовості, ергономічні та естетичні, економічні;

3.2). показник «товар Гіффена»: вартість сировини на нерухомість збільшується зі зростанням цін і є своєрідним інструментом збереження грошових активів за умови інфляції та нестабільності;

3.3). специфічні особливості житлового будівництва: необхідність відведення та оренди земельної ділянки; техніко-економічні показники; неможливість перенесення об'єкта; природно-кліматичні умови; значна вартість об'єкта нерухомості.

4. Організаційні особливості у сфері житлового будівництва: довготривалий цикл будівництва, що потребує залучення значного обсягу ресурсів і підвищення ціни капіталу; організація сучасних логістичних потоків; зростання рівня спеціалізації в житловому будівництві.

5. Економічні особливості будівництва житлової нерухомості: великі обсяги залученого капіталу; значна матеріало-, фондо- і працемісткість; взаємозв'язок тривалості циклу та собівартості будівництва; поширення незавершеного будівництва; використання системного аналізу в управлінні.

6. Вплив зовнішнього середовища на ринок житлової нерухомості. Основні фактори впливу: залежність від природно-кліматичних умов; високий рівень ризику у будівництві житлової нерухомості.

Сезонність впливає на технологічні особливості будівництва, спричинюючи зниження продуктивності праці, що здійснює безпосередній вплив на динаміку власності.

7. Методика інвестування в житлове будівництво. До інвестиційних особливостей належать такі: вибір інвестиційних можливостей, здійснення інвестиційного проектування; альтернативність у використанні будівельних ресурсів, земельних ділянок; залучення інструментів іпотечного кредитування.

Ефективне використання зазначених інструментів дає змогу достовірно визначати вартість чистих активів підприємства, досягти встановлених норм прибутковості й окупності капітальних вкладень.

8. Методи оцінки вартості будівельних підприємств у житловому будівництві. Характерним є використання таких методів оцінки: оцінка вартості будівельного підприємства як бізнесу; оцінка вартості будівельного підприємства як майнового комплексу; оцінка активів будівельної організації загалом; пооб'єктний принцип реалізації; сегментація ринку житлової нерухомості (еліт, комфорт, економ тощо).

9. Методи оцінки об'єктів житлового будівництва. Методика пов'язана із використанням таких оцінок у будівництві: інвестиційні, страхові, ринкові, ліквідаційні, конкурсне ціноутворення (інвестиційні тендери), процедурні аспекти – особливості процесу формування ціни на об'єкти житлової нерухомості (наявність кошторису, обчислення накладних витрат, визначення ціни на проектні та дослідницькі роботи, розрахунок середньої вартості об'єктів будівництва (однотипного об'єкта, квартири, м²)).

10. Державна політика у сфері будівництва (визначення принципів житлового будівництва). Ця група особливостей характеризує систему ліцензування; рівень державного контролю у сфері будівництва тощо [32, с. 121].

Основоположними в процесі креації вартості підприємств житлового будівництва є принципи бухгалтерського обліку. В ході дослідження застосованих на практиці принципів обліку щодо креації вартості будівельних підприємств з'ясовано, що «...вони ґрунтуються на структурній моделі цих підприємств і враховують роль учасників інвестиційного процесу в житловому будівництві» [32, с. 122].

Основними учасниками інвестиційного процесу є: інвестори, генеральні, підрядні та субпідрядні будівельні організації, замовники; фінансово-кредитні установи. Ефективність реалізації процесу креації та його облікового відображення буде максимальною лише за умови використання принципів обліку всіма учасниками цього процесу.

Вагомий вплив на процес креації вартості підприємства та відображення його у системі бухгалтерського обліку мають визначені особливості ринку житлової нерухомості, які необхідно враховувати зацікавленим сторонам.

Висновки до розділу 1

Доведено, що концепція управління, яка базується на максимізації вартості підприємства, є однією із найбільш ефективних і прийнятних для підприємств житлового будівництва.

Трансформація вартості підприємства за певний період як критерій ефективності його діяльності, потребує врахування значного масиву інформації про функціонування суб'єкта господарювання. Приймаючи управлінські рішення, менеджмент підприємства має порівнювати ефекти впливу зміни вартості підприємства на загальні результати діяльності. При цьому результатним критерієм процесу є вартість підприємства, а його інструментом – креація.

В умовах господарювання, які склалися в останні роки, на будівельних підприємствах постійно відбуваються зміни, пов'язані з реорганізацією (поділом, об'єднанням тощо). Ці процеси зумовлюють зміну власності через купівлю-продаж, створення та ліквідацію такого підприємства. Зважаючи на ці обставини, набувають актуальності процеси оцінки власності будівельних підприємств.

1. Визначено мету креаційного процесу, яка передбачає формування основних результатних напрямів, пов'язаних із внутрішнім і зовнішнім середовищами підприємства: оперативне, поточне та стратегічне управління і напрями підвищення ефективності діяльності; санаційні та реструктуризаційні процеси та їхні підсумки; розробка інвестиційних проектів; операції з оцінки цінних паперів, купівлі-продажу чи кредитування.

Оцінка вартості підприємства проводиться з різною метою, що має визначальний вплив на вибір відповідних методів та оцінних прийомів. Залежно від мети оцінки одне і те саме майно може мати різну величину вартості.

2. Доведено, що в процесі імплементації креації вартості будівельного підприємства використовується чотири основні стандарти вартості: балансова, ліквідаційна, справедлива (ринкова) та вартість у використанні (споживча).

3. Охарактеризовано визначення креаційного процесу та його інструментів. Констатовано, що кількісне вимірювання є основною метою креаційного процесу, а облік і контроль – це функції управління, без яких неможливе існування цього процесу.

Детальне вивчення методів креації вартості будівельного підприємства підтвердило, що вони є розрізненими, тому в обліковій практиці слід вирішити одне з її основних завдань: необхідність їхнього узагальнення за допомогою розробки відповідної облікової моделі креації вартості.

За результатами проведеного дослідження з'ясовано, що на сьогодні будівельна галузь потребує залучення інвестиційних ресурсів, а незначний їхній обсяг свідчить передусім про витрату місткості цієї галузі. Відповідно єдиним напрямом, завдяки якому розвивається будівельна галузь, є будівництво житла, що має важливе соціальне значення.

4. Сормовано основні завдання для розвитку будівельної галузі: ефективного використання виробничих потужностей підприємств шляхом залучення інвестицій, нових кваліфікованих кадрів, впровадження новітніх технологій у виробництво.

Основні результати розділу опубліковані в наукових працях авторки [5;32; 34; 35; 36].

РОЗДІЛ 2

ОБЛІКОВЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ФУНКЦІОНУВАННЯ КРЕАЦІЇ ВАРТОСТІ ПІДПРИЄМСТВ У БУДІВЕЛЬНІЙ ГАЛУЗІ УКРАЇНИ

2.1. Принципи формування облікової моделі креації вартості підприємства

Будівельні підприємства, інвестори та банки як основні учасники інвестиційного процесу мають певні фінансові інтереси, які відображаються тими чи іншими, властивими для них, показниками, а їхня взаємодія дає змогу сформувати максимальний загальний результат, що базується на показниках зростання власності (активів, чистих активів і капіталу).

Вивчення досвіду діяльності підприємств житлового будівництва дає змогу стверджувати про недостатній обсяг інформації щодо креації вартості таких суб'єктів господарювання, тому необхідним на практиці є застосування методик обліку та оцінки власності.

Цей процес має ґрунтуватися на певних принципах, що дасть можливість ефективно організувати саме цю ділянку обліку. Принципи обліку детально висвітлені як у вітчизняній, так і в зарубіжній науковій літературі. Однак основна увага зосереджена на дослідженні сутності принципів, не визначаючи умов їхнього застосування в тій чи іншій галузі економіки. Не є винятком у цьому разі сфера житлового будівництва.

Бухгалтерський облік здійснюється відповідно до певних принципів – законів, сформованих історично в кожній країні світу, на яких ґрунтується та чи інша методика обліку. Вітчизняна теорія та практика обліку базується на десяти принципах, відображених у Законі України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» [137].

На міжнародному рівні цю функцію виконує Концептуальна основа підготовки і подання фінансової звітності, що дає змогу гармонізувати

системи обліку різних країн світу на основі порівнюваності показників звітності компаній [90].

Як зазначає Н. Малюга, «...принцип є основою, початком, керівною ідеєю у будь-яких відносинах» [98, с. 28].

Не применшуючи ролі всіх законодавчо регламентованих принципів, вважаємо, що детального вивчення потребують ті з них, які визначають в основу особливості діяльності будівельної галузі. Тракткування принципів бухгалтерського обліку, які є основоположними в процесі креації вартості підприємств житлового будівництва, подано у табл. 2.1.

Таблиця 2.1

Тракткування принципів обліку в процесі креації вартості

Принцип	Сутність принципу	Особливості застосування в у будівельній галузі
1	2	3
Господарської одиниці	Відомий як принцип автономності. Облік веде окремо кожне підприємство, а майно власників не відображається у звітності цієї господарської одиниці	Можна перефразувати як принцип будівельного підприємства, який є визначальним в обліку його власності, оскільки передбачає розмежування власності суб'єкта господарювання та інвесторів. Цей принцип можна трактувати ширше: витрати функціонуючої будівельної організації не можуть бути особистою власністю його інвестора
Оцінки	Забезпечує об'єктивність оцінки в обліку та можливість її перевірки. Спостерігається витіснення історичної оцінки та надання переваги ринковим чи справедливим	Оцінка активів (склади, естакади, технічні пристрої тощо) та зобов'язань у будівництві, як правило, занижена, оскільки переоцінки здійснювались переважно за допомогою коефіцієнтів, тому вартість об'єктів не є реальною. Реальна оцінка є необхідністю для зацікавлених стейкхолдерів
Надійності та релевантності інформації	Всі активи чи зобов'язання відображені у балансі чи виведені за баланс мають бути враховані, оскільки можуть впливати на формування вартості підприємства	Основою є відповідність оцінки активів і зобов'язань будівельних організацій реальній ринковій оцінці. На практиці поширеними є випадки такої невідповідності

Продовження табл. 2.1.

1	2	3
Нарахування відповідності доходів і витрат	Моментом отримання доходу є момент переходу права власності на об'єкт; Витрати визнаються витратами періоду одночасно з доходами	Полягає у дії процесів: – констатації фактів – визнання доходів у момент їхнього отримання та витрат у момент їхнього виникнення; – трансформації інформації на рахунках обліку
Збереження капіталу	Полягає у використанні механізмів для забезпечення приросту чистих активів і відповідно капіталу	Для будівельної сфери це означає створення та використання системи резервних рахунків, управління активами та пасивами, ефективного використання всієї доступної інформації
Консерватизму	Принцип обачності базується на збереженні власності підприємства	Інтерпретується за формулою: Чисті активи = Сукупні активи – Зобов'язання. За найбільш суперечливих ситуацій необхідно відображати активи за найменшою оцінкою, а пасиви – за найбільшою, що дає змогу створити резерви у власності
Повного висвітлення	Відображення всього масиву інформації, який може бути корисним для контрагентів бізнесу	Обсяг та значимість інформації визначається користувачами на ринку будівельного капіталу
Послідовності	Дотримання єдиних принципів, методів і процедур в обліковому відображенні, закріплених в обліковій політиці	Зміна методів призводить до неможливості зіставлення даних і недостовірної креації вартості
Переважання сутності над формою	Вираження суті господарських фактів, явищ і процесів через форму з найменшими викривленнями	Забезпечення відображення об'єктивної реальності щодо фактів господарської діяльності будівельної організації
Неперервності діяльності	Підприємство не має на меті припиняти чи значно скорочувати обсяги своєї діяльності	Базується на концепції, що вартість будівельної організації має бути більшою від вартості її окремих активів за вирахуванням зобов'язань. Принцип функціонування полягає у здатності підприємства отримувати дохід.

Джерело: власна розробка авторки.

Проаналізувавши вищеподані трактування принципів обліку з урахуванням особливостей будівельної сфери, можемо зробити такий висновок: основною умовою функціонування процесу креації вартості підприємства, побудови ефективної системи обліку його власності є використання всіма контрагентами будівельної сфери загальноприйнятих принципів обліку та звітності.

Окремі питання визначення вартості підприємства, оцінки, обліку його вартості та удосконалення системи бухгалтерського обліку з метою управління вартістю суб'єкта господарювання висвітлено в працях вітчизняних і зарубіжних учених, зокрема: М. Білухи, М. Бреда, В. Бансала, С. Голова, Ф. Бутинця, Т. Гільорме, М. Кужельного, Р. Корягіна, Н. Малюги, Д. Маршалла, В. Нордхауса, П. Самуельсона, М. Метьюса, В. Сопка, Е. Хендриксена, Я. Соколова, М. Чумаченка, І. Яремко, В. Швеця. Огляд наукових публікацій загалом засвідчує, що проблема обліку креації вартості підприємств у сфері будівництва є недостатньо висвітленою та потребує подальших наукових досліджень.

Недостатнє вивчення цього питання, пов'язане передусім з особливостями функціонування будівельної галузі, де довготривалий період переважала державна форма власності. Як стверджують науковці, саме «...через ці обставини взагалі не ставилось питання про визначення вартості підприємства, а її основним критерієм був розмір статутного фонду. Окрім цього, необхідно зважати на те, що в методологічному плані бухгалтерський облік має свої обмеження, адже його інструменти не дозволяють визначити достеменну вартість підприємства, що можна зробити лише при залученні біржових показників. Тобто висуваються проблеми системи обліку, які пов'язані із точністю у відображенні операцій креації вартості та методів її здійснення. З цією метою необхідними на практиці є розробки методики обліку досліджуваних процесів у майнових комплексах» [30, с. 412].

Вивчення базових праць із тематики відображення у системі обліку власності підприємств житлового будівництва та процесу її креації дає змогу стверджувати, що на сучасному етапі як у теорії, так і на практиці використовуються поодинокі елементи цієї системи, проте й досі не сформована облікова модель власності й не розроблена цілісна концепція креаційного процесу.

Фундаментальним у дослідженні є твердження І. Фішера щодо визначення вартості фірми: «В основі фінансової системи знаходиться визначення вартості, зокрема вартість капіталізованого активу дорівнює сумі поточних вартостей усіх надходжень грошових потоків, поява яких спровокована цим активом» [99, с. 64].

Загалом на важливість означеної проблеми вказують численні дослідження лауреатів Нобелівської премії з економіки, які вивчали процеси креації вартості. Визначальною в цьому напрямку є концепція П. Самуельсона, який стверджує, що «...багатство складається з чистої вартості активів, якими володіє людина. Все цінне, що є нашою власністю, належить до активів, а те, що позичається, – до пасивів. Різниця між сумою активів та пасивів є багатством чи власним капіталом» [170, с. 203].

Проте зміни які дуже часто відбуваються в економіці загалом, зовнішньому і внутрішньому середовищах будівельної галузі та на її окремих підприємствах, підтверджують важливість не лише достовірного обчислення вартості, а й креації за гнучкої зміни структури власності в умовах її альтернативного використання та ризиків. Отже, на практиці, крім базового варіанта, існують винятки, які необхідно достовірно оцінити, відобразити та врахувати.

На думку Е. Хендріксена і М. Ван Бреда, у бухгалтерському обліку ще «немає послідовного методу оцінки активів, який би давав можливість відобразити їхню залежність від вкладу активів у дохід» [186, с. 545].

Завдання збереження власності є одним з основних на підприємствах. Як зазначає Я. Соколов, «...воно є інтегрованим та складається із двох частин: облік майна підприємства, його збереження та облік прав і відповідальності виконавців. Адже можливі ситуації, коли реальний стан майна буде неадекватним юридичним відносинам, які з ними пов'язані» [175, с. 19].

Такі відхилення практично неможливо виявити за допомогою офіційної бухгалтерської звітності, оскільки керівництво підприємства може бути зацікавлене у тому, щоб приховати реальний стан справ. Реальні можливості в розширенні методичної бази щодо обліку власності виникають за умови використання системи управлінського обліку, основні завдання якого вирішуються за допомогою застосування похідних балансів. Змістовна позиція щодо системи бухгалтерського обліку є домінуючою в працях французького економіста С. Фурастьє, який облік визначав як «...галузь науки, що зводиться до обчислення вартості майна підприємства у грошовому вираженні та визначення величини його власного капіталу» [175, с. 12].

Як основоположні в дослідженні використані розробки У. Патона, який виокремив 11 облікових постулатів, серед яких основним є твердження, що визначає власність як «...рівність сукупної вартості майна та загальної вартості капіталу, тобто:

$$A = K + Z, \quad (2.1)$$

де А – активи; К – капітал; З – зобов'язання» [121, с. 45].

Вчений вважав, що актив балансу дорівнює вимогам власників, якими є засновники та кредитори, тому підприємству немає значення, за допомогою яких засобів його розвивати: власних чи залучених.

Грунтовне вивчення праць науковців з окресленої тематики дає змогу стверджувати, що нині існує необхідність у розробці моделі креації вартості підприємств з урахуванням специфіки у сфері житлового будівництва (рис. 2.1).

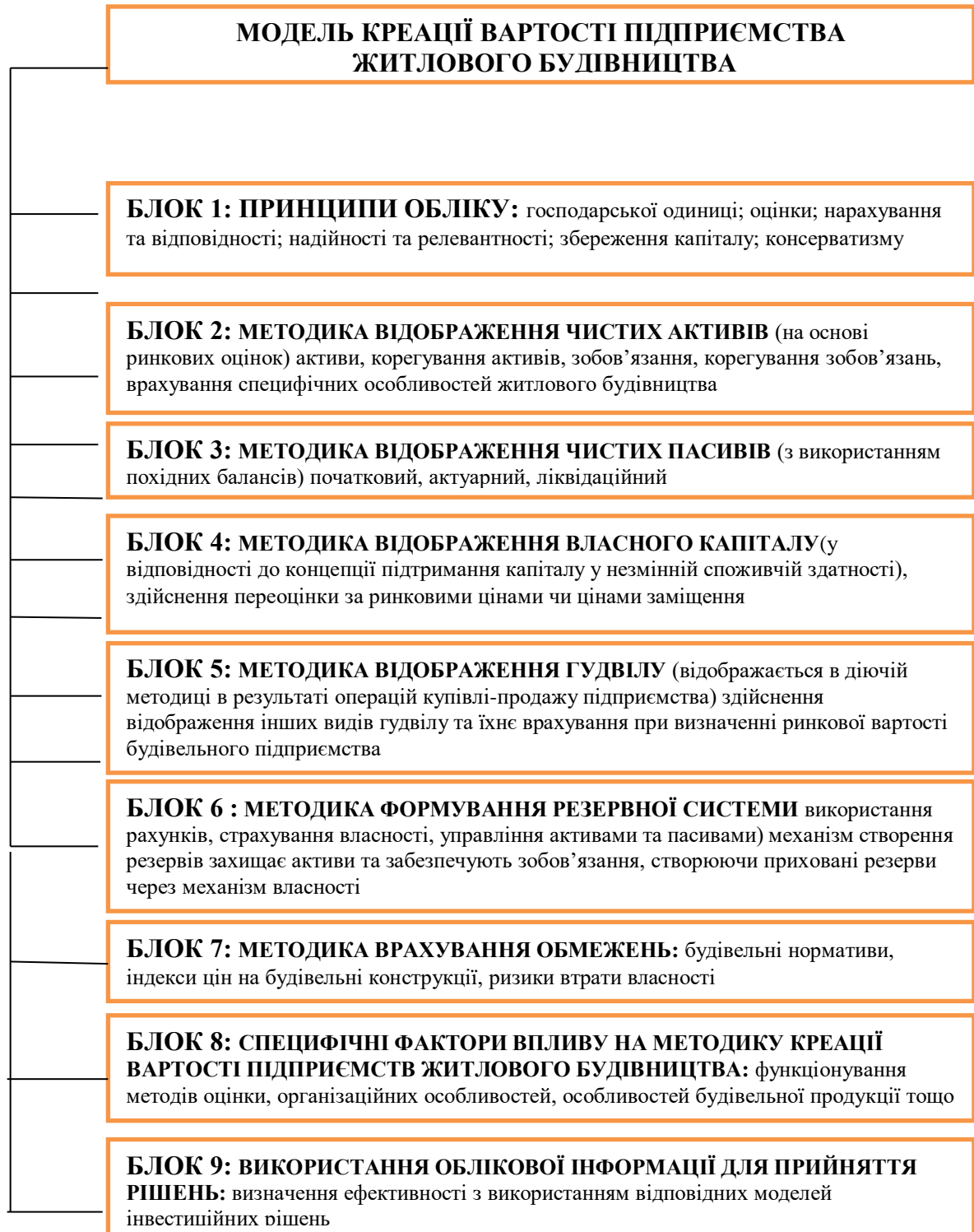


Рис. 2.1. Облікова модель креації вартості підприємства

Джерело: власна розробка авторки.

Важливо враховувати на практиці, що за умови трансформації власності підприємства житлового будівництва використовують методику оцінки із сукупності можливих, зокрема: ринкову, заставну, поточну, дисконтовану тощо.

Специфіку будівельного підприємства можна відобразити використовуючи концепцію його власності. При цьому найбільш прийнятними є такі методи:

1) відображення в складі активів і пасивів балансу з використанням похідних бухгалтерських звітів.

2) відображення отриманого росту чи зменшення власності за даними бухгалтерського балансу. Цю методику можна реалізувати за допомогою використання двох забалансових рахунків:

– 061 «Відхилення балансової вартості активів від ринкової вартості»;

– 062 «Відхилення балансової вартості зобов'язань від ринкової вартості».

3) відображення у системі управлінського обліку із використанням системи похідних бухгалтерських звітів.

Кожне підприємство може використовувати на практиці будь-який із запропонованих варіантів, зважаючи на функціональні можливості у системі організації бухгалтерського обліку. Проте вважаємо, що найбільшого ефекту можна досягти, застосовуючи так званий «змішаний варіант» у відображенні. Це припущення можна реалізувати за допомогою двох схем. Суть першої полягає у визначенні змін у вартості підприємства за такими коригувальними показниками: уточнення складу активів; уточнення переліку об'єктів; цінові та резервні коригування; специфічні будівельні коригування.

Суть другої схеми полягає у тому, щоб загальну вартість коригування отриманих відхилень балансової вартості від ринкової вартості активів і

зобов'язань відображати на вищезазначених забалансових рахунках 061 та 062 до рахунка 06 «Відхилення балансової вартості».

Отже, на практиці збільшення вартості чистих активів відобразатиметься за дотримання таких умов і матиме такий вигляд:

1) *Збільшення вартості чистих активів = Збільшенню вартості активів;*

2) *Збільшення вартості чистих активів = Зменшення вартості зобов'язань.*

Умовно у вартості досліджуваного будівельного підприємства відбулися такі зміни: зменшилась вартість зобов'язань на 955 тис. грн. і збільшилась вартість активів на 700 тис. грн. У результаті в структурі чистих активів відбулося зростання на 1млн. 655 тис. грн.: $+700 - (-955) = +1$ млн. 655 тис. грн.

Для відображення таких змін у чистих активах підприємства можна використовувати забалансовий рахунок 063 «Відхилення у вартості чистих активів у результаті коригування балансової вартості».

Безпосередньо методика системи коригування може базуватися на використанні похідних балансів: актуарних, прогнозних, нульових, органічних, ліквідаційних тощо.

При цьому обліковий механізм креації вартості будівельного підприємства матиме такі етапи: реалізація активів; погашення зобов'язань; використання схем коригування; застосована ціна реалізації; використання механізму оподаткування; обчислення результату – обчислення вартості будівельного підприємства (балансовий, ринковий, що базується на відхиленнях чи заставі майна).

Отже, використовуючи описаний вище обліковий механізм можливо обчислити та відобразити реальну вартість будівельного підприємства. У розробленому механізмі враховано основні методи креації вартості будівельного підприємства (рис.2.2).

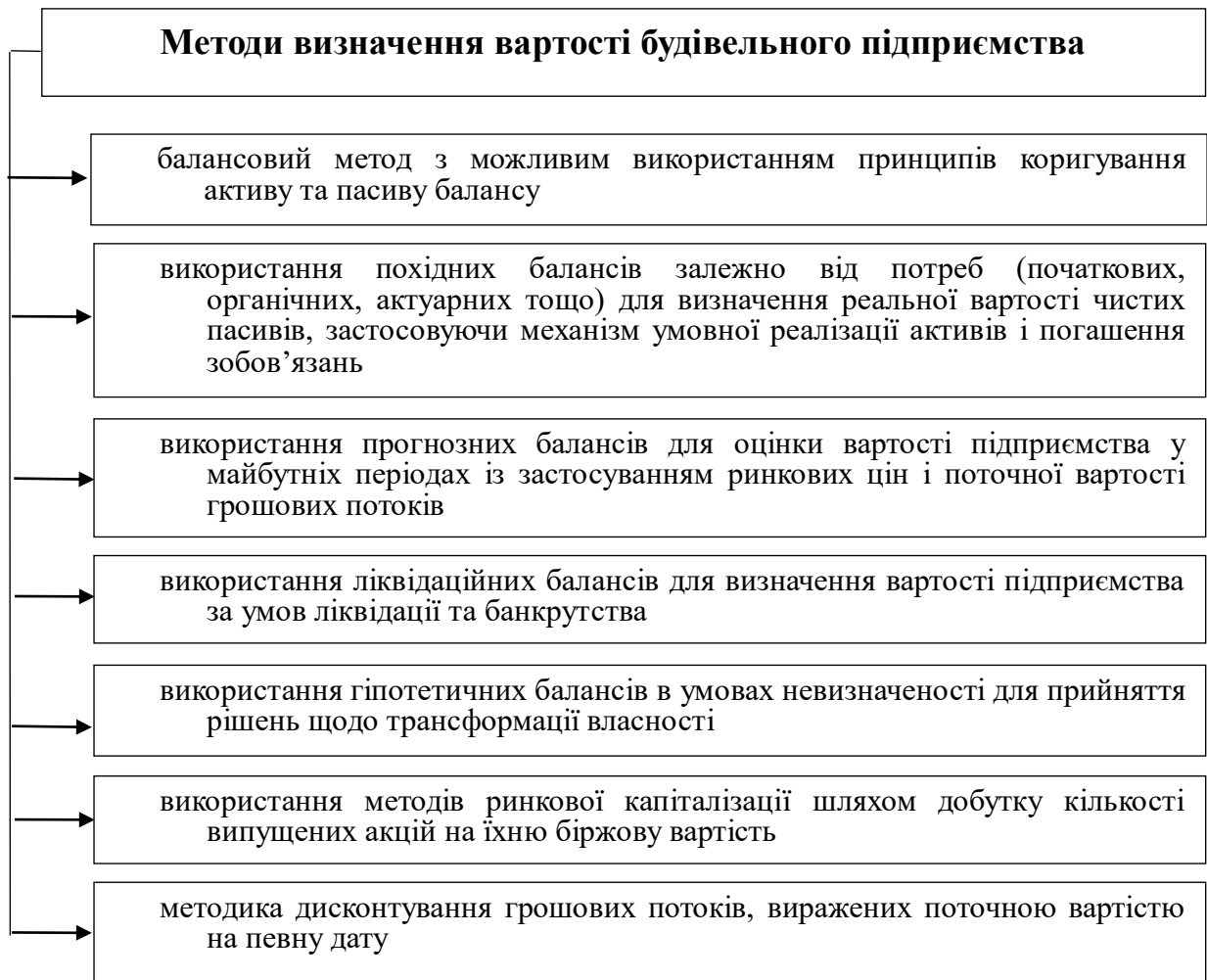


Рис. 2.2. Основні методи визначення вартості будівельного підприємства

Джерело: власна розробка авторки.

Традиційні методики визначення вартості не завжди задовольняють потреби практики, тому поширені нині прийоми обліку для оцінки результатів діяльності підприємства потребують подальшого поглиблення та удосконалення.

Економіка підприємства визначається його власністю. Відповідно саме від того, наскільки точно вона виражена й оцінена, залежить показник потужності підприємства, перспективи його розвитку, ефективність перетворення ресурсів. Без розуміння точної або наближеної вартості

господарської одиниці неможливо ефективно організувати систему її управління. Не знаючи вартості підприємства, неможливо сформулювати завдання управління, налагодити систему контролю та облікового відображення означених процесів.

Основна проблема полягає у тому, що на практиці не існує розроблених та адаптованих до особливостей будівельної галузі методик визначення вартості підприємства, а відомі бухгалтерські механізми, які базуються на використанні похідних балансових звітів, у вітчизняній практиці практично не використовуються. Хоча у світовій обліковій практиці поширеним є застосування похідних балансових звітів (їхнє складання та аналіз отриманих даних) у разі реорганізації та продажу суб'єкта господарювання, організації контрольних функцій всередині підприємства та в процесі його аудиту.

Окремі питання відображення у системі бухгалтерського обліку власності та вартості активів містять праці таких учених: Е. Хендріксена, М. ван Бреда, Е. Шмаленбаха, А. Сміта, Д. Хікса, Ф. Модельяні, М. Міллера, Е.Хелферта, Г. Харрісона. Огляд наукових публікацій засвідчив, що питання обліку креації вартості підприємств у сфері будівництва є недостатньо висвітленими та потребують подальших наукових досліджень.

У процесі дослідження детально розглянуті різновекторні концепції, на яких тією чи іншою мірою ґрунтуються існуючі методики креації вартості підприємства. Зокрема, слід виокремити такі основні концепції:

- чистих активів (сформованих за допомогою грошових потоків) Е. Хендріксена та М. Ван Бреда [186];
- повної величини безгрошового прибутку Е. Шмаленбаха [16];
- економічного прибутку за авторства А. Сміта [173];
- формування прибутку у взаємозв'язку зі зміною добробуту Д. Хікса [187];

- ринкової вартості в різних варіантах (основоположники: Ф. Модельяні та М. Міллер) [117, с. 433 - 443];
- інвестиційної вартості Е. Хелфєрта та Г. Харрісона [185];
- ліквідаційної вартості (базується на принципі припинення діяльності підприємства);
- страхової вартості (базується на теорії відтворення; використовують страхові організації).

Вивчаючи питання відображення у системі обліку власності підприємств житлового будівництва та процесу її креації, доходимо висновку, що нині як у теорії, так і на практиці використовуються лише поодинокі елементи цієї системи. Досі не сформована облікова модель власності й не розроблена цілісна концепція креаційного процесу.

У невеликій кількості праць розглядається проблематика авторського дослідження. Найбільш актуальною на сьогодні є гіпотеза Е. Хендріксена та М. Ван Бреда [186] щодо необхідності використання чотирьох методик визначення і відображення у системі бухгалтерського обліку власності за вартістю чистих активів, що для зручності представлені у вигляді математичних виразів.

Методика 1:

$$VN_{\text{немонетарних активів}} + DO_{\text{монетарних активів}} - \sum \text{залученого капіталу},$$

де $VN_{\text{немонетарних активів}}$ – вартість надходження немонетарних активів;

$DO_{\text{монетарних активів}}$ – дисконтована оцінка монетарних активів;

$\sum \text{залученого капіталу}$ – сума залученого капіталу.

Методика 2:

$$\frac{(\sum \text{ціна реалізації активу} + \sum \text{ціна реалізації активу} + \sum \text{ціна реалізації } n\text{-го активу}) - KЗ}{\dots}$$

$$\text{де } \sum_1 \text{ціна реалізації активу} + \sum_2 \text{ціна реалізації активу} + \sum_n \text{ціна реалізації } n\text{-го активу} -$$

ціна реалізації активів;

$KЗ$ – кредиторська заборгованість.

Методика 3:

$$\sum (1KV_{\text{чисті надходження}} + 2KV_{\text{чисті надходження}} + nKV_{\text{чисті надходження}}) \dots,$$

де, $1KV, 2KV, nKV$ - капіталізація вартості чистих надходжень.

Методика 4:

$$RC_p = \sum_o A,$$

де RC_p – поточні ринкові ціни;

$\sum_o A$ – сума акцій в обігу.

У значній частині наукової літератури з обліку обґрунтована пропозиція щодо оцінки та відображення власності за сучасною вартістю чи вартістю відтворення на момент складання балансу. Найбільшого поширення набула теорія німецького вченого Ф. Шмідта – автора органічної балансової теорії [17]. Цю теорію можна представити у вигляді такого математичного виразу:

$$VP = \frac{CF}{(1+i)^n}, \quad (2.2.)$$

де VP – поточна вартість;

CF – грошові потоки;

n – кількість років;

i – ставка дисконту вільна від ризику.

На практиці сума річного прибутку завжди відрізняється. Відповідно формула матиме такий вигляд:

$$VP = \frac{CF_1}{(1+r)^1} + \frac{CF_2}{(1+r)^2} + \frac{CF_3}{(1+r)^3} + \dots + \frac{CF_n}{(1+r)^n}, \quad (2.3)$$

де n – кількість років,

r – коефіцієнт зміни грошових потоків у часі.

Таким чином, ґрунтуючись на результатах здійсненого дослідження, можна зробити такі висновки:

1). найбільш розповсюдженими методами оцінки вартості підприємств є: метод ринкової оцінки та оцінки за реальною чи внутрішньою вартістю суб'єкта господарювання;

2). ринкова вартість оцінюється за ціною можливого зростання (зниження) майбутніх доходів порівняно з їхнім поточним рівнем;

3). внутрішня вартість оцінюється за чистими активами або дисконтованими чистими грошовими потоками.

Враховуючи вище викладене, вважаємо, що загалом методика креації вартості може об'єднувати п'ять таких концептуальних етапів:

- 1). визначення мети процесу креації вартості;
- 2). вибір облікового механізму креації вартості;
- 3). оцінка показників власності;
- 4). врахування специфічних особливостей будівництва;
- 5). аналіз, вибір та використання підходів до оцінки з урахуванням умов господарської діяльності та факторів впливу на процес креації.

Перший етап є базовим для визначення і врахування умов, які впливають на діяльність підприємства «тут і сьогодні». Отже, обґрунтовуючи висунуту гіпотезу щодо поділу методики креації вартості на елементи, можна стверджувати, що у залежності від визначеної мети процесу креації змінюватимуться методи обліку, тобто:

1). облікова вартість – консервативний метод – використання бухгалтерського балансового методу;

2). ринкова вартість:

- визначення ринкової вартості підприємства – методика похідних балансів, ринкової капіталізації;

- прогнозування ринкової вартості підприємства – методика прогнозних балансів;

- прогнозування доходів підприємства – методика дисконтування грошових потоків;

3). вартість залишкового капіталу – методика вхідних, проміжних і підсумкових звітів.

Другий етап методики передбачає вибір і використання найбільш прийняттого облікового механізму креації з обов'язковим дотриманням таких принципів:

- використання базового принципу функціонування підприємства у взаємодії з іншими принципами;
- визначення основної мети креації: облікова, ринкова, прогнозна;
- визначення та врахування особливостей житлового будівництва;
- визначення та врахування показників власності: ринкові чисті активи, ринкові чисті пасиви, прогнозні чисті активи, прогнозні чисті пасиви.

Таким чином, ґрунтуючись на вищезазначених принципах визначено основні облікові механізми процесу креації вартості (табл. 2.2).

Описані облікові механізми процесу креації вартості дають змогу використовувати їх за тих чи інших обставин на різних етапах життєвого циклу підприємства як окремо кожен, так і декілька. Вибір конкретного методу та його обґрунтування доцільно відображати у наказі про облікову політику підприємства.

Таблиця 2.2.

Облікові механізми процесу креації вартості

Зміст методу	Суть методу	Алгоритм розрахунку	Сфера застосування
Інтеграція часткових показників – облікове агрегування	Об'єднання окремих одиниць в єдиний показник	$\text{Вартість чистих активів} = \sum A - \sum Z,$ де $\sum A$ - сума активів; $\sum Z$ - сума зобов'язань	Для визначення чистих активів з використанням облікових, прогнозних звітів
Умовна реалізація активів та задоволення зобов'язань	Деагрегування (поділ цілого на частини) власності в ринковій чи прогнозній оцінці на складові	$V = ZK(PK) + DK + RK + VK + NK,$ де $ZK(PK)$ - зареєстрований (пайовий) капітал; DK - додатковий капітал; RK - резервний капітал; VK - вилучений капітал; NK - неоплачений капітал.	В системі похідних балансових звітів: нульових, органічних, актуарних

Різниця між дисконтованими доходами та витратами	Зведення різночасових потоків до одного періоду; вимірювання облікових надходжень та видатків грошових ресурсів	$CF = CIF - COF$, де CF - грошові потоки; CIF (cash inflows) - грошові надходження; COF (cash outflows) - грошові видатки	Визначення вартості підприємства за дисконтованими грошовими потоками
Обліковий механізм капіталізації	Добуток сукупності акцій на їхню ринкову вартість	$CZ = \sum (SH_1 \times SH_{mv}^1) + (SH_2 \times SH_{mv}^2) + \dots + (SH_n \times SH_{mv}^n)$ де CZ - капіталізація, SH_1, SH_2, SH_n - види акцій; $SH_{mv}^1, SH_{mv}^2, SH_{mv}^n$ - ринкова вартість акцій.	Можливий для використання акціонерними товариствами
Ліквідаційний метод	Складання попередніх ліквідаційних балансів, визначення залишкового капіталу чи суми непогашених зобов'язань	Реальна реалізація активів і погашення зобов'язань	За умов банкрутства

Джерело: власна розробка авторки

На третьому етапі процесу необхідно оцінити показники власності: чисті активи, чисті пасиви, чистий дисконтований прибуток і капіталізацію. Проте якщо чисті активи обчислити не складно (різниця між активами та відповідними зобов'язаннями), то з чистими пасивами ситуація протилежна, оскільки вони характеризують джерела, що залишилися після погашення зобов'язань перед кредиторами чи власниками з урахуванням реальної ситуації (цін, можливостей для реалізації тощо). Саме врахування зазначених факторів ускладнює процес оцінки чистих пасивів підприємства.

Четвертий етап призначений для відображення особливостей будівельного підприємства у системі обліку за допомогою корегування вартості. Найбільш прийнятними у цьому разі, вважаємо методи корегування за даними експертної оцінки впливу факторів. При цьому корегувальні

процедури можуть бути повними, частковими або може виникнути ситуація, коли взагалі неможливо здійснити корегування.

На завершальному етапі здійснюється аналіз існуючих методик оцінки вибирається найбільш прийнятна для будівельного підприємства, що використовується для розрахунку вартості. Серед методів, що застосовуються найчастіше, слід виокремити такі::

- балансовий: порівняльний метод або з урахуванням ринкових цін та основних факторів впливу;
- прогнозний метод із використанням ринкових цін;
- ліквідаційний метод (з використанням умовних цін чи цін реальної реалізації);
- дохідний метод (у гіпотетичних цінах або у співвідношенні до середньої ринкової ставки дохідності).

Зазначимо, що запропонована облікова методика апробована на таких підприємствах житлового будівництва: ТзОВ «Домобудівник», ТзОВ «Куличівка», ПП «Інвест-Родина» і з ТОВ «Проф Буд».

2.2. Методичні аспекти оцінки вартості підприємства за допомогою облікових корегувань

Однією з основних проблем у системі вітчизняного бухгалтерського обліку є «...визначення вартості підприємства, оскільки навіть ті підприємства, акції яких розміщені на біржах, недооцінені. Така ситуація загалом спровокована непрозорістю ринку та недосконалістю використовуваних методів оцінки власності. Максимальне наближення до точності у визначенні вартості підприємства дозволяє приймати оптимальні рішення в кожній конкретній ситуації. Економіка будь-якого підприємства визначається його власністю, тому від точності її визначення – оцінки залежить потужність суб'єкта будівельної сфери, перспективи розвитку, можливості для використання ресурсів, обсяги сплачених податків до бюджетів різних рівнів та, як наслідок, розвиток територій та громад» [32, с.118].

Методики оцінки вартості підприємства завжди було актуальним для вчених у галузі бухгалтерського обліку, а також бухгалтерів-практиків. Однак основним аспектом цієї проблематики є облікові механізми, які впливають на визначення та відображення вартості підприємства. Питання визначення вартості підприємства висвітлені у працях А. Андрейченко, П. Круш, В. Кучеренко, С. Поліщук, О. Чубка та ін. Вивченню принципів обліку присвячені дослідження О. Кіляр, М. Лучка, Н. Малюги, О. Павликівської, А. Рудановського, Я. Соколова, В. Сопка та ін. Визначаючи принцип функціонування будівельного підприємства як базовий у процесі креації вартості, необхідно враховувати його специфічні особливості, які з цієї точки зору є недостатньо дослідженими як у теорії, так і на практиці.

На думку А. Рудановського, оцінка є основою бухгалтерського обліку, застосування якою щодо активів, капіталу та зобов'язань дає змогу

визначити обсяг чистих активів, тобто власності підприємства та вирішити такі ринкові проблеми: захистити інтереси контрагентів підприємства за умови його неплатоспроможності; забезпечити інтереси власників тощо [166].

Як зазначає А. Завгородній, основною вимогою до оцінки є її реальність, яка забезпечується достовірністю даних бухгалтерського обліку та принципами обліку господарських операцій [77, с. 617].

Із розвитком економічних відносин у суспільстві виникає необхідність оцінки нових об'єктів обліку. Щодо цього твердження В. Палій зазначає, що економіка створює нові об'єкти обліку, які мають специфічні методи оцінки: нематеріальні активи, цінні папери, фінансові вкладення, валютні цінності. Виникає потреба обліковувати курсові різниці, емісійний дохід, застосовувати інші способи оцінки таких активів [128, с. 3].

Проте зауважимо, що облікова оцінка є основоположною для економічної, яка базується на тимчасові цінності грошових активів та визначає інші правила оцінки зобов'язань. Розрахунок оцінної величини припускає або обчислення «сьогоднішньої» суми в «завтрашніх» грошах – так звана «процедура нарощування», або розрахунок «завтрашньої» суми в «сьогоднішніх» грошах («процедура дисконтування»).

Необхідність використання такого інструменту як оцінка вартості підприємства, виникає за певних обставин або їхньої сукупності, зокрема: в процесі реорганізації суб'єкта господарювання; за умов банкрутства та ліквідації; за умови продажу як цілісного майнового комплексу тощо.

Оцінка вартості підприємства, його майна є одним із найскладніших питань у системі управління підприємством. Варто розрізняти оцінку вартості підприємства як цілісного майнового комплексу та оцінку корпоративних прав суб'єкта господарювання. Вартість підприємства може

дорівнювати ринковій вартості його активів, проте ці поняття є різними. У першому разі, зокрема, йдеться про вартість, створену в результаті 1

Особливим інструментом при побудові облікової системи креації вартості підприємства є оцінка. Для цього процесу характерні певні практичні проблеми, які визначають альтернативність чи безальтернативність вибору методу оцінки для облікового об'єкта. Ці варіанти насамперед залежать від нормативного закріплення в законах, стандартах, інструкціях тощо. Застосовуючи безальтернативний метод, отримуємо порівнюваність показників за окремими об'єктами, їхніми групами як у межах окремого будівельного підприємства, так і галузі чи економіки загалом. Вартісна оцінка не забезпечує порівнюваності показників, проте виникає можливість у керівництва підприємства впливати на процес формування фінансового результату, оскільки можна як збільшувати, так і зменшувати його реальну величину.

У Законі України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» щодо квантифікації визначено два терміни – «історична (фактична) собівартість» та «єдиний грошовий вимірник» [137].

У системі бухгалтерського обліку оцінку можна розглядати в двох основних аспектах: як метод об'єднання різних елементів капіталу в інтегровану систему показників; як спосіб достовірного визначення наявного капіталу та його змін за звітний період у вигляді фінансового результату [128, с. 3].

Оцінка в бухгалтерському обліку – це спосіб виміру в тому чи іншому вимірнику складових капіталу в процесі його кругообігу. Однак перевагу слід надати грошовому вимірнику як найбільш універсальному, що дає змогу точніше виміряти елементи капіталу, звівши їх до єдиної валюти. В результаті таких маніпуляцій функції обліку набувають більшої ефективності, що забезпечує такі можливості:

- контролювати збереження капіталу;
- генерувати інформацію про собівартість і прибуток;
- отримувати дані про капіталізацію підприємства;
- порівнювати величину капіталу суб'єкта господарювання в різних часових проміжках;
- узагальнювати відомості про вартість активів і зобов'язань.

У процесі розвитку трудової теорії вартості набула поширення оцінка за фактичною собівартістю (історичною вартістю), що досі часто використовується на практиці. Обчислення собівартості всіх облікованих об'єктів актуалізувало розвиток існуючих методик калькулювання як одного із способів вартісного вимірювання в обліку. Це стало передумовою виокремлення таких елементів методу бухгалтерського обліку, як оцінка та калькуляція.

Домінування в економіці теорії граничної корисності привело до формування моделі порівняння споживчої вартості товарів за їхньою корисністю для продавця та покупця. У зв'язку із цим у бухгалтерському обліку зменшується роль оцінки за фактичною собівартістю та розвиваються методи оцінки за справедливою вартістю. Відповідно калькуляція як один із методів бухгалтерського обліку зміщує акценти на систему управлінського обліку.

Якщо порівняти застосовані методики оцінки у фінансовому й управлінському обліку, то виявляється характерна ознака – відносність облікової інформації (наближення даних), що виражається найперше в побудові методології оцінки. На практиці бухгалтери переконані, що за умови істинного відображення облікових даних (без фальсифікацій) документи відображають абсолютну істину, що насправді не так.

Окремим блоком у процесі креації вартості підприємства визначимо послідовність формування чистих активів на основі використання ринкових

оцінок, що можна представити у вигляді таких послідовних операцій (рис. 2.3).

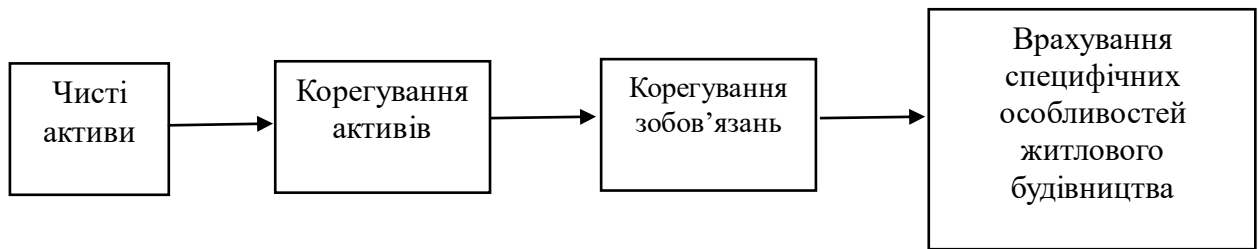


Рис. 2.3. Послідовність формування чистих активів підприємства житлового будівництва

Джерело: власна розробка авторки.

Зображену послідовність формування чистих активів підприємства подано у вигляді такого математичного рівняння:

$$ЧА = ((A_n + A_k) \pm KA_n^k) - ((Z_n + Z_k) \pm KZ_n^k) \pm CO_{\delta}, \quad (2.4.)$$

де $ЧА$ – чисті активи;

A_n – активи на початок звітної періоду;

A_k – активи на кінець звітної періоду;

$\hat{E}A_r^e$ – корегування активів;

Z_n – зобов'язання на початок звітної періоду;

Z_k – зобов'язання на кінець звітної періоду;

$\hat{E}Z_r^e$ – корегування зобов'язань;

CO_{δ} – специфічні особливості житлового будівництва.

Окрім цього, базовим елементом процесу креації вартості є послідовність формування чистих пасивів підприємства, з використанням похідних балансів (рис. 2.4).

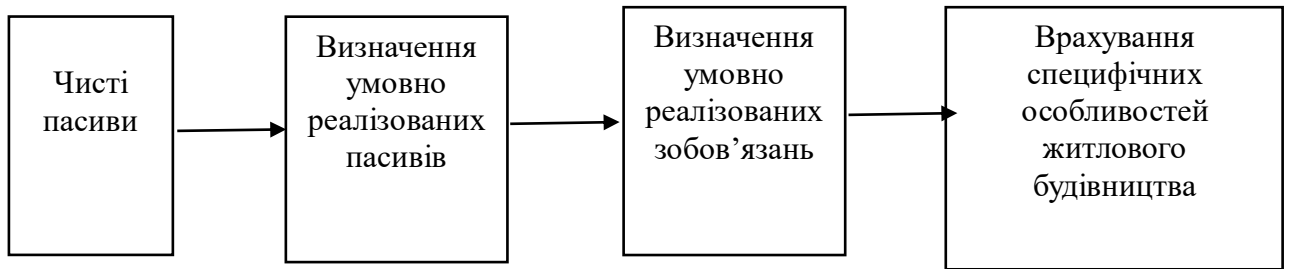


Рис. 2.4. Послідовність формування чистих пасивів підприємства житлового будівництва

Джерело: власна розробка авторки.

Зображену процедуру, можна описати таким математичним рівнянням:

$$ЧП = (PP_n + PA_k) - (PP_n + PZ_k) \pm CO_b, \quad (2.5)$$

де $ЧП$ – чисті пасиви;

PA_n – умовно реалізовані пасиви на початок звітної періоду;

PA_k – умовно реалізовані пасиви на кінець звітної періоду;

PZ_n – умовно реалізовані зобов'язання на початок звітної періоду;

PZ_k – умовно реалізовані зобов'язання на кінець звітної періоду;

CO_b – специфічні особливості житлового будівництва.

Отже, процедура формування власного капіталу має здійснюватися відповідно до концепції збереження капіталу у незмінній споживчій здатності. Для цього необхідно проводити перерахунок активів і пасивів за так званими «цінами заміщення» або ринковими цінами.

Таким чином, оцінка вартості підприємства, як правило, здійснюється на базі ринкової вартості – ймовірної суми грошей, за яку можливі купівля-продаж об'єкта оцінки на ринку.

У праці з теорії бухгалтерського обліку М. Метьюс і М. Перера акцентують увагу на недоліках облікового відображення за історичною

вартістю та доводять недосконалість методу поточної споживчої здатності. Натомість автори пропонують визначати вартість чистих пасивів, використовуючи похідні баланси в поточних цінах [121, с. 337].

У праці Ж. Ришара увага зосереджена на проблемі порівняння ринкової вартості з власним капіталом і заборгованістю. Автор зазначає, що на ринку існують фактори, які можуть впливати на відхилення ринкової вартості, отриманої за використання розрахункового методу. Ці фактори, як правило, на практиці не враховуються. Вчений стверджує, що, аналізуючи на практиці співвідношення між обліковою вартістю та вартістю на основі похідних балансів, отримуватимемо значні відхилення. Проте в цьому разі застосовуватиметься методика обчислення чистих пасивів [162, с. 13].

У результаті дослідження отримано таку рівність:

$$\text{Реальні чисті активи} = \text{Реальна вартість капіталу.}$$

При цьому необхідно аналізувати вплив таких факторів: зміни чистих активів за відповідний період та їхній вплив на фінансовий результат.

У практичній діяльності підприємств виникають ситуації, за яких наявні значні відхилення у вартості, що залежить від обраних облікових методик. Наприклад, при обчисленні прибутку може не враховуватись підвищення чи зниження курсу акцій за певний період, оскільки ця обставина вплине на величину чистих активів лише після реалізації цих акцій і здійснення розрахунків за угодою.

У процесі креації важливим принципом обліку є точність та повне відображення всіх здійснених господарських операцій, що безпосередньо впливає на достовірність показника вартості, на який у ході діяльності здійснюють вплив різні фактори. Вважаємо, що для достовірного визначення

вартості підприємства необхідно враховувати їх за допомогою системи облікових корегувань.

В обліковій практиці система коригувань застосовується для уточнення показників власних і залучених засобів; для відображення обчислених не в повному обсязі доходів та витрат попередніх облікових періодів. З метою досягнення більшої точності та достовірності в процесі креації вартості суб'єкта господарювання запропоновано використовувати в практичній діяльності підприємств житлового будівництва систему спеціальних коригувальних записів, що дасть змогу визначати їхню реальну вартість за даними бухгалтерських, прогнозних, гіпотетичних і ліквідаційних балансів. Основою цієї методики є фундаментальний обліковий принцип – принцип подвійного запису.

Коригування поточного облікового періоду необхідно згрупувати за такими розділами: корегування, пов'язані зі специфічними особливостями підприємств житлового будівництва; уточнення об'єктів активу; уточнення зобов'язань; цінові корегування індексаційного характеру; корегування резервів; корегування на розмір можливих штрафних санкцій. Поділ на зазначені групи не є аксіомою і залежить від обсягів діяльності та характеру здійснених господарських операцій за певний період. Вони можуть інтегруватись або диференціюватись залежно від облікових потреб. Основні характерні ознаки визначених груп подано у табл. 2.3.

Таблиця 2.3

Інформаційне наповнення коригувальних груп у процесі креації вартості будівельного підприємства

№ групи	Найменування групи	Характерні ознаки обліково-вартісної інформації	Вид коригувального запису	Умови для застосування інструментів коригування
1.	Корегування, пов'язані зі специфічними особливостями	Відображення можливих змін на будівельних ринках (зміни в договорах); зміни в оцінці об'єктів обліку;	Корегування, пов'язані із специфікою будівельної галузі	Поточна діяльність, виокремлення частини

	підприємств житлового будівництва	інвестиційні корегування; корегування на розмір зміни галузевих норм і нормативів		підприємства та інші реорганізаційні процедури
2.	Уточнення об'єктів активу балансу	У балансах не фіксуються певні активи: репутація фірми щодо випущених якісних та надійних товарів; сформована наукова база у результаті науково-дослідних розробок	Корегування вартості підприємства на оцінку його ділової репутації	Об'єднання, поділ та інші реорганізаційні процедури
3.	Уточнення зобов'язань	Для відображення неврахованих векселів, штрафів, пені, договорів уступки вимог	Корегування вартості відповідних об'єктів зобов'язань	При визначенні чистих пасивів
4.	Цінові корегування індексаційного характеру	Погодження зобов'язань із реальними сумами, за якого відбувається зміна вартості	Корегування за зобов'язальними операціями щодо розрахунків за виплатами працівникам, гонорарами та дивідендами	Корегування за можливості застосуванні індексаційних механізмів
5.	Корегування на розмір можливих штрафних санкцій	Відображення скорегованих підсумків попередніх звітних періодів на розмір невідображених штрафів	Корегувальні операції щодо штрафних санкцій	Застосування корегувальних інструментів у поточній діяльності

Групування та відповідне інформаційне наповнення визначених груп доцільно здійснювати за розділами балансу, а практичну реалізацію запропонованих інструментів коригування – у спеціальній відомості, форма якої подана у табл. 2.4.

Таблиця 2.4

Фрагмент відомості корегування активів і пасивів будівельного підприємства (далі корегувальна відомість)

Лицьова сторона відомості

Об'єкти обліку		Корегування за об'єктами активу балансу		Корегування за об'єктами пасиву балансу		Цінові корегування		Корегування на розмір застосованих санкцій	
		Дт	Кт	Дт	Кт	Дт	Кт	Дт	Кт
інтегровані складові	сума, грн.								
1. Необоротні активи	1257	44	100,						

ротні активи															
2. Оборотно-активи															
3. Необоротні активи, утримувані для продажу та групи вибуття															
4. Власний капітал															
5. Довготермінові зобов'язання і забезпечення															
6. Поточні зобов'язання і забезпечення															
7. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу та групи вибуття															

Такий документ дає змогу здійснити точне групування та достовірне наповнення об'єктів креації за існуючими розділами балансу та ефективно організувати визначений етап оцінки вартості підприємства.

2.3. Концептуальні етапи методики обліку в процесі створення вартості підприємств житлового будівництва

Проблеми оцінки вартості підприємства, її методики повсякчас виникають у господарській діяльності та потребують вирішення в процесі управління для забезпечення інтересів зацікавлених осіб: власників, інвесторів, податкових органів, різних груп постачальників і підрядників, менеджерів різного рівня, працівників – всіх тих, хто зацікавлений в ефективній діяльності суб'єкта господарювання. Однак як наука, так і практика організації креаційних процесів постійно розвиваються, що визначено факторами глобалізації внутрішнього та зовнішнього ринку капіталів, товарів і послуг (їхній детальний розгляд здійснено у розділі 1). Проте рушійною силою в розвитку систем і функцій управління вартістю підприємства є фактори, які об'єднані в такі три групи: фактор розвитку існуючих та появи нових бізнес-процесів; фактор посилення конкуренції; фактор порушення балансу інтересів у взаємозв'язку «власник – управлінський персонал» (рис. 2.5).

На сучасному етапі дані, подані у формі традиційної звітності, є менш оперативними та не можуть повною мірою задовольняти потреби в інформуванні існуючих і потенційних стейкхолдерів креаційного процесу.

Розвиток таких явищ і процесів (як у науці, так і на практиці) має здійснюватися через пошук обґрунтованих індикаторів для оцінки ринкової вартості підприємства з метою прийняття управлінських рішень щодо інвестицій, змін у структурі капіталу, факторів внутрішнього та зовнішнього впливу на зазначені креаційні перетворення.

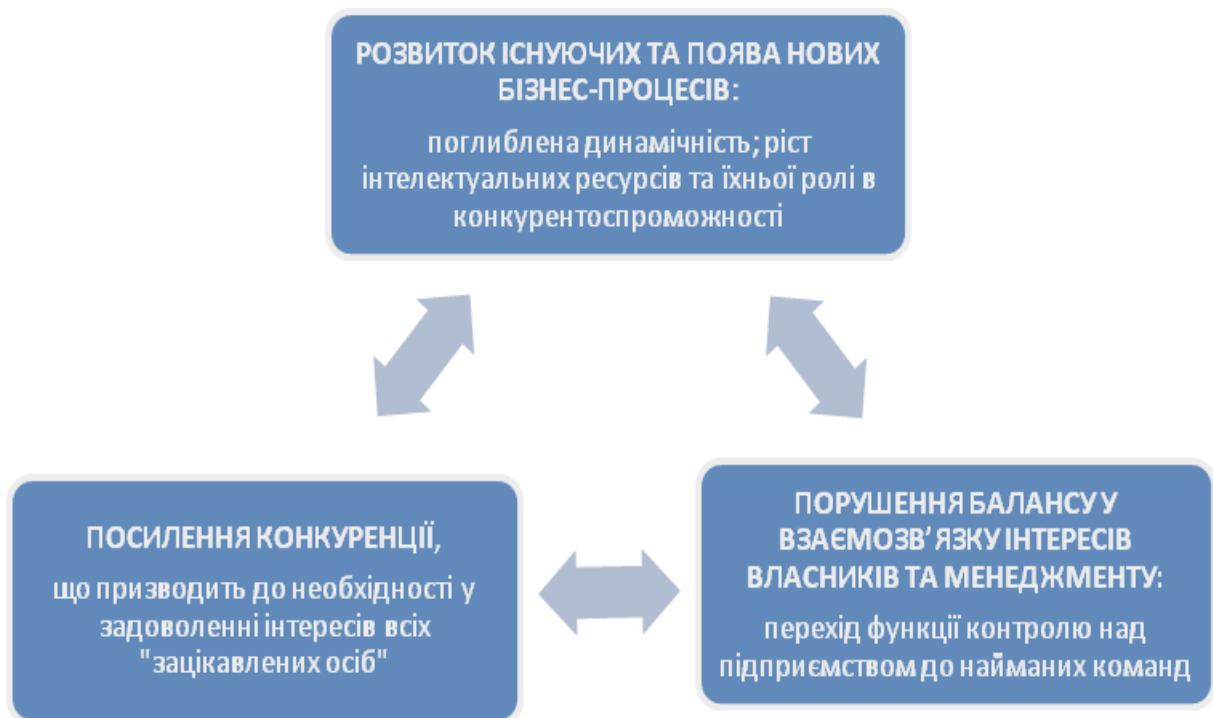


Рис. 2.5. Фактори розвитку креаційних процесів

Джерело: власна розробка авторки.

Аксіомою є те, що недоліки, закладені в основу аналітичних можливостей звітності, що використовується на сьогодні, можуть призвести до значних майбутніх втрат вартості підприємства.

Використання тієї чи іншої системи управління підприємством потребує поглибленого аналізу, на основі якого закладається фундамент його фінансової моделі. При цьому головним завданням такої моделі є оцінка обсягу використаних ресурсів, а основним індикатором – показник економічного прибутку, тобто оцінка результатів діяльності підприємства з позиції його альтернативних витрат – упущеної вигоди чи прибутку, втрачених можливостей в альтернативних вкладеннях капіталу через обмеженість ресурсів. «Невідстежений» у бухгалтерському обліку такий компонент витрат, як упущена вигода, в процесі аналізу потребує додаткової інформації, яка формується загалом за межами підприємства. Проте сучасна облікова практика цих процесів характеризується інертністю в технічних

питаннях – у використанні традиційних інструментів формування, збору та обробки вартісної інформації.

Складність зазначеної проблеми визначається сутністю понять «доходи - витрати». Бухгалтерське трактування їхньої сутності полягає у тому, що позитивний результат діяльності досягається за умови, коли доходи перевищують здійснені витрати. На сьогодні це є надзвичайно поверхневим баченням, що означає ігнорування проблеми інвестиційних ризиків. Домінантними факторами в господарюванні нині є динамізм і швидкість бізнес-процесів. При цьому облікова інформація містить лише незначний обсяг даних для оцінки ризику. З її допомогою неможливо обчислити ставку дохідності капіталу, а за показником рентабельност - з'ясувати чи фактичний прибуток покриє інвестиційний ризик. Загалом спектр показників бухгалтерського прибутку, що застосовують на сьогодні не відображає інвестиційних потреб підприємства та не дає змоги обчислити вільні для вилучення власником грошові кошти.

Сучасні вітчизняні та зарубіжні науковці висловлюю думку щодо неможливості формування облікових даних, що ґрунтуються лише на даних фінансової звітності, й ізольованого використання фінансових показників як основи управлінського рішення. Застосування традиційних методик в обліковому спостереженні, перетворенні й узагальненні інформації має здебільшого ретроспективний (історичний) характер. Це значно знижує цінність обліково-контрольної та аналітичної функцій управління. У сучасній практиці управління вартість бізнесу займає основоположне місце, оскільки дає змогу встановити ступінь ефективності ведення бізнесу.

Роль вартості бізнесу як показника ефективності діяльності підприємства необхідно розглядати не ізольовано, а в процесі розвитку управлінської науки (зокрема управлінського обліку й аналізу), яку можна охарактеризувати через еволюцію моделей вимірювання та оцінки вартості бізнесу (дод. Б).

З огляду на вищеподане зазначимо, що на сьогодні в практиці управління дедалі частіше використовуються системи, де поняття «вартість» застосовують як універсальний показник ефективності бізнесу та загалом господарської діяльності підприємства. Сучасний етап є логічним продовженням процесів еволюції стратегічного управління, тому адаптація інструментів вартісної оцінки бізнесу до завдань управління підприємством потребує використання в цьому разі нефінансових показників.

На нашу думку, важливою характерною ознакою показника вартості бізнесу, що відрізняє його від інших індикаторів і наділяє універсальними якостями, є встановлення компромісу між стейкхолдерами бізнес-діяльності: власниками, менеджерами, виробничим та іншим персоналом, постачальниками, кредиторами і ін. Така універсальність у характеристиці цього показника з'являється тому, що вимоги кожної зацікавленої сторони можна оцінити, вартісно виміряти та збалансувати. Наприклад дисконтована вартість дивідендів відображає вимоги акціонерів; дисконтована вартість податкових відрахувань – вимоги податкових інспекцій тощо.

Таким чином, використання цього показника в процесі управління підприємством дає змогу досягати не лише короткотермінового, а й середньо- та довготермінового балансу інтересів для забезпечення не лише економічного розвитку суб'єкта господарювання, а й його соціальної стабільності та конкурентоспроможності.

У дослідженні (розділі 1) охарактеризовані особливості методів креації бізнесу: дохідного, порівняльного і витратного, проте потребують детальнішого вивчення їхні основні елементи й облікові інструменти, що застосовуються в процесі креації вартості.

Дохідний метод обчислення вартості будівельного підприємства дає змогу визначити вартість сукупних доходів, які воно здатне генерувати для власників у майбутньому. Цей підхід є одним з основоположних для обчислення вартості підприємства. Прогнозовані таким чином доходи

можуть відображатись за допомогою облікового (у звіті про результати діяльності) та фінансово-інвестиційного (у формі грошових потоків) підходу. У процесі оцінки за названою методикою необхідне залучення значної кількості джерел, основні з яких представлені на рис. 2.6.



Рис. 2.6. Основні джерела інформації в процесі креації вартості за дохідним методом

Джерело: власна розробка авторки.

Як зазначалось вище, одним з основних в означеній методиці є так званий «бухгалтерський підхід». Проте за умови його використання необхідно пам'ятати, що на розмір отриманого прибутку впливає значна кількість факторів: метод нарахування амортизації, методи списання запасів

тощо. Крім цього, майбутній прибуток охоплює очікувані поточні будівельні витрати, а минулі капіталовкладення враховуються лише частково (у формі поточної амортизації).

Вважаємо, що більш інформативною, враховуючи зазначені складності в розрахунках за бухгалтерським підходом, є методика очікуваних грошових потоків, оскільки реальний розвиток підприємства та виплати інвесторам залежать від наявності у суб'єкта господарювання грошових потоків.

Прогнозування грошових потоків може здійснюватись двоюко: безпосередньо на основі інформації, що міститься в укладених угодах, та розрахунків потреби в інвестиціях. Враховуючи можливість практичної реалізації цієї методики на досліджуваних підприємствах, вважаємо, що такий розрахунок необхідно здійснювати окремо за всіма видами діяльності: операційною (основною або підрядною), фінансовою та інвестиційною за допомогою робочого облікового документа – розрахунку грошових потоків будівельної організації (табл. 2.5).

Загалом вартість будівельного підприємства за цим методом має охоплювати такі складові:

- грошові потоки за досліджуваний період;
- ставку дисконтування;
- темпи приросту грошових потоків;
- тривалість досліджуваного періоду.

Таблиця 2.5

**Розрахунок грошових потоків будівельного підприємства за місяць
(фрагмент)**

Види діяльності	Об'єкти облікового спостереження	Термін облікового спостереження		Зміни в структурі об'єктів обліку	
		на початок кварталу	на кінець кварталу	надходження	витрачання
Операційна (основна або підрядна)	незавершене виробництво				
	запаси				
	виручка				
	податки, штрафи				

	прибуток/збиток				
	використання прибутку				
	Разом за операційною діяльністю:				
Фінансова діяльність	позареалізаційні доходи та витрати				
	фінансові інвестиції				
	Разом за фінансовою діяльністю:				
Інвестиційна діяльність	капітальні інвестиції				
	амортизація				
	Разом за інвестиційною діяльністю:				

Джерело: власна розробка авторки.

Для зручності вартість підприємства за дохідним методом можна виразити, використавши «модель Гордона» [63, с. 432]. Ця модель дає змогу капіталізувати річний дохід прогнозованого періоду у вартісні показники і ґрунтується на прогнозі отримання стабільних доходів у післяпрогнозований період, що передбачає рівність величини зносу та капіталовкладень. Зазначена модель інтерпретована з урахуванням щоквартального обчислення грошових потоків будівельного підприємства:

$$C_{б.п.} = \sum_{i=1}^4 \frac{ГП_i}{(1+D)^i} + \frac{ГП_4}{D - ГП_{mp}^i} \quad , \quad (2.6)$$

де $C_{б.п.}$ – вартість будівельного підприємства у річному вимірі;

$ГП_i$ – грошовий потік у різні квартали;

D – ставка дисконту;

$ГП_{mp}^i$ – темпи зростання грошового потоку в різні квартали;

i – кількість прогнозованого періоду.

Відповідно остання складова зазначеної формули – це остаточна вартість будівельного підприємства. Визначений у запропонованій формулі також невеликий часовий проміжок – квартал – через швидкі зміни в макро- та мікро- середовищі будівельного підприємства: ринкову нестабільність;

часту зміну державних будівельних норм і стандартів; високі ризики відхилення реальних показників від прогнозних.

Порівняльний підхід найдоцільніше використовувати за умови оцінювання реально діючого підприємства, оскільки й підприємство-аналог є діючим та оціненим на фондовому ринку. Таким чином, цей метод ґрунтується на показниках фондового ринку. Відповідно можна стверджувати, що чим більш розвинутий він, тим достовірнішою є оцінка.

Загальну схему описаного методу можна відобразити таким чином: вибір підприємства-аналога – визначення ринкової вартості його акцій та їхнього кількісного значення – корегування – встановлення остаточної вартості об'єкта оцінки (будівельного підприємства).

Для пошуку підприємства-аналога необхідно використовувати певні критерії відповідності: місце розташування, розмір суб'єкта господарювання, співвідношення власного та залученого капіталу тощо. Відповідно корегувальні процедури полягатимуть у використанні визначених коефіцієнтів, основними серед яких є показники таких співвідношень: вартість/виручка; вартість/прибуток; вартість/чиста балансова вартість.

Поетапну методику зазначеного методу подано на рис. 2.7.

У процесі використання порівняльного методу необхідно враховувати, що вибір підприємства-аналога має значний вплив на кінцевий результат, зокрема необхідно брати до уваги: загальну нестабільну ситуацію в країні; коливання вартості акцій на ринку; маніпуляцію курсовою вартістю акцій основними акціонерами тощо. Загалом причиною незначного поширення в практиці порівняльного методу є нерозвинутість фондового ринку.



Рис. 2.7. Основні етапи методики порівняльного підходу

Джерело: власна розробка авторки.

Враховуючи вказану обставину, вважаємо, що в будівельному бізнесі як підприємство-аналог можна використовувати зарубіжні фірми. Цьому сприяють дедалі більша глобалізація та перетікання капіталу в будівельній сфері; залучення міжнародних інвестицій у вітчизняний будівельний бізнес; використання міжнародних стандартів обліку в практичній діяльності тощо. За цих умов вартість підприємства можна встановлювати не за умовними котируваннями акцій, а за середньозваженою ціною операцій купівлі-продажу, що відображає реальну ринкову вартість суб'єкта господарювання.

Загалом витратний метод базується на методиці накопичення активів. Як правило, він має два основних різновиди: перший призначений для бізнесу, що ліквідується (обчислення ліквідаційної вартості); в практиці підприємств будівельної галузі найчастіше використовується друга з модифікацій - накопичення активів. Для цих суб'єктів господарювання характерними є такі активи: наявність на балансі значної кількості виробничих та адміністративних будинків і споруд, будівельних машин та механізмів, транспортних засобів тощо.

Перевагою цього методу є те, що він ґрунтується на достовірній фактичній інформації про стан майна підприємства. Цей метод передбачає оцінку вартості будівельного підприємства за ринковою чи ліквідаційною вартістю його майна за мінусом вартості заборгованості. Це потребує переоцінки балансової вартості на їхню поточну ринкову вартість.

Як правило, основні засоби будівельного підприємства представлені такими об'єктами: адміністративними та виробничими будинками й спорудами; значною кількістю техніки; спеціалізованим обладнанням (метало- і деревообробним); транспортними засобами тощо. При цьому обчислення вартості основних засобів можна здійснювати як за переліченими групами, так і за укрупненими їхніми за групами (залежно від використаного методу оцінки вартості). Для досліджуваних підприємств основні засоби об'єднано у дві групи: будинки та споруди і спеціалізована техніка й обладнання та інші основні засоби. Для визначення ринкової вартості основних засобів важливо також оцінити їхній знос (фізичний, моральний тощо).

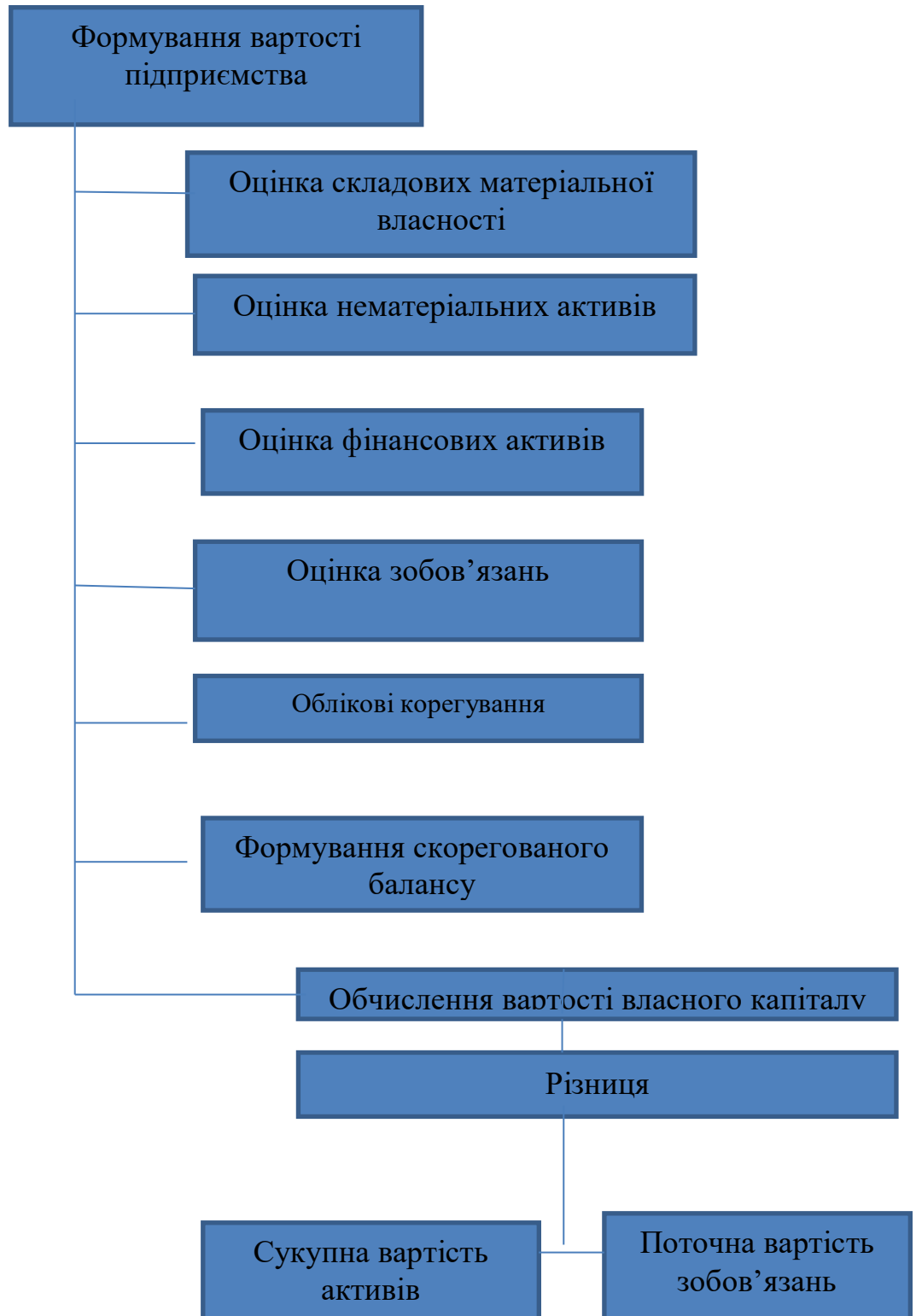


Рис. 2.8. Етапи процесу формування вартості підприємства

Джерело: власна розробка авторки.

Найбільш поширеними є різновиди витратного методу. Їх найчастіше застосовують на досліджуваних підприємствах. Загалом інтегрований

розрахунок витратного методу можна виразити за допомогою такого алгоритму: повна відновна вартість – сукупний знос – залишкова відновна вартість (рис. 2.9).

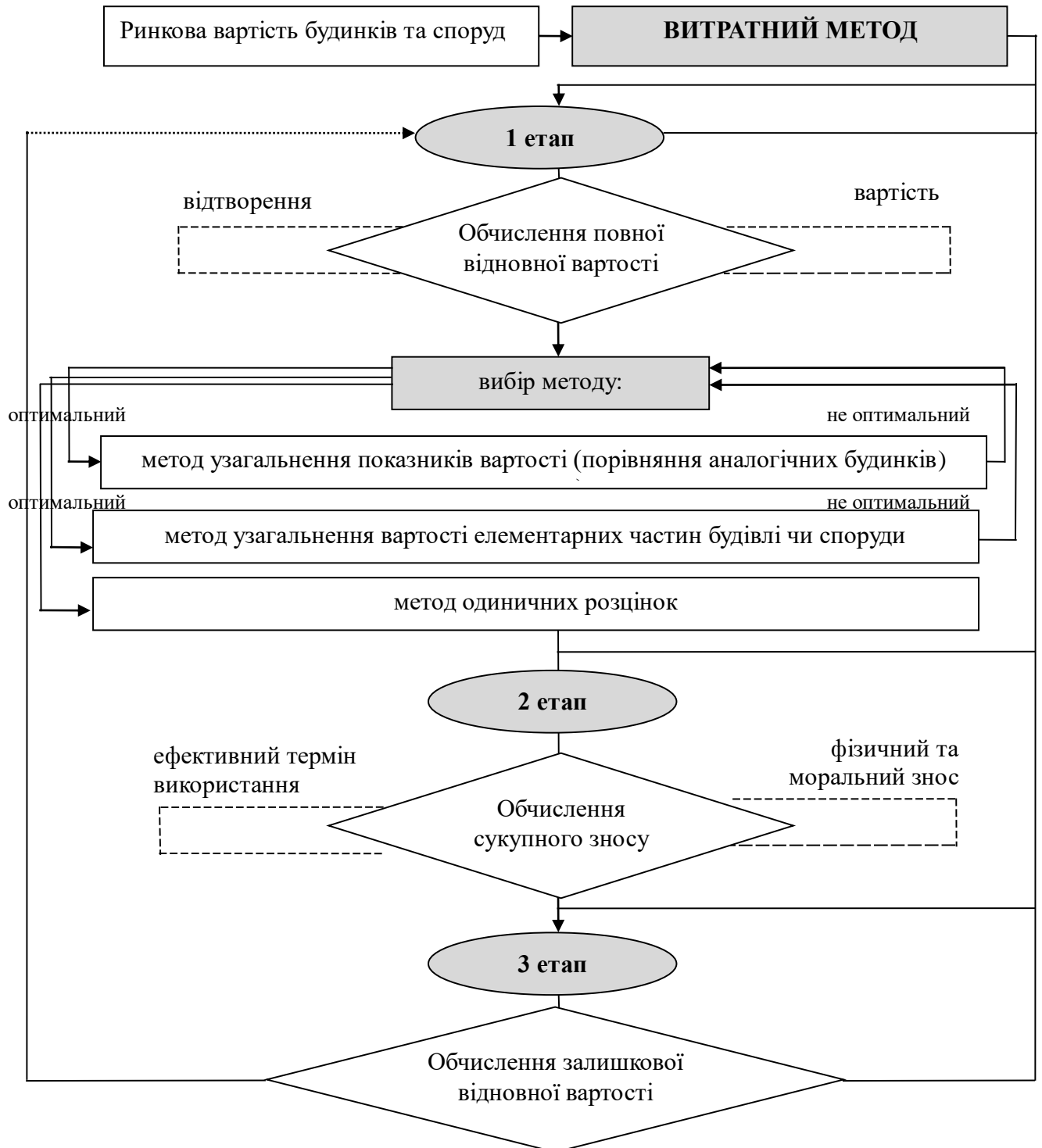


Рис. 2.9. Алгоритм розрахунку ринкової вартості будинків і споруд на основі витратного методу (авторська розробка)

Джерело: власна розробка авторки.

Загалом запропонований алгоритм об'єднує три взаємопов'язаних етапи розрахунків, суть яких полягає в обчисленні залишкової відновної вартості як різниці між повною відновною вартістю об'єктів і величиною ефективного терміну використання цих об'єктів та їхнього сукупного зносу. При цьому запропоновано повну відновну вартість обчислювати за використання трьох методів, вибравши із сукупності найбільш оптимальний.

Перший метод – узагальнення показників вартості або порівняльний. Його суть полягає у порівнянні вартості одиниці споживчих властивостей оцінюваного об'єкта з вартістю аналогічної одиниці типових будинку чи споруди. Розрахунковою одиницею може бути: вартість 1 м^3 будівельної споруди чи конкретного будівельного елемента; 1 м^2 будівельної площі; вартість типового будинку чи споруди тощо.

Другий метод – узагальнення вартості елементарних частин будівлі чи споруди: фундаменту, стін, покрівлі тощо. За цим методом, вартість будівництва дорівнюватиме сумі вартостей її елементарних частин.

Третій метод – метод одиничних розцінок. Суть цього методу полягає в складанні кошторису будівництва окремого об'єкта з використанням окремих розцінок на кожен елемент виконаних будівельно-монтажних робіт або аналіз та корегування діючих кошторисів. Проте названий метод потребує використання детальних (за елементами) розцінок обсягів будівельних робіт.

Однак у практиці відображення діяльності підприємств будівельної галузі є певні винятки, пов'язані з існуванням так званих її специфічних особливостей та відповідно виняткових груп основних засобів.

Виняток 1. У сфері житлового будівництва існує специфічна група основних засобів, які характеризуються певними ознаками (унікальні технології чи проекти), що є винятковими, тому на ринку нерухомості вони представлені в незначному сегменті. Через цю обставину для розрахунку ринкової вартості таких основних засобів застосування дохідного або

порівняльного методу вважаємо недоцільним. На практиці досліджуваних підприємств доведено, що для таких об'єктів як ринкову вартість необхідно використовувати залишкову відновну вартість, яку, як правило, розраховують через вартість відтворення чи заміщення.

Виняток 2. У сфері житлового будівництва також є інша група основних засобів – це адміністративні будинки та споруди, розташовані в історичному центрі чи в унікальних історичних чи природоохоронних зонах. Для обчислення ринкової вартості цих об'єктів необхідно застосовувати порівняльний метод.

Слід акцентувати також на тому, що в процесі розрахунків за всіма методами використовуються типові норми обчислення вартості будівельно-монтажних робіт, що базуються на спеціальних будівельних нормативах (дод. В і Е), основними з яких є такі:

- державні стандарти;
- державні будівельні норми;
- відомчі будівельні норми;
- регіональні будівельні норми;
- технічні умови.

Окрім цього, пропонуємо брати за основу оцінювання вартості методичні рекомендації з формування собівартості будівельно-монтажних робіт [143].

Загалом використання вищенаведеного нормативно-правового забезпечення може бути підґрунтям винятково для креаційних розрахунків, оскільки в цьому разі не враховуються сучасні індекси, показники, тенденції тощо, які безпосередньо впливають на вартісні показники.

Проаналізувавши застосовані методики обчислення ринкової вартості будинків і споруд на досліджуваних підприємствах, доходимо висновку, що найбільш оптимальним для підприємств житлового будівництва є використання першого із запропонованих методів – узагальнення показників

вартості (порівняльного методу). За основу цього методу взято гіпотезу про здійснення аналогічних угод з купівлі-продажу, за умови ефективно функціонуючого ринку. Отже, такі креаційні процеси відбуваються за триединою схемою: інформація про аналогічні угоди – незалежні (індивідуальні) рішення за кожним об'єктом зокрема – купівля-продаж об'єкта. При цьому фундаментальним у цьому методі є принцип заміщення, який полягає в тому, що покупець заплатить за об'єкт суму, не більшу, ніж та, за яку можна придбати аналогічний за якісними та кількісними характеристиками об'єкт.

Для реалізація цієї методики потрібний значний обсяг інформації про попит і пропозицію на аналогічні будівельні об'єкти. Базові ціни об'єктів-аналогів потім необхідно корегувати відповідно до параметрів їхньої відмінності.

Аналізуючи вартість, необхідно зібрати достатній обсяг інформації про нещодавно укладені угоди та із цієї сукупності вибрати лише найбільш достовірну. З метою порівняння можна використати певні елементарні одиниці, зокрема вартість квадратного метра загальної площі. Загалом необхідно визначити ціну продажу 1 м^2 , відкорегувати її до показників об'єкта-аналога та встановити вартість оцінюваного об'єкта (добуток ціни метра на загальну площу будинку чи споруди).

Для другої з визначених груп (обладнання, транспортні засоби та інвентар), у процесі креації вартості необхідно використовувати інший підхід затратного методу, основою якого є повна відновна вартість за мінусом суми втрати вартості через дію зносу (фізичного, морального).

Повна відновна вартість дорівнюватиме мінімальній вартості придбання аналогічного об'єкта в поточних ринкових цінах, максимально наближеного до оцінюваного за основними характеристиками (функціональними, конструктивними й експлуатаційними). На нашу думку, для креації вартості об'єктів цієї групи необхідно застосовувати методику

порівняння аналогів, суть якої полягає в поетапному виконанні таких операцій: формування інформаційної сукупності про порівнювані об'єкти; визначення порівняльної елементарної одиниці; порівняльний аналіз; корегування порівнюваного об'єкта відповідно до показників аналогу (рис. 2.10).

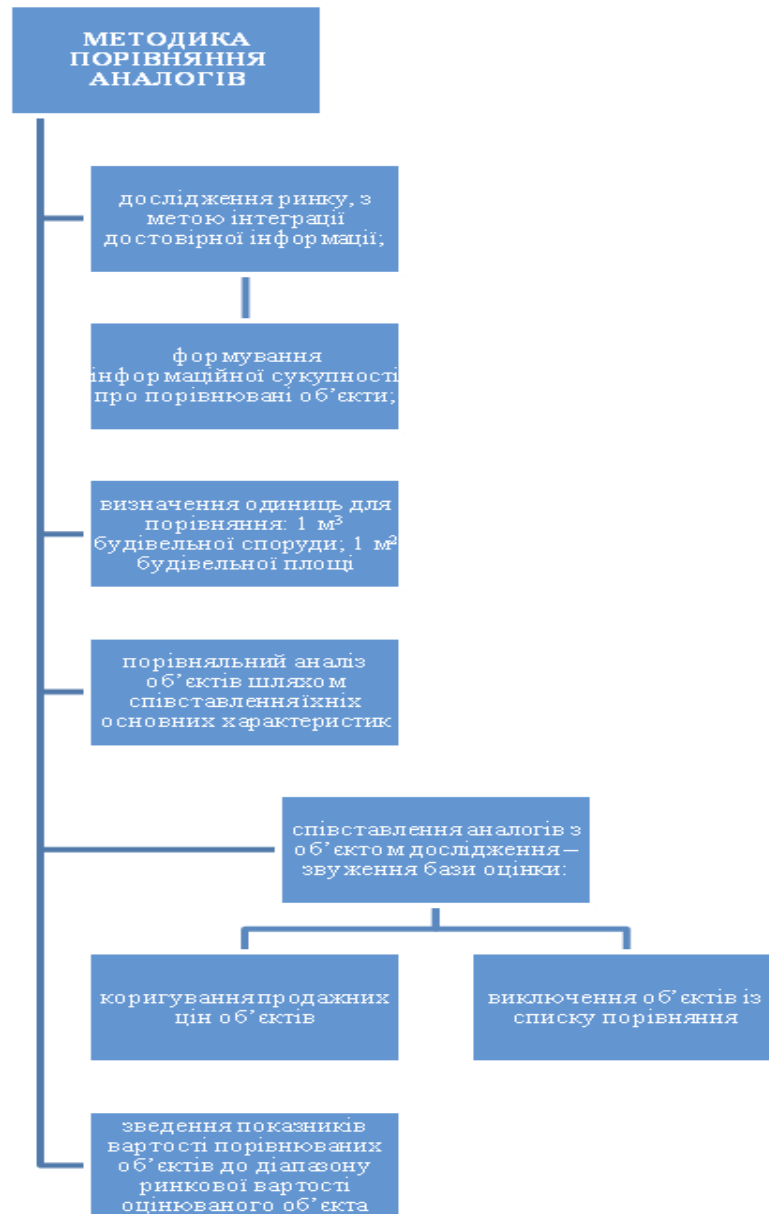


Рис. 2.10. Принципова схема методики порівняння аналогів у процесі креації вартості обладнання, транспортних засобів та інвентарю

Джерело: власна розробка авторки.

У процесі креації вартості основних засобів будівельних підприємств необхідним елементом є визначення зносу будинків, споруд, обладнання, транспортних засобів тощо. Як відомо, знос визначається як зменшення вартості об'єкта через взаємну дію несприятливих факторів впливу на певний об'єкт. Такими факторами можуть бути: фізична втрата властивостей – фізичний знос; функціональна втрата властивостей – функціональний знос; знос зовнішнього впливу – економічний знос. Оскільки об'єкти основних засобів можуть піддаватися одночасно різним видам зносу чи їхнім комбінаціям, то виникає необхідність визначення їхнього сукупного зносу – загального відсотка втрат відновної вартості об'єктів. Загалом зазначене можна виразити таким математичним рівнянням:

$$Z_{\text{сукп.}} = 1 - (1 - Z_{\text{фіз.}}) \times (1 - Z_{\text{функ.}}) \times (1 - Z_{\text{зов.}}), \quad (2.7)$$

де, $Z_{\text{сукп.}}$ – сукупний знос;

$Z_{\text{фіз.}}$ – фізичний знос;

$Z_{\text{функ.}}$ – функціональний знос;

$Z_{\text{зов.}}$ – знос зовнішньої дії.

Одним із варіантів обчислення сукупного зносу може бути так званий метод «терміну життя», регламентований Національним стандартом 2 «Оцінка нерухомого майна» [140]. Суть цього методу полягає у тому, що втрата вартості об'єкта через знос пропорційна до його віку. Враховуючи особливості будівельної галузі та сукупні властивості будівельних об'єктів і вплив на них факторів внутрішнього й зовнішнього середовища, вважаємо, що метод «терміну життя» необхідно трансформувати у метод «терміну ефективного використання». Загалом суть цього методу можна виразити такою математичною рівністю:

$$\frac{Z_{\text{сукуп.}}}{V_{\text{нов.об'єкта}}} = \frac{T_{\text{еф.викор.}}}{T_{\text{ек.життя}}}, \quad (2.8)$$

де $Z_{\text{сукуп.}}$ – сукупний знос;

$V_{\text{нов.об'єкта}}$ – вартість нового об'єкта;

$T_{\text{еф.викор.}}$ – термін ефективного використання;

$T_{\text{ек.життя}}$ – термін економічного життя.

При цьому термін ефективного використання виражатиме дію сукупних факторів: технічного стану, зовнішнього вигляду та інших можливих факторів впливу на вартість об'єкта.

У практичному оцінюванні вартості об'єктів будівництва виникають проблеми, пов'язані з оцінюванням нематеріальних активів.

Зазначимо, що найбільш розповсюдженими видами нематеріальних активів у будівельній галузі є такі: торговельне ім'я (назва), ділова репутація, торговельний знак, ноу-хау (ескізи, креслення), «інтелектуальний капітал» (відповідно підібраний персонал), патенти, ліцензії тощо. Формування цих активів супроводжується відповідними витратами, які виражаються через балансову вартість амортизованих нематеріальних активів. Проте така вартість безпосередньо не впливає на ринкову вартість цих активів, хоча загалом підвищує ринкову вартість підприємства. Отже, можна стверджувати, що ринкова вартість нематеріальних активів може суттєво відрізнитись від їхньої балансової вартості.

За цих умов як базовий можна використовувати метод надлишкового прибутку. Загалом суть цього методу можна охарактеризувати таким чином: у процесі креації необхідно визначити ту частину прибутку підприємства, яка не може бути представлена матеріальними активами, оціненими за ринковою вартістю. Узагальнений процес креації зображено на рис. 2.11.



Рис. 2.11. Циклічність процесу креації нематеріальних активів, що впливають на сукупну вартість будівельного підприємства

Джерело: власна розробка авторки.

Використовуючи цю методику, необхідно враховувати такі принципи:

- показник прибутку дорівнює середньоарифметичному його значенню за декілька періодів;
- прибуток за кілька періодів розраховується на основі одного з методів оцінки товарно-матеріальних цінностей;
- для обчислення відношення прибутку до чистих матеріальних активів порівнюваних будівельних підприємств мають використовуватись однакові методи нарахування амортизації.

За умови отримання від'ємного надлишкового прибутку це означатиме, що матеріальні активи будівельного підприємства переоцінені – завищена їхня залишкова вартість або при обчисленні їхньої ринкової вартості не врахований будь-який з обов'язкових факторів.

Зазначимо, що за умови виникнення сукупності суб'єктивних факторів (неточна оцінка матеріальних активів, утворення резервів тощо) використання цієї методики може бути недоречним. Проте зі зростанням частки бранда (торговельної марки) в загальній вартості будівельного підприємства переважання цього методу над іншими в процесі креації є незаперечним.

Величину оборотних активів (матеріалів, незавершеного будівництва тощо) можна оцінювати за їхньою балансовою вартістю, оскільки гіпотетично їхня ринкова вартість через пришвидшене обертання змінюється незначно щодо ринкової ціни придбання та відповідно реалізації.

Вищеописана методика не вважається повною без оцінки зобов'язань, які виникають у процесі фінансово-господарської діяльності підприємств житлового будівництва.

У процесі оцінки діючого підприємства за методом накопичення активів враховується не загальною величиною дебіторської та кредиторської заборгованостей, а їхня поточна вартість – сума дисконтованих платежів і надходжень. Оскільки на практиці підприємства будівельної галузі мають декілька кредиторів і дебіторів із різними умовами, то ця методика потребує пооб'єктного використання.

З розвитком світових економічних процесів можемо стверджувати, що метод накопичення активів втрачає значущість, оскільки ґрунтується на досягненні високих фінансових результатів у короткотерміновій перспективі. Сьогодні капіталізація підприємства щораз більше залежить від нематеріальних активів. Якщо балансова вартість підприємства 50 років тому становила більше як 90%, то тепер значення цього показника є доволі незначним.

Проте загальною витратний метод є більш затребуваним на підприємствах житлового будівництва, ніж дохідний, за умови їхнього окремого використання.

Застосування одного з вищерозглянутих методів оцінки вартості ізольовано від інших не забезпечує отримання адекватного результату в практичній діяльності на підприємствах житлового будівництва. Відповідно постає питання щодо необхідності розробки найбільш ефективного методу, що відповідатиме особливостям будівельної галузі.

Як основоположний принцип методики креації вартості підприємства можна використовувати так званий «змішаний метод». У науковій літературі він означений за назвами «синтетичний метод» і «гібридний метод».

За умови використання саме цього методу можливе врахування особливостей будівельної сфери і специфіки їхнього облікового відображення та формування звітності на підприємствах житлового будівництва. Ця модель набула поширення завдяки науковим дослідженням Дж. Ольсона та відображає удосконалений варіант моделі Едварда – Белла - Ольсона (ЕВО) [9]. Основоположними у цій моделі є поняття «нормальні доходи» та «анормальні доходи». Нормальними називають ті доходи, яких слід очікувати, враховуючи вартість активів підприємства та ринкову ставку дохідності. Відповідно різниця між реальними та нормальними доходами визначає так звані «анормальні доходи». Основою цієї моделі є припущення, що за відсутності анормальних доходів вартість підприємства дорівнюватиме вартості його чистих активів. За умови існування анормальних доходів здійснюється той чи інший вплив на вартість підприємства. Проте ця модел, на думку автора мала певні недоліки, тому в 1995 р. він запропонував її удосконалити, ввівши додатково умови динаміки розвитку нормальних доходів у часі та прирівнявши анормальні доходи до нуля.

Змішана методика відіграє провідну роль в обчисленні результатної величини вартості підприємства, отриманої на основі вимірювання досягнутих результатів за різними методиками. Окрім цього, цю методику можна використовувати для перевірки отриманого результату. Ця модель поєднує вищедосліджені методи оцінки вартості підприємства: дохідний,

витратний і порівняльний. За її основу взято сукупність таких характеристик: вартість активів підприємства (витратний підхід), дисконтована вартість аномальних доходів (дохідний), вартість будинків, споруд та обладнання на момент оцінки, а також прибуток за вирахуванням витрат на залучення капіталу. Таким чином, нівелюються недоліки, що виникають у процесі застосування кожного методу зокрема. На нашу думку, цю модель можна ефективно застосовувати як на підприємствах будівельної галузі загалом, так і житлового будівництва зокрема.

Проте змішана модель має певні недоліки, пов'язані зі складністю прогнозування майбутніх «наддоходів». Для вирішення цього питання Е. Ольсон запропонував використовувати «лінійну інформаційну динаміку». Суть цієї ідеї полягає у пошуку авторегресійного зв'язку оцінюваних змінних та можливостей їхнього вираження через показники фінансової звітності.

Здійснена спроба інтерпретації ідеї Е. Ольсона, названа у ході розробки як «ланцюг оцінюваної залежності». Такий «ланцюг» можна сформулювати у відокремленому організаційно-методичному модулі загальної методики креації. Її основні етапи можна виразити за допомогою таких послідовних аналітичних операцій:

- 1) визначення мікроекономічного фактора – обчислення поточного прибутку, характерного для конкретного підприємства з урахуванням його галузевих особливостей;

- 2) встановлення галузевого коефіцієнта – фактора зростання чи зменшення чистого прибутку в майбутніх періодах на основі його збільшення в поточному періоді;

- 3) розрахунок суми чистих активів за поточний і попередній періоди;

- 4) обчислення очікуваного чистого прибутку у майбутніх періодах.

Описану вище методику зображено на рис. 2.12.

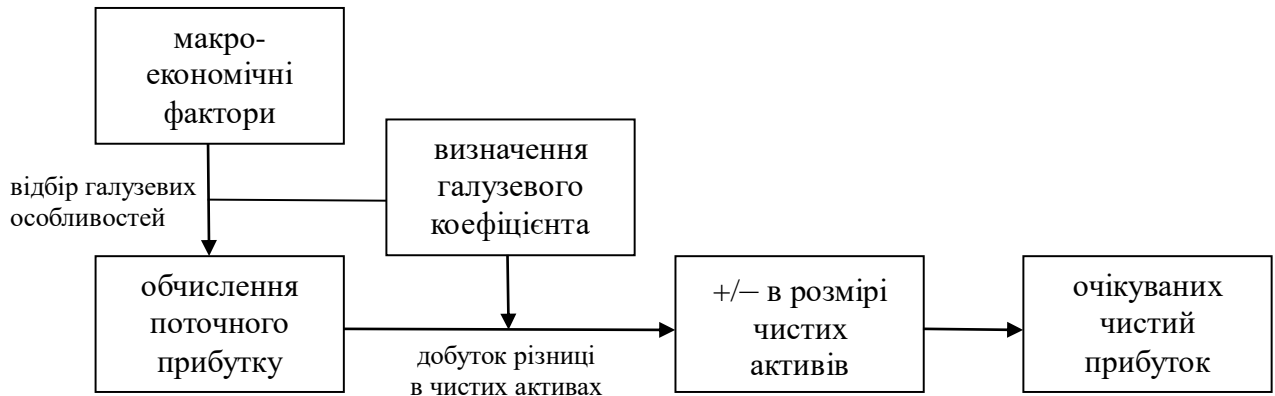


Рис. 2.12. «Ланцюг оцінюваної залежності» креаційного процесу

Джерело: сформовано авторкою.

Така інтерпретація методики креації, на наш погляд, дає змогу:

- гармонійно поєднати як затратний, так і дохідний методи, оскільки в ній основними елементами є такі: чисті активи (затратний метод) та прогнозовані чисті прибутки (дохідний). Це дає можливість не використовувати в процесі креації вагові коефіцієнти, які можуть бути недостовірними;
- не здійснювати інтегрування значного обсягу інформації для креаційних процесів, оскільки в методиці використовуються показники фінансової звітності про розмір чистих активів і чистого прибутку, тобто немає потреби у складних розрахунках майбутніх дивідендів і грошових потоків підприємства;
- визначати ефективність використання чистих активів підприємства за допомогою використання механізму «наддоходів»: якщо вони мають від'ємне значення, то вартість підприємства менша за чисті активи (вони відповідно використовуються неефективно); за їхнього позитивного значення вартість підприємства є вищою, ніж розмір чистих активів, які застосовуються в цьому разі ефективно.

Загалом вищеописані методи (дохідний, витратний, порівняльний і змішаний) не є взаємозамінними, а мають доповнювати один одного. В ході апробації кожного з методів, з'ясовано, що для креації вартості підприємства (залежно від її мети, стану суб'єкта господарювання, сформованих початкових умов тощо) найбільш доцільним є застосування змішаного методу, а для більш конкретних об'єктів – використання одного чи поєднання кількох методів.

Висновок до розділу 2

1. Кожне підприємство може використовувати на практиці будь-який із запропонованих варіантів визначення креації вартості, враховуючи функціональні можливості у системі організації бухгалтерського обліку. Проте найбільшого ефекту можна досягти, застосовуючи так званий «змішаний варіант» для облікового відображення даних.

Це можна реалізовувати за допомогою таких двох схем. Перший варіант дає змогу визначити зміни у вартості підприємства за такими корегувальними показниками: уточнення складу активів; уточнення переліку об'єктів; цінові та резервні корегування; специфічні будівельні корегування. Суть другої схеми полягає у тому, щоб загальну вартість коригування отриманих відхилень балансової вартості від ринкової вартості активів та зобов'язань відобразити на забалансових рахунках 061 та 062 до рахунка 06 «Відхилення балансової вартості». Для відображення змін у чистих активах підприємства запропоновано використовувати забалансовий рахунок 063 «Відхилення у вартості чистих активів у результаті коригування балансової вартості».

2. Серед невеликої кількості наукових праць із предмета дослідження та його облікової інтерпретації виокремлено розробки Е. Хендріксена та М. ван Бреда, де описано методики визначення та відображення у системі бухгалтерського обліку власності за вартістю чистих активів. У дослідженні ця методика представлена у вигляді математичних виразів й адаптована з урахуванням галузевих особливостей житлового будівництва.

3. Розглянуто облікову практику системи коригувань для уточнення показників власних та залучених засобів; для відображення обчислених не в повному обсязі доходів та витрат попередніх облікових періодів.

Для точності та достовірності визначення креації вартості запропоновано використовувати в практичній діяльності підприємств

житлового будівництва систему спеціальних корегувальних записів, де за основу взято принцип подвійного запису. Корегування поточного облікового періоду необхідно згрупувати за такими розділами: корегування, пов'язані зі специфічними особливостями підприємств житлового будівництва; уточнення об'єктів активу; уточнення зобов'язань; цінové корегування індексаційного характеру; корегування резервів; корегування на розмір можливих штрафних санкцій. Інформаційне наповнення корегувальних груп доцільно здійснювати за розділами балансу, а практичну реалізацію запропонованих інструментів корегування – у спеціальній відомості.

4. Прогнозування грошових потоків можна здійснювати за такими з двома принципами: на основі інформації, яка міститься в укладених угодах; за розрахунками потреби в інвестиціях.

Враховуючи можливість практичної реалізації описаної методики на досліджуваних підприємствах, вважаємо, що такий розрахунок необхідно здійснювати окремо за видами діяльності (операційною, фінансовою та інвестиційною) за допомогою робочого облікового документа – розрахунку грошових потоків будівельного підприємства.

5. Доведено, що основним теоретичним і практичним завданням бухгалтерського обліку є визначення вартості майна будівельного підприємства, оскільки в його структурі нині майже повністю переважає приватна частка.

Це спонукає до пошуку методів обчислення реальної вартості або максимально точного її відображення у системі управління з метою прийняття обґрунтованих рішень щодо процесів креації вартості.

6. Запропоновано комплексну методику креації, що дає змогу за необхідності вибирати той чи інший метод оцінки. Її основні переваги – максимальне використання облікових методів і механізмів оцінки вартості підприємств житлового будівництва.

7. У процесі дослідження методики креації вартості визначено такий основний принцип: чиста вартість може бути достовірно визначена лише за умови достовірності оцінки активів і зобов'язань, що пов'язано з існуванням відхилень між початковою та реальною вартістю чистих активів, тобто різниці між їхньою історичною та ринковою вартістю.

Досягнення достовірності в облікових розрахунках ускладнюється за використання лише показників балансу, оскільки на практиці виникають обставини, коли активи неможливо терміново реалізувати або гудвіл становить значну частку в активах підприємства. За таких умов обчислені показники чистої вартості є неточними.

Універсальним для застосування на підприємствах житлового будівництва є змішаний метод для визначення креації вартості, що дає змогу врахувати особливості діяльності цих суб'єктів економіки. Описано методику організації облікового відображення та формування звітності для цих цілей.

8. Запропоновано використання інтерпретованої (з урахуванням галузевого коефіцієнта) моделі Е. Ольсона (EVO), що дає змогу відобразити вартість підприємства через дані фінансової звітності та врахувати здійснені корегування, пов'язані з недостовірним обчисленням вартості його майна.

Основні результати розділу 2 опубліковані в наукових працях авторки [27; 28; 29; 30; 31; 32].

РОЗДІЛ 3

АНАЛІЗ ФОРМУВАННЯ КРЕАЦІЇ ВАРТОСТІ ПІДПРИЄМСТВ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА ТА ВИКОРИСТАННЯ ЙОГО РЕЗУЛЬТАТІВ ДЛЯ СКЛАДАННЯ ФІНАНСОВИХ ПРОГНОЗІВ

3.1. Теоретико-методичні засади аналізу ефективності формування креації вартості підприємств

Для ефективного функціонування суб'єктів господарювання будівельної галузі необхідне впровадження визнаних новітніх методів визначення вартості будівельних підприємств і прогнозування їхніх фінансових показників. Підґрунтям для застосування цих методів є корегування чинних і впровадження нових нормативно-правових актів, які регламентують питання оцінки суб'єктів господарювання, ціноутворення в галузі будівництва та створення банку даних щодо вартості об'єктів на ринку нерухомості, удосконалення формування і затвердження проектно-кошторисної документації та норм щодо витрат і використання ресурсів учасниками будівельного процесу.

Ефективність креації вартості підприємства передусім залежить від факторів, що безпосередньо чи опосередковано впливають на її формування. При визначенні вартості підприємства, на етапі вибору прийомів оцінки, важливим моментом є оцінка факторів, що впливають на його вартість (рис. 3.1).

Термін «фактори впливу» на економічні процеси чи явища можна трактувати як у вузькому, так і в широкому його значенні. У Словнику української мови за редакцією Ф. Білодіда поняття «фактор» визначається як умова, рушійна сила будь-якого процесу, явища [172, с. 553].

В Економічній енциклопедії за редакцією С. Мочерного подається наступне визначення: «Фактор – це істотне об'єктивне причинне явище або

процес у виробництві, під впливом якого змінюється рівень його ефективності» [72, с. 781].

Аналізуючи вищеподані визначення, можемо стверджувати, що факторів впливу на величину вартості є велика кількість. При їхньому оцінюванні важливо виділити ті, які мають суттєвий вплив на креацію вартості підприємства та зосередити увагу менеджерів саме на них.

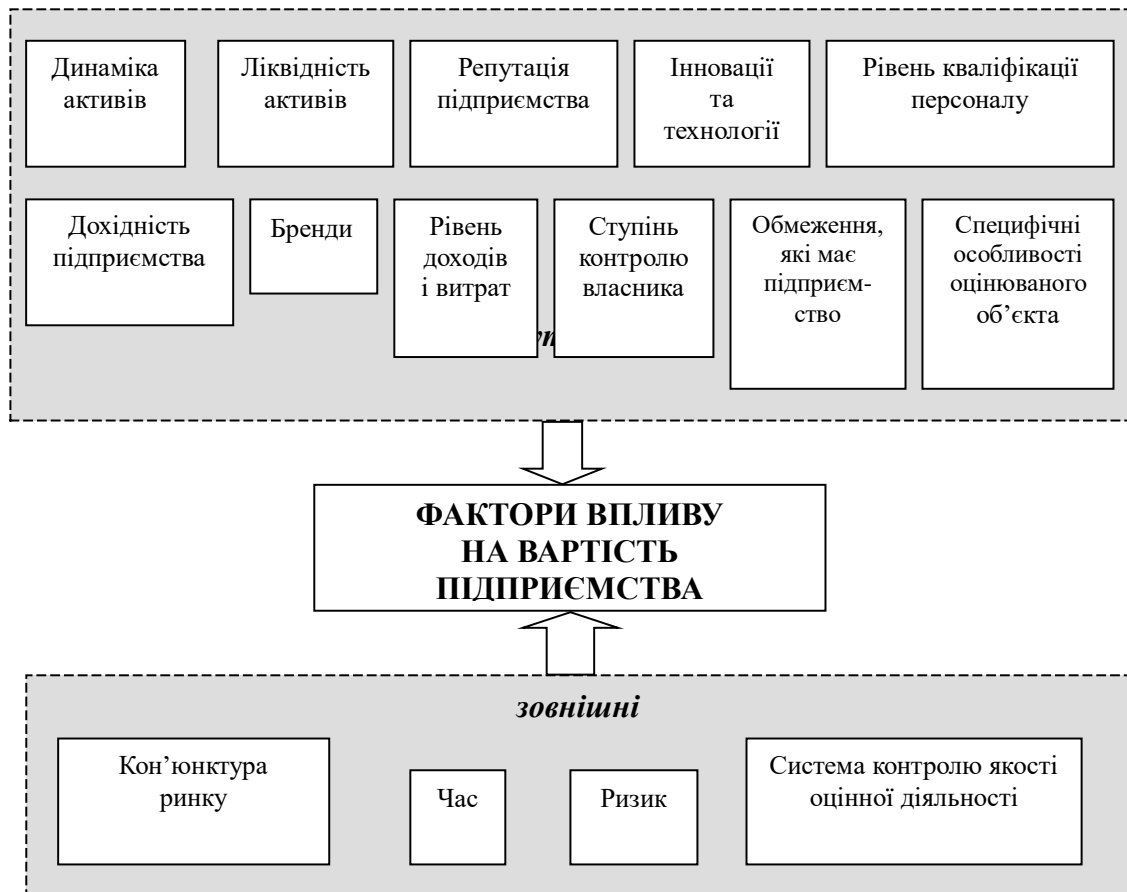


Рис. 3.1. Фактори впливу на вартість підприємства

Джерело: сформовано авторкою на основі [58; 95; 167].

Поділяємо думку С. Тарасенко, що визначення основних факторів «...допомагає менеджерам у трьох аспектах: 1) керівники і персонал бізнес-підрозділів усвідомлюють, за рахунок яких факторів їхні підприємства

створюють і максимізують вартість; 2) сприяє встановленню пріоритетності цих факторів і визначенню тих напрямів, які слід передусім забезпечити ресурсами (або навпаки, з яких ресурси необхідно вилучити); 3) з'являється можливість об'єднати керівників підрозділів та їхній персонал на основі загального розуміння найважливіших пріоритетів підприємства»[177, с. 150].

Дослідники об'єднують фактори впливу на вартість підприємства за різними критеріями. Найчастіше виокремлюють фактори макро- і мікросередовища або внутрішні та зовнішні фактори впливу на вартість підприємства.

До внутрішніх факторів, що впливають на креацію вартості суб'єкта господарювання, належать такі: динаміка активів; ліквідність активів; репутація підприємства; інновації та технології; бренди; рівень доходів і витрат; ступінь контролю власника; обмеження, які має фірма, специфічні особливості оцінюваного об'єкта; стадія життєвого циклу; професійна підготовка персоналу; маркетингова політика тощо. Процес креації вартості спрямований на оптимізацію впливу кожного із внутрішніх факторів, які змінюють величину вартості.

Зовнішні фактори впливу такі: кон'юнктура ринку; час; ризик; система контролю якості оцінної діяльності; правові; соціокультурні тощо. Якщо вплив внутрішніх факторів є підконтрольним підприємству, то на зовнішні суб'єкт господарювання не може вплинути.

Кожен із факторів впливає на вартість оцінюваного об'єкта по-різному: збільшуючи її чи зменшуючи. Традиційно інформація для оцінки величини впливу того чи іншого фактора надається бухгалтерською службою. Сучасні методи ведення бізнесу передбачають використання процесів, які мають неформальний характер, тому оцінити вплив факторів на ці процеси в межах облікової системи складно або взагалі неможливо.

Одним із важливих моментів, що потребує уваги, є динамічність факторів. З метою ефективного оцінювання на підприємствах варто впроваджувати систему їхнього моніторингу на постійній основі.

Зважаючи на різноманіття факторів, визначення основних із них у процесі оцінки ефективності креації вартості має індивідуальний характер для кожного суб'єкта господарювання і залежить від стратегічних напрямів його розвитку та специфічних особливостей діяльності. Одні і ті самі фактори впливу можуть бути пріоритетними для одного підприємства і другорядними для іншого.

Як один із таких факторів у працях багатьох сучасних дослідників розглядаються інновації. Найчастіше їх зараховують до групи якісних показників, оскільки очевидним є вплив інноваційної діяльності саме на поліпшення якісних характеристик функціонування підприємства: його ділової репутації, конкурентоспроможності, споживчої цінності продукції тощо. Водночас необхідно вказати на комплексність впливу інновацій на вартість підприємства, що виражається не тільки в якісних, а й у кількісних показниках – прирості виручки від реалізації та чистого прибутку, зростанні фондівіддачі, рентабельності й інших відносних показників [79, с. 209 - 210].

Як зазначають дослідники, «...серед великої кількості факторів, під впливом яких формується вартість об'єктів, особливо слід виділити фактор часу та ризику. Фактор часу, мабуть, – найважливіший фактор, що впливає на всі ринкові процеси, на ціну, на вартість, на прийняття рішень. Ринкова вартість об'єкта змінюється в часі під впливом багатьох факторів, тому вона може бути розрахована на даний момент часу. Завтра ринкова вартість може бути вже іншою. ... При оцінці важливо пам'ятати, що існують різні види ризику і жодне з вкладень в умовах ринкової економіки не є абсолютно безризиковим. Під ризиком розуміють непостійність і невизначеність, пов'язані з кон'юктурою ринку, макроекономічними процесами і т. ін. ... Усі види ризиків так чи інакше мають фінансовий вимір, збільшуючи витрати

за проектом або угодою та знижуючи дохід, або призводять до перевищення запланованих строків інвестування, або у крайньому випадку – до втрати не тільки доходу, але й капіталу. Тому необхідно шукати всі можливі шляхи для зменшення ступеня ризиків» [126, с. 25-26].

Сьогодні немає універсальних підходів щодо визначення основних і другорядних факторів формування вартості суб'єкта господарювання. Пріоритетність факторів визначається головними менеджерами залежно від мети креації вартості та стратегічних цілей підприємства.

У вітчизняній і світовій практиці використовується велика кількість різних підходів до оцінювання вартості підприємства як цілісного об'єкта, його структурних частин (філій, дочірніх підприємств) і бізнес-діяльності загалом. Упродовж останнього періоду методика оцінки бізнесу розвивається доволі інтенсивно: модифікуються існуючі методи, відбувається синтез різних методів, з'являються нові методики. Існуючі нині методики об'єднуються за трьома підходами: дохідний, порівняльний і витратний. Методичні підходи, методи оцінки та оцінні процедури обираються залежно від мети визначення вартості підприємства.

Американські дослідники, які з 1991 р. щорічно оновлюють і видають «Керівництво з оцінювання вартості бізнесу», стверджують, зазначають, що «три підходи» до методики оцінки визначено у ранній період розвитку теорії оцінки. На сучасному етапі оцінка вартості бізнесу за такою класифікацією є занадто складною процедурою, оскільки окремі методики поєднують два або більше оцінних підходів. На думку науковців, щоб уникнути суперечок щодо класифікації методів оцінки, перевагу надано цим трьом категоріям, визначеним як принципи, що є основою для існуючих підходів і методів оцінки. Зокрема, визначено такі принципи: дохідний, ринковий і витратний. У межах кожного принципу розглянуто кілька методів оцінки вартості компанії [167, с. 16].

Дж. Хітчнер визнає три основні «підходи» до оцінки вартості бізнесу – дохідний, порівняльний (ринковий) і заснований на вартості активів. Учений наголошує, що в США найбільш визнаним є дохідний підхід. За кожним із названих підходів також існує чимало методів оцінки вартості бізнесу [68].

Погоджуємось із думкою П. Круш і С. Поліщук, що «...процедури оцінки які використовувались ще зовсім недавно в Україні, в процесі приватизації державних підприємств мали на меті оцінити не майбутні можливості підприємства, а лише активи, які були в нього на балансі. В сучасних умовах оцінка бізнесу дещо трансформувалася й передбачає оцінку конкретної діяльності, яка організована в рамках певної організаційно-правової форми. Головний критерій при цьому – доходність бізнесу, а отже вибір адекватного методологічного підходу до його оцінки. В цьому разі головне для оцінювача – оцінити здатність такого бізнесу генерувати дохід». Дослідники загалом визначають три основні підходи до оцінки підприємства – дохідний, витратний і порівняльний [95].

Достовірність результатів оцінки вартості підприємства залежить як від вибраного підходу, так і від наявності достовірної інформації про об'єкт. Як зазначає Дж. Рош, незалежно від цифр, отриманих за допомогою різних методів оцінки суб'єкта господарювання, на практиці компанія, як і будь-який інший об'єкт, коштує стільки, скільки за неї готові заплатити. Це головне правило оцінки бізнесу. Суть його полягає в тому, що доти, поки не з'явиться реальна можливість продати компанію, жодні висновки про її вартість не можуть вважатись правильними чи помилковими, оскільки це всього лише розрахунки, що відображатимуть приблизні результати комерційних перемовин щодо купівлі-продажу між незалежними сторонами [69, с. 19].

В Україні визначення вартості об'єктів ґрунтується на вимогах нормативно-правових документів, що регламентують це питання. Зокрема, це Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну

діяльність» [159] та Національні стандарти оцінки № 1 - 4 (далі - НСО) [139-142].

За останніми здійснюється методичне регулювання оцінки майна та майнових прав. Зазначимо, що стандарти формувались з урахуванням міжнародного досвіду, тому не містять кардинально нових методичних прийомів і підходів. Вимоги щодо реалізації процедури оцінки відповідно до НСО № 1–4 представлено на рис. 3.2.

Дохідний підхід дає змогу визначити поточну вартість майбутніх доходів, які виникнуть у результаті використання власності та можливого подальшого її продажу. Він базується на принципах очікування, внеску та найбільш ефективного використання. Особливістю цього підходу є те, що він застосовується для підприємств, які отримують стабільний дохід.

Витратний підхід ґрунтується на тому, що вартість підприємства прирівнюється до вартості його майна. За основу витратного підходу взято принципи заміщення та корисності. Цей підхід здебільшого використовується тоді, коли оцінювана компанія має значні матеріальні активи.

Порівняльний (ринковий) підхід враховує вартість подібних до оцінюваних об'єктів. Він є найбільш ефективним у разі існування активних ринків зіставних об'єктів власності. Цей підхід базується на принципах заміщення та попиту і пропонування.

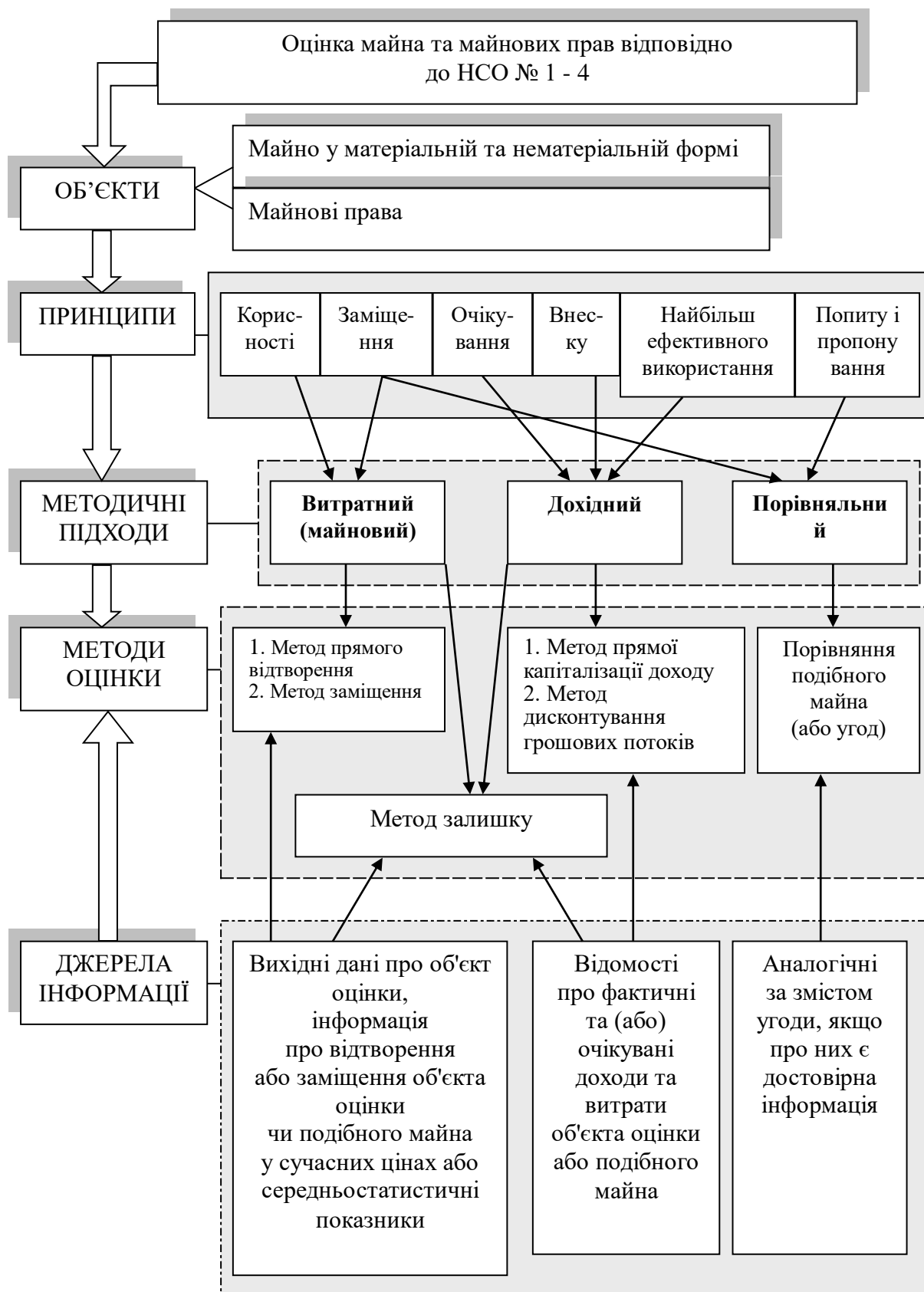


Рис. 3.2. Вимоги Національних стандартів оцінки щодо реалізації процедури оцінки підприємства

Джерело: власна розробка авторки.

Професійно оцінити бізнес-діяльність і аргументувати оцінку можна за трьома вказаними методичними підходами. Лише порівнявши їхні результати, отримаємо найбільш оптимальний варіант (рис. 3.3).



Рис. 3.3. Алгоритм визначення вартості об'єкта

Джерело: власна розробка авторки.

Разом з тим, не всі методичні прийоми можуть застосовуватись для оцінки конкретного об'єкта. Причинами такої ситуації є: відсутність необхідних вихідних даних для проведення розрахунків або їхня недостовірність; законодавчі обмеження щодо використання певних методик для визначеного об'єкта; відсутність активного ринку і т. ін. Обмеження у використанні певних методик не дає можливості повноцінно та всебічно провести оцінку об'єкта і досягти необхідного результату.

Отже, одним із важливих інструментів за допомогою яких можна визначити ефективність креації вартості підприємства, є оцінка вартості підприємства. Повною мірою завдання оцінки досягається за застосування дохідного, ринкового та витратного підходів. Процес оцінки охоплює багато взаємопов'язаних компонентів. Основним елементом оцінки вартості підприємства є її мета. Саме для реалізації визначеної мети обираються суб'єкти оцінки, методи та оцінні процедури. Найбільш достовірний результат у ході визначення ефективності креації вартості підприємства можна отримати лише за поєднання наявних методичних підходів, які можливо застосувати у тому чи іншому разі.

У дослідженні, акцентується на особливостях використання існуючих підходів до оцінки вартості підприємств суб'єктами будівельної галузі. Розглянемо детальніше сутність цих підходів і методичних прийомів оцінки, які застосовуються в межах кожного з них, та з'ясуємо можливості їхнього використання для будівельних підприємств. Для оцінки вартості будівельних підприємств пропонуються загальновизнані підходи: дохідний, ринковий і майновий. Однак у ході їхнього застосування потрібно враховувати особливості діяльності підприємств будівельної галузі та ціноутворення у будівництві.

Для визначення вартості об'єктів у будівництві, крім загальноприйнятих принципів формування вартості, потрібно також врахувати такі специфічні принципи:

- «...поєднання вільних і регульованих цін;
- розмежування повноважень суб'єктів ціноутворення з встановлення та регулювання цін;
- установлення регульованих цін на товари (роботи, послуги) на рівні, що забезпечує суб'єктам господарювання покриття економічно обґрунтованих витрат і одержання достатнього для розширеного відтворення прибутку з урахуванням державних дотацій та інших заходів державної підтримки;
- державний контроль за дотриманням діючого порядку ціноутворення, установлених нормативів і регульованих цін» [91].

Значний вплив на формування вартості продукції, робіт і послуг будівельних підприємств (які безпосередньо впливають на їхню вартість) мають особливості будівельної галузі (рис. 3.4).

Дохідний підхід передбачає оцінку вартості підприємства на основі прогнозування майбутніх економічних вигод, що отримає суб'єкт господарювання в процесі функціонування. В галузі будівництва дохідний підхід розглядається здебільшого з точки зору покупця, інвестора і зорієнтований на майбутні події (рис. 3.5).

Методи дохідного підходу для оцінки суб'єктів господарювання у будівельній галузі використовуються здебільшого з метою реалізації угод купівлі-продажу підприємства. Основна теза підходу: потенційний інвестор чи покупець не заплатить за підприємство більше, ніж поточна вартість майбутніх доходів від володіння ним. Методичні прийоми, що застосовуються в межах дохідного підходу, поділяються на статичні (метод капіталізації чистого доходу, метод капіталізації надлишкового доходу, метод капіталізації дивідендів) і динамічні (метод дисконтування грошового потоку).



Рис. 3.4. Вплив особливостей будівельної галузі на вартість об'єктів будівництва

Джерело: сформовано авторкою на основі [91].

Методи дохідного підходу дають можливість визначити як максимальне, так і мінімальне значення вартості об'єкта оцінки в межах яких учасники угоди встановлюють найбільш прийнятну ціну купівлі-продажу об'єкта.

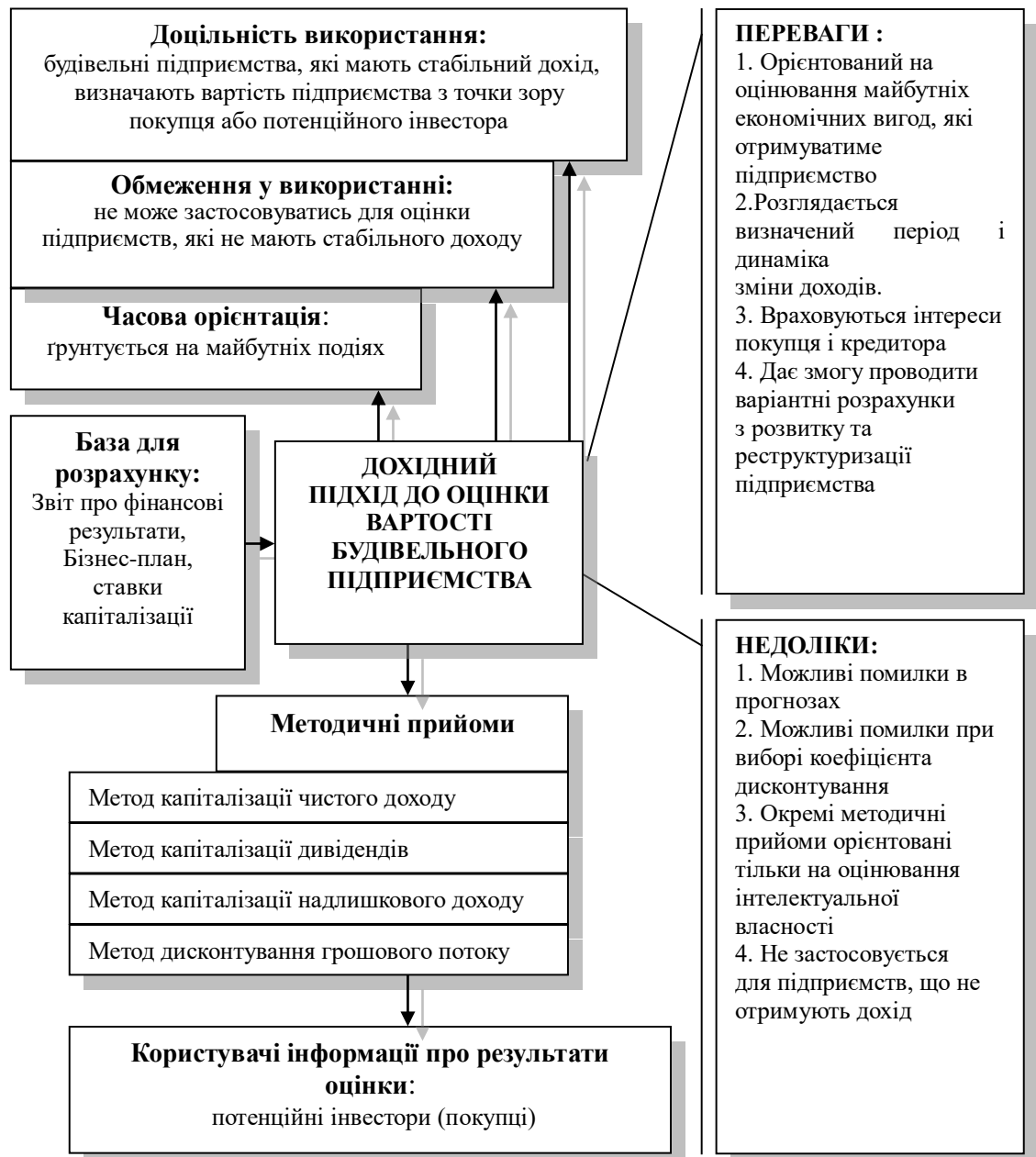


Рис. 3.5. Особливості використання дохідного підходу для оцінки вартості будівельного підприємства

Джерело: власна розробка авторки.

Ринковий підхід застосовується для визначення вартості об'єкта оцінки шляхом аналізу і порівняння контрактних цін за нещодавно укладеними угодами з ідентичними або аналогічними об'єктами будівництва на ефективно функціонуючому вільному ринку підрядних робіт (рис. 3.6).



Рис. 3.6. Особливості використання ринкового підходу для оцінки вартості будівельного підприємства

Джерело: власна розробка авторки.

Ефективно функціонуючим ринком називають «...ринок, на якому існує конкуренція між виробниками будівельної продукції (підрядниками), а замовники приймають незалежні рішення, відповідно до власних інтересів і доброї волі. Таким чином, ефективно функціонуючий ринок підрядних робіт передбачає рівновагу між попитом і пропозицією, а також відсутність зовнішніх факторів, здатних вплинути на ухвалення рішення як підрядником, так і замовником» [91].

Ринковий підхід для оцінки будівельних підприємств варто застосовувати у випадках, коли оцінюються суб'єкти господарювання, які здебільшого виготовляють «...продукцію масового або серійного виробництва». Як правило, це підприємства, які здійснюють винятково житлове будівництво «під ключ» за типовими проектами, що повторно застосовуються.

Ґрунтується ринковий підхід на таких методиках: прямого порівняння; аналогового порівняння; спрямованих корегувань; статистичних (стохастичних) моделей; прямих техніко-економічних показників. З огляду на це найважливішою умовою застосування методів ринкового підходу є наявність достатньої кількості достовірної інформації про контрактні ціни, умови фінансування, терміни виконання робіт та ін.

За майновим (витратним) підходом, вартість підприємства визначається вартістю його активів за вирахуванням зобов'язань (рис. 3.7). Базою для розрахунку в цьому разі є баланс підприємства. А при цьому кожен статтю треба оцінювати за ринковою вартістю для отримання достовірних результатів. Майновий підхід найбільш поширений у вітчизняній економіці, оскільки має тривалу історію використання порівняно з двома іншими доволі новими підходами.

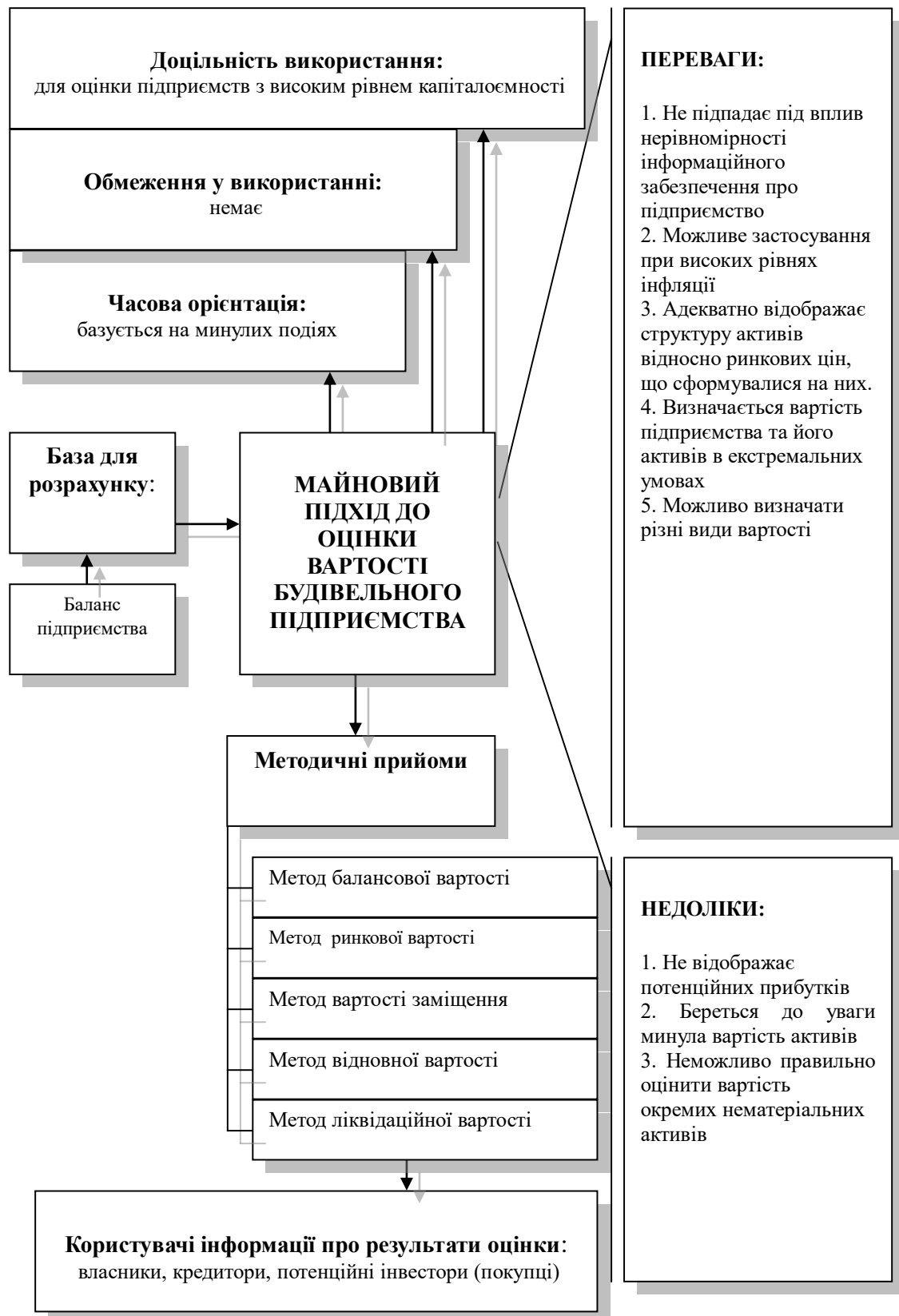


Рис. 3.7. Особливості використання майнового підходу для оцінки вартості будівельного підприємства

Джерело: власна розробка авторки.

Зауважимо, що майновий підхід перший та основний у застосуванні методик оцінки для будівельної галузі на початковому етапі становлення ринку нерухомості в Україні.

Цей підхід найбільш ефективний за таких умов:

- 1) інформаційною базою вартості підприємства є бухгалтерська звітність;
- 2) достовірність оцінки вартості забезпечується можливістю використання різних методів оцінки вартості активів і пасивів;
- 3) існує можливість здійснення коригувань у прогнозних розрахунках комплексної оцінки вартості підприємства за наявності технічних помилок і необхідності переоцінки активів і пасивів на рівень інфляції відповідно до темпів економічного зростання або фінансово-економічного потенціалу суб'єкта господарювання;
- 4) підхід забезпечує рівність активів і пасивів, тому немає потреби використовувати метод «пробки» [93 с. 60].

У Національному стандарті № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» «...рекомендується обирати метод оцінки залежно від наявності інформації щодо очікуваних (прогнозних) доходів від використання об'єкта оцінки, стабільності їхнього отримання, мети оцінки, а також виду вартості, що підлягають визначенню» [139].

Вищенаведені аргументи щодо можливості застосування існуючих підходів до оцінки процесів креації вартості будівельних підприємств дають підстави стверджувати, що найбільш оптимальним варіантом для їхньої оцінки креаційних процесів підприємства є вибір синтетичних моделей. Такі моделі не лише дають змогу отримати найбільш реальний показник вартості, а й брати до уваги інтереси всіх сторін: як власників (врахується вартість наявних активів), так й інвесторів (визначаються майбутні доходи).

З метою оцінювання ефективності креаційних процесів на будівельних підприємствах застосовують не лише класичні підходи до оцінки вартості

підприємства. За стрімкого розвитку економічних процесів, впровадження інноваційного інструментарію та застосування нових способів управління необхідним є використання таких підходів, які поєднуюватимуть найбільш ефективні методики для визначення ефективності процесу креації.

В економічній літературі запропоновано різні варіанти «змішаних підходів», найпоширенішими з яких є такі: модель Ольсона; модель оцінки опціонів (модель Блека - Шоулза); модель «економічного прибутку».

Враховуючи особливості досліджуваних підприємств, зосередимо увагу на застосуванні останньої з названих моделей. Для будівельної галузі переваги цієї моделі визначення вартості та оцінки процесу креації вартості полягають у тому, що вона, на відміну від інших, дає змогу максимально врахувати структуру капіталу підприємства, що є актуальним для досліджуваних підприємств житлового будівництва, оскільки основну частку у структурі їхнього капіталу становлять кошти інвесторів (пайова участь замовників).

Модель економічного прибутку описана як зарубіжними, так і вітчизняними науковцями. Найвідомішими серед цих дослідників є такі: А. Дамодаран [63], О. Давидов [62], І. Івашковська [81], Т. Коупленд, Т. Коллер, Дж. Муррін [94], О. Мілінчук [115], Ю. Мороз [119], А. Раппопорт [14], Б. Стюарт, Д. Стерн [22], К. Уолш [181], Н. Шевчук [194] та ін.

Модель базується на концепції залишкового доходу А. Маршалла та передбачає одночасне поєднання методик дохідного і майнового підходів, оскільки враховує як теперішню вартість майна підприємства, так і величину доходів, що будуть отримані в процесі його фінансово-господарської діяльності. Як стверджують американські економісти, лише «...те, що залишається від прибутків власника після вирахування відсотка на капітал за поточною ставкою, можна назвати його підприємницьким або управлінським прибутком» [1].

Грунтовне дослідження цієї моделі здійснили Т. Коупленд, Т. Коллер і Дж. Муррін. Науковці встановили, що в процесі проведення розрахунків за цією моделлю вартість компанії прирівнюється до величини інвестованого капіталу плюс надбавка в розмірі зведеної вартості, що створюється в кожному наступному році. На думку вчених, «...безсумнівна перевага моделі економічного прибутку полягає в тому, що вона наочно підтверджує, чи заробляє компанія достатньо прибутку для відшкодування своїх витрат на капітал» [94, с. 154].

Модель «економічного прибутку» можна ототожнювати з моделлю «економічної доданої вартості» (*Economical Value Added - EVA*), яку запропонували Б. Стюарт і Д. Стерн та запатентувала консультативна компанія «Stern Stewart & Co». Ця модель є найбільш поширеною моделлю управління за економічною доданою вартістю у США протягом трьох десятиліть. За цей період вона підтвердила свою ефективність.

Підсумовуючи вищеподане, можемо стверджувати, що оцінка вартості не є самоціллю, а інструментом вирішення певного завдання для системи управління підприємством. Проаналізувавши переваги та недоліки розглянутих методичних підходів, доходимо висновку, що у ході вибору ефективних методик проведення оцінки необхідно враховувати його мету та особливості досліджуваного підприємства (галузі, де воно функціонує).

На нашу думку, для розроблення та впровадження перспективних варіантів розвитку фінансово-господарської діяльності підприємства здійснювати оцінку креації вартості суб'єкта житлового будівництва необхідно на основі синтетичних методів, зокрема моделі «економічної доданої вартості». Зазначена методика дає змогу здійснити всебічний аналіз наявних активів та врахувати можливі майбутні грошові надходження. Це дасть можливість приймати відповідні рішення про їхнє збереження та вдосконалення з метою максимізації їхнього вкладу у вартість підприємства

чи їхнього виведення (продаж, ліквідація і т.ін.) з метою нівелювання їхнього негативного впливу на величину вартості.

Отже, для прогнозування рівня дохідності необхідно мати уявлення про реальний стан підприємства на визначений період. Для будівельних підприємств вибір того чи іншого підходу здійснюється з урахуванням таких особливостей: специфіки продукції, що виробляється; інтересів сторін (учасників) угоди; ринкової кон'юнктури; складу відомостей і показників, що містяться в доступній інформації.

3.2. Аналітичне забезпечення особливостей використання концепції управління вартістю будівельного підприємства

Запорукою успішної діяльності підприємств будівельної галузі є ефективне планування та прогнозування їхніх фінансових показників, що забезпечує раціональний розподіл і використання наявних ресурсів. За сучасних умов господарювання, складання фінансових прогнозів є необхідною умовою для розвитку виробничо-збутових можливостей підприємства.

У загальному трактуванні поняття «прогноз» (грец. «prognosis» – «передбачення») – це спроба визначити стан певного явища чи процесу в майбутньому. Будівельні підприємства, інвестори та банки як основні учасники інвестиційного процесу мають певні фінансові інтереси, які відображаються тими чи іншими властивими для них показниками, а їхня взаємодія дає змогу сформувати максимальний загальний результат, який базується на показниках зростання власності (активів, чистих активів і капіталу). Прогнозування цих показників як на коротко-, так і на довготривалу перспективу дає можливість приймати ефективні управлінські рішення щодо інвестицій і підвищення вартісних показників підприємств будівельної галузі.

Основним завданням фінансового прогнозування на рівні підприємства є своєчасне одержання інформації, необхідної для вивчення й аналізу різних явищ і процесів, призначення якої - надання можливості адаптації до процесів, що відбуватимуться в майбутньому.

Зокрема, фінансове прогнозування спрямоване на дослідження:

- 1) потенціалу підприємства;
- 2) тенденцій його розвитку;
- 3) альтернативних варіантів розвитку;
- 4) слабких сторін діяльності;

- 5) необхідного рівня ресурсів на підприємстві;
- 6) вхідних і вихідних грошових потоків [55, с. 970].

З метою визначення вартості на довготермінову перспективу та прогнозування показників діяльності підприємства оцінку його вартості необхідно здійснювати із застосуванням комплексного підходу.

Підґрунтям для дослідження зазначених процесів є методики та прийоми фінансового аналізу. Останній відіграє вагомий роль у процесі оцінки вартості підприємства. Зокрема, застосування його методик дає можливість не лише визначити реальний фінансовий стан підприємства на певну дату, а й знайти резерви для його оптимізації. Фінансовий аналіз є одним з інструментів пошуку рішень для підвищення вартості підприємства.

Використання методик фінансового аналізу в процесі оцінки підприємства передбачене нормативно-правовими актами, зокрема у п. 6 НСО № 3 зазначено, що «...метою проведення оцінки цілісного майнового комплексу необхідно здійснити аналіз його фінансово-господарської діяльності, майнового та фінансового стану на дату оцінки та за період, що передує цій даті» [141].

Застосовуючи загальноприйняті аналітичні методи, можна оцінити економічну стійкість, а отже, ефективність креаційних процесів на підприємстві, визначити шляхи мінімізації ризиків і підсилення його сильних сторін на основі аналізу тенденцій зміни базових коефіцієнтів. До останніх належать такі показники прибутковості (коефіцієнти рентабельності), платоспроможності (коефіцієнти ліквідності) та ефективності використання активів (коефіцієнти ділової активності підприємства).

Виокремлення цих трьох груп показників пов'язано насамперед із різноманітністю інтересів стейкхолдерів щодо ефективності процесів креації вартості підприємства, які часто є різнобічними, що передбачає необхідність застосування комплексного підходу для реальної оцінки вартості підприємства.

Методики визначення та характеристика вказаних вище коефіцієнтів подані в табл. 3.1

Таблиця 3.1.

Показники комплексної оцінки фінансового стану підприємства

№ з/п	Назва показника	Методика розрахунку	Допустимі значення
1	2	3	4
Показники прибутковості (ефективності діяльності)			
1	Рентабельність продажів	$Pn = \frac{\Pi}{Vp},$ де Π – фінансовий результат до оподаткування; Vp – чистий дохід від реалізації продукції (робіт, послуг)	Позитивним є збільшення значення коефіцієнта в динаміці
2	Рентабельність операційної діяльності	$Po = \frac{\Pi}{Vp + Iod},$ де Π – фінансовий результат до оподаткування; Vp – чистий дохід від реалізації продукції (робіт, послуг) Iod – інший операційний дохід	Позитивним є збільшення значення коефіцієнта в динаміці
3	Рентабельність активів	$Pa = \frac{\Pi}{Ka},$ де Ka – середня за період величина активів підприємства за балансом	Позитивним є збільшення значення коефіцієнта в динаміці
4	Рентабельність власного капіталу	$Pvk = \frac{\Pi}{Kvk},$ де Kvk – середня за період величина власних джерел капіталу підприємства за балансом	Позитивним є збільшення значення коефіцієнта в динаміці
Показники платоспроможності			
5	Коефіцієнт загальної ліквідності Коефіцієнт покриття	$Kzl = \frac{An}{Zkc},$ де An – поточні активи; Zkc – короткотермінові зобов'язання	2,0 – 2,5

Продовження таблиці 3.1

1	2	3	4
6	Коефіцієнт термінової ліквідності	$K_{тл} = \frac{A_{шл}}{З_{кс}},$ де $A_{шл}$ – швидколіквідні активи; $З_{кс}$ – короткотермінові зобов'язання	1,0 – 2,0
7	Коефіцієнт платоспроможності	$K_{пс} = \frac{K_{в}}{З_{з}}$ де $K_{в}$ – власний капітал; $З_{з}$ – загальні зобов'язання	0,5 Позитивним є збільшення значення показника
8	Коефіцієнт концентрації власного капіталу (коефіцієнт фінансової незалежності)	$K_{квк} = \frac{K_{в}}{ВБ},$ де $ВБ$ – валюта балансу	0,5 — 0,8
9	Коефіцієнт концентрації залученого капіталу	$K_{кзк} = \frac{K_{з}}{ВБ},$ де $ВБ$ – валюта балансу	0,2 — 0,5
10	Коефіцієнт позикових та власних коштів	$K_{пвк} = \frac{K_{з}}{K_{в}}$	0,25 — 1
Показники ефективності використання активів (ділової активності)			
11	Оборотність активів	$O_{а} = \frac{ЧД}{Ас},$ де $ЧД$ – чистий дохід від реалізації; $Ас$ – середнє значення підсумку активу балансу	Позитивним є збільшення значення коефіцієнта в динаміці
12	Фондовіддача	$Ф_{в} = \frac{ЧД}{ОЗс},$ де $ОЗс$ – середньорічна вартість основних засобів	Позитивним є збільшення значення коефіцієнта в динаміці
13	Коефіцієнт оборотності обігових коштів	$K_{оок} = \frac{ЧД}{ОАс},$ де $ОАс$ – середньорічна вартість оборотних активів	Додатний, повинен збільшуватись
14	Коефіцієнт оборотності запасів	$K_{оз} = \frac{СВ}{Зс},$ де $СВ$ – собівартість реалізованої продукції (робіт, послуг); $Зс$ – середньорічна вартість запасів	Додатний, повинен збільшуватись

Продовження таблиці 3.1			
1	2	3	4
15	Коефіцієнт оборотності дебіторської заборгованості	$Kодз = \frac{ЧД}{ДЗс},$ де $ДЗс$ – середньорічна вартість дебіторської заборгованості	Додатний, повинен збільшуватись
16	Коефіцієнт оборотності кредиторської заборгованості	$Kокз = \frac{ЧД}{КЗЗ},$ де $КЗс$ – середньорічна вартість кредиторської заборгованості	Додатний, повинен збільшуватись
17	Коефіцієнт оборотності власного капіталу (обороту)	$Kовк = \frac{ЧД}{КВс},$ де $КВс$ – середньорічна вартість власного капіталу	Додатний, повинен збільшуватись
18	Коефіцієнт оборотності позичкового капіталу (обороту)	$Kопк = \frac{ЧД}{КПс},$ де $КПс$ – середньорічна вартість позичкового капіталу	Додатний, повинен збільшуватись
19	Коефіцієнт оборотності чистих активів	$Kча = \frac{ЧД}{(ЧЧА + ЧАк) * 0.5},$ де $ЧАп$ – чисті активи на початок звітнього періоду; $ЧАк$ – чисті активи на початок кінця періоду	Додатний, повинен збільшуватись
20	Коефіцієнт ділової активності	$Kда = \frac{ЧД}{ВБ},$ де $ВБ$ – валюта балансу	Більше 0,1

Джерело: сформовано авторкою на основі [86; 178; 132].

Існуючі на сьогодні методики, для аналізу прибутковості передбачають дослідження великого спектра показників. Враховуючи особливості діяльності будівельних підприємств та об'єкта дослідження, вважаємо за доцільне проаналізувати такі основні показники, як рентабельність продажів; операційної діяльності; активів; власного капіталу. При цьому для всебічної оцінки рівня прибутковості, відповідно до положень Методичних рекомендацій з аналізу фінансово-господарського стану підприємств та організацій [97], співвідношення між вищезазначеними показниками має бути таким:

$$P_n; P_{од} < P_a < P_{вк}. \quad (3.1)$$

Порівняння значень зазначених показників необхідне для оцінки збалансованості рівня ефективності активів і капіталу підприємства. Для оцінки значень рівня рентабельності підприємств не існує мінімальних чи максимально допустимих значень цих коефіцієнтів. Щоб оцінити рівень рентабельності підприємства, доцільно порівняти отримані розрахункові значення з аналогічними показниками інших підприємств за умови, що вони працюють у цій самій галузі, регіоні, країні, на тому самому ринку та за аналогічною ціновою політикою.

Лише за допомогою показників рентабельності неможливо якісно оцінити фінансово-господарський стан підприємства та перспективи його розвитку. Для цього застосовують комплексний підхід, де коефіцієнти рентабельності оцінюються у взаємозв'язку з показниками платоспроможності та ділової активності.

Важливим етапом комплексного аналізу фінансово-господарської діяльності є розрахунок показників, які найбільше цікавлять кредиторів та потенційних інвесторів, оскільки дають можливість оцінити, наскільки підприємство відповідає їхнім очікуванням та має можливості щодо залучення інвестицій для реалізації будівельних проектів. Такими показниками є коефіцієнти ліквідності та фінансовий важіль. Зазначимо, що оцінка показників ліквідності у поєднанні з тими, які характеризують залежність підприємства від залученого (позикового) капіталу, є важливою умовою для прийняття ефективних управлінських рішень.

У межах дослідження пропонуємо використовувати такі коефіцієнти: покриття; термінової ліквідності; платоспроможності; фінансової незалежності; залученого капіталу; позикових і власних коштів.

На нашу думку, оцінити конкурентні переваги фірми та процеси створення вартості підприємства можна з використанням показників його ділової активності. Аналіз динаміки показників ділової активності дає змогу зробити висновок про ефективність використання наявних активів і капіталу, що є підґрунтям для сталого розвитку суб'єкта господарювання. Для будівельної сфери оцінка ділової активності підприємства є актуальним, зважаючи на такі її особливості: по-перше, це матеріало- та капіталомістке виробництво; по-друге, основною характеристикою будівельної діяльності вважається те, що оборотні активи підприємств житлового будівництва не набувають товарної форми, а одразу переходять у грошову. Відповідно рівень ділової активності таких підприємств має прямо пропорційний вплив на створення його вартості та привертає підвищену увагу до показників ефективності використання активів і капіталу.

Для оцінки ефективності використання активів будівельними підприємствами, на нашу думку, доцільно застосовувати такі показники із множини пропонованих у наукових працях: оборотність активів; фондвіддача; коефіцієнт оборотності обігових коштів; коефіцієнт оборотності запасів; коефіцієнт оборотності дебіторської заборгованості; коефіцієнт оборотності кредиторської заборгованості; коефіцієнт оборотності власного капіталу; коефіцієнт оборотності позикового капіталу; коефіцієнт оборотності чистих активів; коефіцієнт ділової активності.

Використання активів підприємства вважається ефективним, якщо для зазначених коефіцієнтів виконується така умова:

$$(O_a; \Phi_a; K_{оок};)(K_{о3}; K_{од3}; K_{ок3};) \overline{MAX}. \quad (3.2)$$

Вищезазначені показники розраховані за даними підприємств, які здійснюють діяльність у галузі житлового будівництва, зокрема ТзОВ «Домобудівник», ТзОВ «Куличівка» і ПП «Інвест-Родина» (дод. Е).

Результати обчислення зазначених показників для названих будівельних підприємств подано у табл. 3.2.- 3.4.

Таблиця 3.2.

Показники комплексного аналізу фінансово-господарського стану підприємства житлового будівництва ТЗОВ «Домобудівник»

№ з/п	Назва показника	2015р.	2016р.	2017р.	2018р.	2019р.
1	Рентабельність продажів	0,2	0,2	0,13	0,55	0,12
2	Рентабельність операційної діяльності	0,2	0,004	0,12	0,5	0,12
3	Рентабельність активів	0,007	0,0001	0,1	0,04	0,05
4	Рентабельність власного капіталу	0,03	0,0006	0,3	0,18	0,28
5	Коефіцієнт загальної ліквідності	1,3	1,2	1,4	1,21	1,23
6	Коефіцієнт термінової ліквідності	1,2	1,1	1,23	1,13	1,14
7	Коефіцієнт платоспроможності	0,32	0,2	0,42	0,21	0,23
8	Коефіцієнт концентрації власного капіталу	0,2	0,2	0,3	0,18	0,19
9	Коефіцієнт концентрації залученого капіталу	0,8	0,8	0,7	0,82	0,81
10	Коефіцієнт позикових та власних коштів	3,7	4,5	2,4	4,7	4,4
11	Оборотність активів	0,007	0,0006	0,52	0,1	0,4
12	Фондовіддача	0,1	0,006	4,98	0,78	5,95
13	Коефіцієнт оборотності обігових коштів	0,008	0,0008	0,6	0,1	0,43
14	Коефіцієнт оборотності запасів	0	0,0006	0,6	0,04	0,42
15	Коефіцієнт оборотності дебіторської заборгованості	0,5	0,1	9,1	0,93	8,22
16	Коефіцієнт оборотності кредиторської заборгованості	0,01	0	1,2	0,1	0,5
17	Коефіцієнт оборотності власного капіталу	0,03	0,003	2,3	0,32	2,35
18	Коефіцієнт оборотності позикового капіталу	0,01	0	1,12	0,03	0,1
19	Коефіцієнт оборотності чистих активів	0,03	0,003	2,3	0,32	2,35
20	Коефіцієнт ділової активності	0,007	0,0006	0,7	0,1	0,41

Джерело: власні розрахунки авторки

Таблиця 3.3.

**Показники комплексного аналізу фінансово-господарського стану
підприємства житлового будівництва ТзОВ «Куличівка»**

№ з/п	Назва показника	2015р.	2016р.	2017р.	2018р.	2019р.
1	Рентабельність продажів	0,05	0,015	-0,03	0,02	0,06
2	Рентабельність операційної діяльності	0,1	0,02	-0,03	0,02	0,06
3	Рентабельність активів	0,07	0,026	-0,02	0,03	0,33
4	Рентабельність власного капіталу	0,65	0,13	-0,08	0,2	1,5
5	Коефіцієнт загальної ліквідності	4,5	37,5	22,6	19,9	12,7
6	Коефіцієнт термінової ліквідності	4,1	34,4	22,3	18,6	10,5
7	Коефіцієнт платоспроможності	0,24	0,27	0,4	0,2	0,3
8	Коефіцієнт концентрації власного капіталу	0,19	0,21	0,3	0,1	0,2
9	Коефіцієнт концентрації залученого капіталу	0,8	0,8	0,7	0,9	0,9
10	Коефіцієнт позикових та власних коштів	4,2	3,7	2,4	5,8	3,8
11	Оборотність активів	1,3	1,7	0,7	2,1	5,9
12	Фондовіддача	12,1	33,0	62,5	71,3	114,0
13	Коефіцієнт оборотності обігових коштів	2,5	2,0	0,7	2,2	7,0
14	Коефіцієнт оборотності запасів	3,7	0,9	0,2	3,7	12,0
15	Коефіцієнт оборотності дебіторської заборгованості	0	18,1	6,1	7,1	20,6
16	Коефіцієнт оборотності кредиторської заборгованості	10,9	63,5	19,6	29,9	46,4
17	Коефіцієнт оборотності власного капіталу	12,2	8,5	2,8	11,1	26,5
18	Коефіцієнт оборотності позикового капіталу	0,6	1,0	-0,6	0,5	2,6
19	Коефіцієнт оборотності чистих активів	2,0	2,5	0,7	2,2	6,3
20	Коефіцієнт ділової активності	2,3	1,7	0,9	1,5	3,6

Джерело: власні розрахунки авторки.

Таблиця 3.4.

**Показники комплексного аналізу фінансово-господарського стану
підприємства житлового будівництва ПП «Інвест-Родина»**

№ з/п	Назва показника	2015р.	2016р.	2017р.	2018р.	2019р.
1	Рентабельність продажів	0,05	0,04	0,04	0,03	0,03
2	Рентабельність операційної діяльності	0,05	0,04	0,04	0,03	0,03
3	Рентабельність активів	0,3	0,2	0,2	0,04	0,04
4	Рентабельність власного капіталу	1,4	1,1	1,2	0,9	1,5
5	Коефіцієнт загальної ліквідності	1,5	1,2	1,2	68,0	36,4
6	Коефіцієнт термінової ліквідності	1,4	1,1	1,1	20,6	8,7
7	Коефіцієнт платоспроможності	0,5	0,2	0,2	0,02	0,03
8	Коефіцієнт концентрації власного капіталу	0,3	0,2	0,1	0,02	0,03
9	Коефіцієнт концентрації залученого капіталу	0,7	0,8	0,9	0,98	0,98
10	Коефіцієнт позикових та власних коштів	2,1	5,3	6,6	50,7	31,3
11	Оборотність активів	7,5	5,2	4,8	1,3	1,4
12	Фондовіддача	103,4	85,3	72,2	2,3	2,0
13	Коефіцієнт оборотності обігових коштів	8,0	5,6	5,1	2,7	5,3
14	Коефіцієнт оборотності запасів	7,6	3,8	5,0	3,2	5,1
15	Коефіцієнт оборотності дебіторської заборгованості	0	0	0	0	0
16	Коефіцієнт оборотності кредиторської заборгованості	204,2	207,8	0	54,8	53,8
17	Коефіцієнт оборотності власного капіталу	30,6	27,0	33,2	31,6	57,4
18	Коефіцієнт оборотності позичкового капіталу	0,4	0,2	0,18	0,6	1,4
19	Коефіцієнт оборотності чистих активів	30,6	27,0	33,2	0,8	1,5
20	Коефіцієнт ділової активності	5,7	4,1	4,5	0,8	1,5

Джерело: власні розрахунки авторки.

Оцінка рівня показників ліквідності та платоспроможності вказаних підприємств дає можливість зробити висновок, що власного капіталу в цих суб'єктів господарювання протягом аналізованого періоду недостатньо, але вони мають достатньо засобів для оплати поточних рахунків. Низький рівень власного капіталу можна пояснити тим, що підприємства житлового будівництва в процесі виробничо-господарської діяльності використовують кошти замовників (їхня пайова участь у будівництві), які становлять суттєву частку у поточних зобов'язаннях цих суб'єктів господарювання. Якщо менеджмент підприємств дотримуватиметься зваженої стратегії, то рівень платоспроможності зростатиме.

Оцінка динаміки показників рентабельності підтверджує, що названі підприємства протягом періоду дослідження застосовували ефективні рішення щодо управління витратами та пошуку резервів підвищення ефективності фінансово-господарської діяльності. Загалом досліджувані підприємства успішно знаходили необхідні резерви для підвищення ефективності власної діяльності.

Визначення окремих груп показників та оцінювання їхніх результатів не завжди може бути базою для вибору методик оцінки вартості підприємства, оскільки розрахунки можуть містити розбіжності в оцінних судженнях. Наприклад, рентабельність є близькою до нуля або від'ємною, а показники платоспроможності перебувають у межах нормативних значень; і навпаки, коефіцієнти рентабельності високі, а рівень платоспроможності – низький. Щодо показників ефективності використання активів у поєднанні з двома попередніми групами також можуть бути розбіжності – за високого рівня значень рентабельності та платоспроможності ефективність використання активів може бути низькою. Зазначимо, що такі випадки поширені на практиці та мають обґрунтовані пояснення однак, отримавши різновекторні результативні, виникає проблема щодо вибору методик оцінки креації вартості підприємства.

Окрім того, в процесі оцінки креації вартості будівельних підприємств потрібно зіставляти показники оцінки фінансового стану за кількома підприємствами галузі. При цьому виникає необхідність зведення множини показників до одного кількісного.

З метою підвищення ефективності процедури оцінювання фінансового стану суб'єкта господарювання вважаємо за доцільне використовувати саме інтегральний показник, що дає змогу одночасно оцінити якісні та кількісні параметри досліджуваних підприємств.

Остаточне прийняття управлінських рішень, у тому числі щодо вибору методик оцінки, має базуватись на результатах оцінки інтегрального показника фінансового стану суб'єкта господарювання, який враховуватиме як вищезгадані показники, так і особливості діяльності будівельних підприємств. Використання інтегрального показника дає змогу не лише комплексно оцінити результати діяльності підприємства, а й врахувати особливості його виробничої, фінансової та комерційної діяльності.

У науковій літературі обґрунтовано велику кількість пропозицій щодо визначення інтегрального показника для оцінки фінансово-господарського стану підприємств. Разом з тим, методичні рекомендації щодо цього питання містяться у таких нормативно-правових документах: Методика проведення поглибленого аналізу фінансово-господарського стану підприємств та організацій № 81 від 27.06.1997 р. [104]; Методика інтегральної оцінки інвестиційної привабливості підприємств та організацій № 22 від 23.02.1998р. [103]; Методичні рекомендації з аналізу фінансово-господарського стану підприємств та організацій № 759/10/20-2117 від 27.01.1998 р. [106]; Наказ МФУ № 616 від 14.07.2016 р. «Про затвердження Порядку проведення оцінки фінансового стану потенційного бенефіціара інвестиційного проекту, реалізація якого передбачається на умовах фінансової самоокупності, а також визначення виду забезпечення для обслуговування та погашення позики, наданої за рахунок коштів

міжнародних фінансових організацій, обслуговування якої здійснюватиметься за рахунок коштів бенефіціара» [155].

Вивчивши вище перелічені методики, вважаємо за доцільне для оцінки фінансового стану малих підприємств, що здійснюють господарську діяльність у галузі житлового будівництва, застосовувати модель розрахунку інтегрального показника, подану в Наказі Мінфіну України № 616.

Відповідно до цього нормативного документа, оцінка фінансового стану підприємства здійснюється шляхом присвоєння йому відповідного класу залежно від значення інтегрального показника. Методичною основою визначення інтегрального показника є метод багатofакторного дискримінантного аналізу. Базовий алгоритм має такий вигляд:

$$Z = a_1K_1 + a_2K_2 + a_3K_3 + a_4K_4 + a_5K_5 + a_nK_n - a_0, \quad (3.3)$$

де Z – інтегральний показник фінансового стану;

K_1, K_2, \dots, K_n – фінансові коефіцієнти, що визначаються на основі даних фінансової звітності;

a_1, a_2, \dots, a_n – параметри дискримінантної моделі, що визначаються з урахуванням вагомості та розрядності фінансових коефіцієнтів (Будівництво: секція F);

a_0 – вільний член дискримінантної моделі.

Для розрахунку інтегрального показника будівельних підприємств використовуються такі коефіцієнти платоспроможності:

- коефіцієнт покриття (K_1);
- коефіцієнт фінансової незалежності (K_2);
- коефіцієнт оборотності кредиторської заборгованості (K_3);
- коефіцієнт рентабельності продажів (K_4);
- коефіцієнт рентабельності операційної діяльності (K_5);
- коефіцієнт рентабельності активів (K_6);

- коефіцієнт оборотності позичкового капіталу (K_7).

З урахуванням параметрів дискримінантної моделі для будівельних підприємств модель матиме такий вигляд:

$$Z = 0,02xK_1 + 2,2xK_2 + 0,001xK_3 + 0,01xK_4 + 0,009xK_5 + 1,4xK_6 + 0,2K_7 - 0,27. \quad (3.4)$$

Висновок про якість фінансового стану робиться на основі інтерпретації значень інтегрального показника та присвоєння йому відповідного класу (табл. 3.5).

Таблиця 3.5.

**Класи підприємств за рівнем фінансового стану
(для малих підприємств будівельної галузі)**

Класи за рівнем фінансового стану	Значення інтегрального показника	Характеристика фінансового стану підприємства
Клас 1	більш ніж + 1,4	Високий рівень спроможності виконувати зобов'язання та мінімальна ймовірність банкрутства
Клас 2	від + 1,39 до + 0,53	Достатній рівень спроможності виконувати свої зобов'язання та незначна ймовірність банкрутства
Клас 3	від + 0,52 до - 0,35	Середній рівня спроможності виконувати зобов'язання;
Клас 4	від - 0,36 до - 4,20	Фінансовий стан підприємства є нестабільний і свідчить про наявність ознак неплатоспроможності
Клас 5	менш ніж - 4,2	Високий рівень ймовірності банкрутства.

Джерело: сформовано авторкою на основі [155].

Розрахуємо значення інтегрального показника для досліджуваних підприємств за п'ять років, що дасть можливість більш ефективно оцінити динаміку їхнього фінансового стану.

Значення інтегрального показника фінансового стану ТзОВ «Домобудівник» такі.

$$\begin{aligned}
 2015 \text{ р.:} \quad Z &= (0,02 \times 1,3) + (2,2 \times 0,2) + (0,001 \times 0,01) + (0,01 \times 0,2) + \\
 &+ (0,009 \times 0,2) + (1,4 \times 0,007) + (0,2 \times 0,01) - 0,27 = 0,21 \\
 2016 \text{ р.:} \quad Z &= (0,02 \times 1,2) + (2,2 \times 0,2) + (0,001 \times 1) + (0,01 \times 0,2) + \\
 &+ (0,009 \times 1) + (1,4 \times 0,0001) + (0,2 \times 0) - 0,27 = 0,21 \\
 2017 \text{ рік:} \quad Z &= (0,02 \times 1,4) + (2,2 \times 0,3) + (0,001 \times 1,2) + (0,01 \times 0,13) + \\
 &+ (0,009 \times 0,12) + (1,4 \times 0,1) + (0,2 \times 0,12) - 0,27 = 0,59 \\
 2018 \text{ рік:} \quad Z &= (0,02 \times 1,21) + (2,2 \times 0,2) + (0,001 \times 0,1) + (0,01 \times 0,6) + \\
 &+ (0,009 \times 0,5) + (1,4 \times 0,04) + (0,2 \times 0,03) - 0,27 = 0,31 \\
 2019 \text{ рік:} \quad Z &= (0,02 \times 1,23) + (2,2 \times 0,2) + (0,001 \times 0,5) + (0,01 \times 0,12) + \\
 &+ (0,009 \times 0,12) + (1,4 \times 0,05) + (0,2 \times 0,1) - 0,27 = 0,36
 \end{aligned}$$

Відповідно до отриманих результатів можна зробити висновок, що протягом п'ятирічного періоду це підприємство за рівнем фінансового стану чотири роки належало до класу 3 і рік до класу 2. Інтегральний показник фінансового стану ТзОВ «Домобудівник» не відображає значних коливань, що дає підставу оцінювати його як стабільний, за якого підприємство здатне в повному обсязі виконувати власні зобов'язання перед інвесторами.

Розрахунок інтегрального показника фінансового стану ТзОВ «Куличівка»:

$$\begin{aligned}
 2015 \text{ р.:} \quad Z &= (0,02 \times 4,79) + (2,2 \times 0,19) + (0,001 \times 10,9) + (0,01 \times 0,05) + \\
 &+ (0,009 \times 0,1) + (1,4 \times 0,07) + (0,2 \times 0,6) - 0,27 = 0,47 \\
 2016 \text{ р.:} \quad Z &= (0,02 \times 37,5) + (2,2 \times 0,21) + (0,001 \times 63,5) + (0,01 \times 0,015) \\
 &+ (0,009 \times 0,02) + (1,4 \times 0,026) + (0,2 \times 1) - 0,27 = 1,24 \\
 2017 \text{ р.:} \quad Z &= (0,02 \times 22,6) + (2,2 \times 0,3) + (0,001 \times 19,6) + (0,01 \times (-0,03)) \\
 &+ (0,009 \times (-0,03)) + (1,4 \times (-0,02)) + (0,2 \times (-0,6)) - 0,27 =
 \end{aligned}$$

0,71

$$2018 \text{ р.: } Z = (0,02 \times 20) + (2,2 \times 0,1) + (0,001 \times 29,9) + (0,01 \times 0,02) + (0,009 \times 0,02) + (1,4 \times 0,03) + (0,2 \times 0,5) - 0,27 = 0,53$$

$$2019 \text{ р.: } Z = (0,02 \times 12,7) + (2,2 \times 0,2) + (0,001 \times 46,4) + (0,01 \times 0,06) + (0,009 \times 0,06) + (1,4 \times 0,33) + (0,2 \times 2,6) - 0,27 = 1,45$$

Результати проведених обчислень відображають тенденцію до зміцнення фінансового стану ТзОВ «Куличівка» протягом періоду дослідження. Загалом фінансовий стан цього підприємства мав чітку тенденцію до зростання: клас 3 - у 2015 р., клас 2 - у 2016, 2017 та 2018 р., клас 1 – у 2019 р. Така тенденція підтверджує високий рівень спроможності суб'єкта господарювання виконувати зобов'язання та зводить до мінімуму ймовірність його банкрутства. Відповідно зацікавлені сторони можуть впевнено інвестувати кошти в це підприємство.

Обчислення інтегрального показника фінансового стану ПП «Інвест-Родина»:

$$2015 \text{ р.: } Z = (0,02 \times 1,5) + (2,2 \times 0,3) + (0,001 \times 204,5) + (0,01 \times 0,05) + (0,009 \times 0,05) + (1,4 \times 0,3) + (0,2 \times 0,4) - 0,27 = 1,12$$

$$2016 \text{ р.: } Z = (0,02 \times 1,2) + (2,2 \times 0,2) + (0,001 \times 207,8) + (0,01 \times 0,04) + (0,009 \times 0,04) + (1,4 \times 0,2) + (0,2 \times 0,2) - 0,27 = 0,73$$

$$2017 \text{ р.: } Z = (0,02 \times 1,2) + (2,2 \times 0,1) + (0,001 \times 1) + (0,01 \times 0,04) + (0,009 \times 0,04) + (1,4 \times 0,2) + (0,2 \times 0,18) - 0,27 = 0,29$$

$$2018 \text{ р.: } Z = (0,02 \times 68) + (2,2 \times 0,02) + (0,001 \times 54,8) + (0,01 \times 0,03) + (0,009 \times 0,03) + (1,4 \times 0,04) + (0,2 \times 1,6) - 0,27 = 1,57$$

$$2019 \text{ р.: } Z = (0,02 \times 36,4) + (2,2 \times 0,03) + (0,001 \times 53,8) + (0,01 \times 0,03) + (0,009 \times 0,03) + (1,4 \times 0,04) + (0,2 \times 1,4) - 0,27 = 0,91$$

Значення інтегрального показника за період дослідження періоду дає змогу зарахувати це підприємство до 2 класу за рівнем його фінансового

стану протягом трьох років із п'яти, раз - до класу 1 (у 2017 р.), хоча в 2016 р. цей рівень дещо знизився - до класу 3. Такі результати дають змогу оцінити рівень фінансового стану ПП «Інвест-Родина» як достатній для виконання взятих зобов'язань перед інвесторами. Узагальнені результати щодо динаміки зміни фінансового стану досліджуваних підприємств житлового будівництва за даними оцінки інтегрального показника відображено у вигляді матриці (рис. 3.8).

	2015 р.	2016 р.	2017 р.	2018 р.	2019 р.
Клас 1					
Клас 2					
Клас 3					
Клас 4					
Клас 5					

	– ТзОВ «Домобудівник»;
	– ТзОВ «Куличівка»;
	– ПП «Інвест-Родина».

Рис. 3.8. Матриця фінансового стану підприємств житлового будівництва (на прикладі ТзОВ «Домобудівник», ТзОВ «Куличівка» і ПП «Інвест Родина»)

Джерело: власна розробка авторки.

Отже, підсумовуючи вищеподане можемо стверджувати, що галузеві особливості діяльності будівельних підприємств безпосередній впливають на

результати аналізу фінансово-господарського стану досліджуваних суб'єктів господарювання і, як наслідок, на процес креації вартості та вибір методик оцінки його ефективності.

Як зазначають В. Щербаков і Н. Щербаков, при оцінці вартості бізнес-діяльності, поряд із визначенням реального фінансового стану підприємства цілі фінансового аналізу можна доповнити такими:

- встановлення реальної прибутковості оцінюваного підприємства для коректного прогнозування грошових потоків;
- виявлення ступеня відповідності фінансової звітності оцінюваного підприємства загальноприйнятим у галузі принципам бухгалтерського обліку;
- порівняння оцінюваного підприємства з його аналогами для оцінки ризику, властивого цьому виду бізнесу, і параметрів його вартості;
- оцінка економічних можливостей і перспектив бізнесу;
- коригування фінансових звітів для цілей оцінки [195, с. 71].

Наведені вище розрахунки дають можливість стверджувати, що результати комплексного аналізу фінансового стану суб'єкта господарювання є підґрунтям для вибору методик для оцінки вартості будівельного підприємства (рис. 3.9).

Детальна характеристика дохідного підходу оцінки вартості підприємства демонструє, що базою для вибору методик цього підходу є рівень доходів суб'єкта господарювання. Досліджуючи діяльність саме малих підприємств житлового будівництва, вважаємо, що застосування цього підходу в «класичному варіанті» для оцінки рівня креації вартості останніх є малоефективним. Таке твердження базується на вивченні особливостей виробничо-господарської діяльності та організації обліку будівельних підприємств, які безпосередньо впливають на отримання доходів.

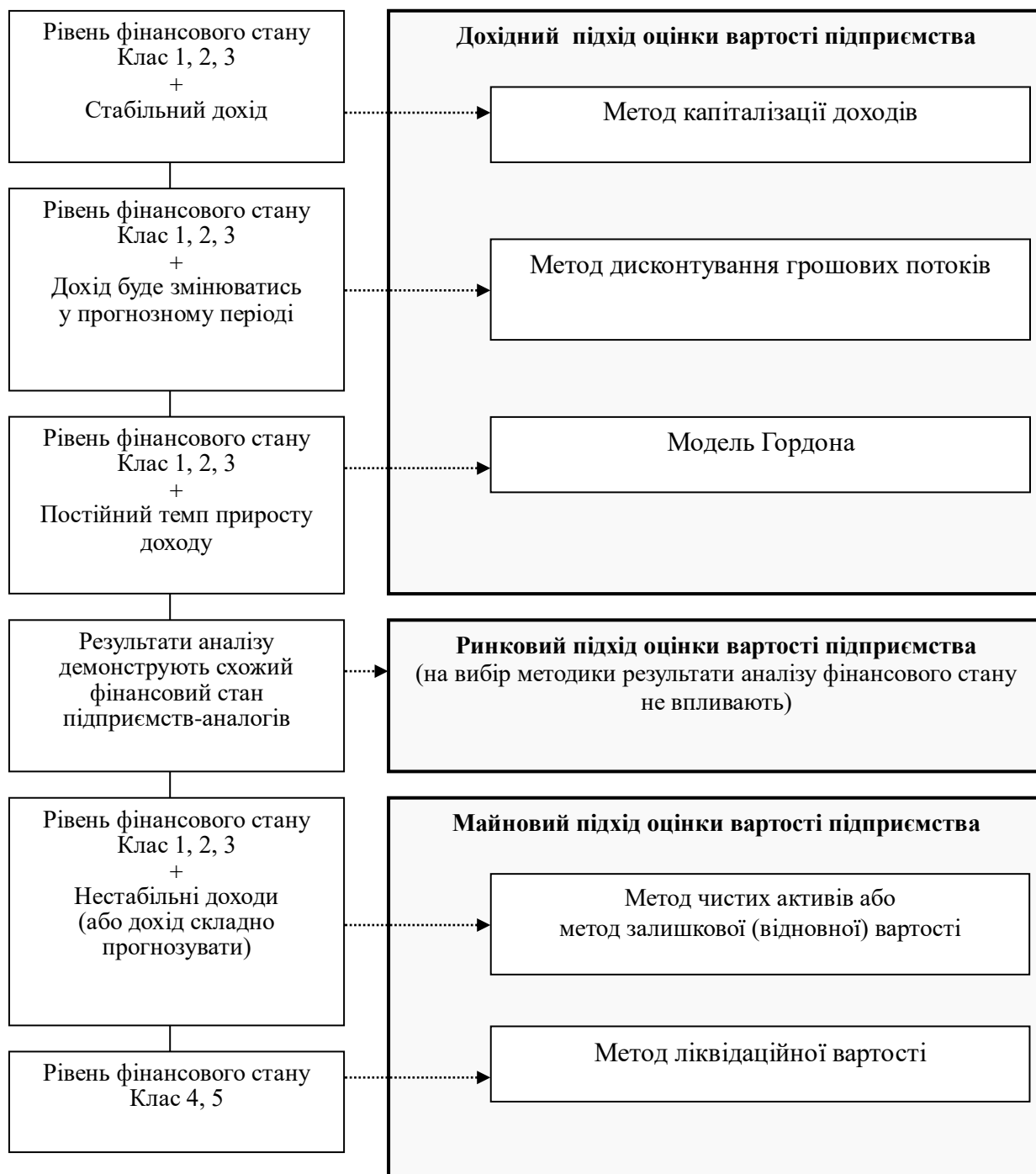


Рис. 3.9. Алгоритм вибору методу оцінки вартості будівельного підприємства на основі результатів комплексного аналізу його фінансового стану

Джерело: власна розробка авторки.

Проблематика застосування методики капіталізації доходів обґрунтована вище (п.3.1). Більш результативними у діяльності будівельних підприємств є метод дисконтування грошових потоків і модель Гордона, оскільки досліджуваними об'єктами є малі підприємства

Прогнозування грошових потоків шляхом використання укладених угод як джерела інформації може викликати певні труднощі. За такими будівельними контрактами у П(С)БО 18 передбачено відповідні вимоги, умови й особливості щодо визнання та оцінки доходів і фінансових результатів (п. 3 - 19). Окрім того, суттєвий вплив на визнання та оцінку доходів будівельними підприємствами мають особливості реалізації процесу будівництва – значна протяжність виробничого циклу в часі, в результаті чого може відбутися зміна вартості окремих активів, виникнення непередбачуваних обставин, відхилення від графіків виконання робіт, претензії контрагентів і т. ін.

На нашу думку, практичне використання цього методу буде ефективним за умови впровадження (пит. 2.3) авторського розрахунку грошових потоків будівельного підприємства за півріччя або інтерпретованої з урахуванням щоквартального обчислення грошових потоків такого суб'єкта господарювання моделі Гордона.

Разом з тим, результати проведеного комплексного аналізу фінансового стану досліджуваних суб'єктів господарювання та оцінка інтегрального показника їхнього фінансового стану дають змогу стверджувати, що використання методик дохідного підходу для оцінки креації вартості малих підприємств, що працюють у галузі будівництва, малоефективне.

Ринковий (порівняльний) підхід широко застосовується у міжнародній практиці, однак виникає значна кількість проблем при його використанні для оцінки вартості вітчизняних підприємств.

Сутність цього підходу полягає в порівнянні вартісних або результативних показників визначеного суб'єкта господарювання з

підприємствами-аналогами. Важливою умовою застосування ринкового підходу є наявність широкого спектра доступної та достовірної інформації, що дає можливість реалізувати методичні прийоми в межах цього підходу.

На нашу думку, основні проблеми низької ефективності зазначеного підходу для оцінки малих підприємств у галузі будівництва такі: недостатня кількість інформації, що є у відкритому доступі, та обов'язкове залучення незалежного суб'єкта оцінки.

Як зазначено вище, основними методичними прийомами ринкового (порівняльного) підходу є: метод підприємств-аналогів; метод угод (продажів); метод галузевих коефіцієнтів.

Представлені результати проведеного фінансового аналізу (рис. 3.9) не мають безпосереднього впливу на вибір методики ринкового підходу чи будь-якого іншого. Базовим моментом є наявність достовірної інформації про фінансово-економічні показники підприємств-аналогів. Охарактеризуємо можливість застосування порівняльного підходу для оцінки креації вартості малих підприємств і галузі вітчизняного житлового будівництва у сучасних економічних умовах.

У методиках ринкового підходу використовується інформація, джерелами якої є такі: фінансова звітність підприємств-аналогів; дані, оприлюднені в офіційній статистиці; інформація з фондових бірж і позабіржових торговельних систем. Отже, підґрунтям для застосування такого підходу є наявність ефективно функціонуючого фондового ринку (для оцінки великих будівельних компаній, для яких актуальна інформація про ціну однієї акції чи контрольного пакета акцій підприємств-аналогів) й інформаційних ресурсів у відкритому доступі, які дадуть змогу одержати дані про угоди купівлі-продажу у сферах середнього та малого бізнесу за різними галузями.

Об'єктом дослідження є малі підприємства, що функціонують у галузі житлового будівництва. Оскільки досліджувані компанії не є емітентами

акцій, то застосування методів підприємств-аналогів та угод (за основу розрахунків взято ціну контрольного пакета акцій) вважаємо неможливим. Малоефективним також є застосування методу галузевих коефіцієнтів через відсутність даних про такий базовий елемент цієї методики, як вартість угод із купівлі-продажу підприємств як цілісних бізнес-об'єктів (особливо приватної форми власності).

Отже, застосування ринкового підходу для оцінки вартості підприємств малого та середнього бізнесу, які функціонують у галузі житлового будівництва, вважаємо малоефективним через відсутність сформованого ринку, де можна відкрито отримати дані про здійснені угоди з купівлі-продажу таких суб'єктів господарювання, а також інформаційних ресурсів що забезпечують різнобічною достовірною інформацією, необхідною для проведення відповідних розрахунків за цим підходом.

Майновий (витратний) підхід передбачає, що вартість підприємства визначається вартістю його активів за вирахуванням зобов'язань. Він ґрунтується також на тому, що вартість підприємства прирівнюється до вартості його майна. За такого підходу взято принципи заміщення та корисності. Майновий (витратний) підхід здебільшого використовується у випадках, коли оцінювана компанія володіє значними матеріальними активами.

Результати проведеного аналізу свідчать, що для оцінки вартості будівельних підприємств найбільш доцільним є застосування методик витратного підходу.

Як стверджують Р. Костирко, Н. Тертична, В. Шевчук, «...майновий підхід до оцінки підприємств об'єднує низку методик оцінки, в тому числі методику накопичення активів підприємства, методику скоректованої балансової вартості (або її називають методикою чистих активів), методику заміщення та методику розрахунку ліквідаційної вартості підприємств. Ці методики оцінки об'єднані в майновий підхід за однією основною ознакою:

всі вони засновані на визначенні в поточних цінах вартості окремих видів майна підприємства або витрат на будівництво аналогічного підприємства (для методики заміщення) та вирахуванні заборгованості підприємства. Ці методики майнового підходу дозволяють розраховувати різні види вартості підприємства: методика накопичення активів – ринкову вартість; методика заміщення – вартість заміщення; методика ліквідаційної вартості – ліквідаційну вартість підприємства» [93, с. 60].

Інформаційною базою для методик майнового підходу є дані бухгалтерського обліку та фінансової звітності, що свідчить про реальність й обґрунтованість отриманих результатів оцінки ефективності креації вартості підприємства. Окрім того, доступність інформаційної бази дає змогу проводити оцінку вартості підприємства та процесів креації вартості не лише залученим незалежним суб'єктам оцінної діяльності, а й менеджерам організації, які мають відповідну кваліфікацію.

Отже, використання методик майнового підходу для оцінки вартості суб'єкта господарювання є найбільш оптимальним варіантом у практиці діяльності малих підприємств галузі житлового будівництва, оскільки він дає змогу найбільш точно врахувати особливості їхньої діяльності.

Разом з тим, через наявність багатьох обмежень у застосуванні традиційних підходів до оцінки вартості бізнес-діяльності потрібно здійснювати подальші наукові дослідження у цьому напрямку. Нині створено змішані або так звані синтетичні чи інтегральні моделі до оцінки вартості підприємства, які поєднали методичні прийоми двох і більше традиційних підходів. Вибір ефективної методики оцінки креації вартості підприємства є запорукою успішного розвитку суб'єкта господарювання.

Одним із таких підходів є модель економічної доданої вартості, переваги застосування якої для будівельних підприємств обґрунтовані вище (п.3.1). Показник *EVA* дає змогу визначити, наскільки віддача капіталу перевищує витрати на його залучення, та оцінити процес креації вартості

підприємства, тобто в грошовому вираженні оцінити величину генерування капіталу. В економічній літературі визначати показник *EVA* пропонують за такими формулами.

В абсолютних показниках економічна додана вартість обчислюється за такою формулою:

$$EVA = (NOPLAT - WACC) \times IC, \quad (3.5)$$

У відносних показниках модель економічної доданої вартості має такий вигляд:

$$EVA = (ROIC - WACC) \times IC, \quad (3.6)$$

де *NOPLAT* (*Net Operating Profit Less Adjusted Taxes*) – чистий операційний прибуток, скорегований на податки;

WACC (*Weighted Average Cost Of Capital*) – середньозважена вартість капіталу;

IC (*Invested Capital*) – інвестований капітал;

ROIC (*Return On Invested Capital*) – рентабельність інвестованого капіталу.

На нашу думку, у ході порівняння величини креації вартості кількох підприємств будівельної галузі необхідно для визначення показника доданої вартості застосовувати формулу розрахунку у відносних показниках.

Рентабельність інвестованого капіталу та середньозважена вартість капіталу - це розрахункові величини, які визначаються за окремими формулами.

На увагу заслуговує показник середньозваженої вартості капіталу, оскільки саме він дає можливість оцінити розмір віддачі власного та залученого капіталу в процесі оцінки креації вартості підприємства.

Модель середньозваженої вартості капіталу має такий вигляд [134]:

$$R_{WACC} = I_z \times (1 - T) \times D_z + I_c \times D_c, \quad (3.7.)$$

де I_z – середньоринкова ставка відсотка за банківськими кредитами;

I_c – норма дохідності на власний капітал;

T – ставка податку на прибуток;

D_z – частка позикового капіталу в структурі інвестицій;

D_c – частка власного капіталу в структурі інвестицій.

Частки власного та позикового капіталу пов'язані співвідношенням $D_z + D_c = 1$, за яким загальна сума інвестицій визначається як величина валюти балансу підприємства (підсумок активу або пасиву).

Показник економічної доданої вартості є відносно новим і не набув широкого застосування у вітчизняній практиці. Цей показник дає змогу оцінити потенціал бізнесу, його переваги перед конкурентами і визначити максимальну ціну, за якою бізнес-діяльність чи її частина може бути продана. Основною перевагою вказаного показника є те, що він дає змогу оцінити вартість підприємства не в певний момент, а як суб'єкта господарювання, що неперервно функціонує та забезпечує дохід. Значною перевагою такої концепції для оцінки креаційних процесів є об'єднання інтересів усіх стейкхолдерів.

Описана концепція, будучи популярною серед зарубіжних компаній, практично не застосовується вітчизняними суб'єктами бізнесу через складності її адаптації до сучасних умов господарювання.

У працях вітчизняних дослідників методики доданої вартості описані й аналізуються винятково за зарубіжними науковими джерелами. Відсутні також розробки для обчислення показника ефективності креації вартості підприємства з урахуванням особливостей діяльності суб'єкта господарювання і формування відповідно таких показників у національній системі обліку та звітності.

Параметри, закладені у визначення показника, не мають обмежень для застосування цієї моделі малими підприємствами, що функціонують у галузі житлового будівництва. Отже, відповідно до економічного змісту показника економічної доданої вартості, що дає змогу оцінити «ефект» від діяльності суб'єкта господарювання як у коротко-, так і в довготерміновому періодах, а також враховуючи методологічні особливості відображення результативних показників у національній системі звітності та галузеві особливості діяльності будівельних організацій, його можна інтерпретувати як показник ефективності креації вартості малих підприємств будівельної галузі.

Як такий показник пропонуємо визначити коефіцієнт креації вартості підприємства (*ККВ*) та інтерпретувати його за такою формулою:

$$ККВ = P_{вк} - СВК \times ІК, \quad (3.8)$$

де $P_{вк}$ – рентабельність інвестованого капіталу;

$СВК$ – середньозважена вартість капіталу;

$ІК$ – величина інвестованого капіталу.

Із використанням вихідних даних формула матиме такий вигляд:

$$ККВ = \frac{ЧП}{ІК} - ((Ц_{вк} \times Ч_{вк}) + (Ц_{зк} \times Ч_{зк})) \times ІК, \quad (3.9)$$

де $ЧП$ – чистий прибуток (збиток);

$Ц_{вк}$ – ціна власного капіталу;

$Ч_{вк}$ – частка власного капіталу;

$Ц_{зк}$ – ціна залученого капіталу;

$Ч_{зк}$ – частка залученого капіталу;

Використовуючи вищенаведені формули, для проведення розрахунків сформувано необхідні вихідні дані для обчислення ефективності креації вартості досліджуваних підприємств (табл. 3.6 – 3.8).

Таблиця 3.6

Оцінка ефективності процесу креації ТзОВ «Домобудівник»

№ з/п	Показники	2015 р.	2016 р.	2017 р.	2018 р.	2019 р.
1	Чистий фінансовий результат (прибуток/збиток)	- 2315	- 1510	403	134	422
2	Інвестований капітал	54223	62866	40413	77357	74870
3	Ціна власного капіталу	- 0,17	- 0,13	0,03	0,01	0,03
4	Частка власного капіталу в структурі інвестицій	0,25	0,2	0,3	0,17	0,18
5	Ціна залученого капіталу	- 0,05	- 0,02	0,01	0,002	0,01
6	Частка залученого капіталу в структурі інвестицій	0,75	0,8	0,7	0,83	0,82
7	Рентабельність інвестованого капіталу	- 0,04	- 0,02	0,02	0,01	0,015
8	Середньозважена вартість капіталу	- 0,01	- 0,04	0,01	0,004	0,01
9	Коефіцієнт креації вартості	- 1626	1257	404	464	374

Джерело: власні розрахунки авторки.

Таблиця 3.7

Оцінка ефективності процесу креації ТзОВ «Куличівка»

№ з/п	Показники	2015 р.	2016 р.	2017 р.	2018 р.	2019 р.
1	Чистий фінансовий результат (прибуток/збиток)	1,0	3,1	- 2,1	4,4	160,0
2	Інвестований капітал	115,5	119,9	79,3	187,6	785,2
3	Ціна власного капіталу	0,05	0,1	-0,1	0,2	0,85
4	Частка власного капіталу в структурі інвестицій	0,2	0,2	0,3	0,15	0,24

5	Ціна залученого капіталу	0,01	0,03	- 0,04	0,03	0,3
6	Частка залученого капіталу в структурі інвестицій	0,8	0,8	0,7	0,85	0,76
7	Рентабельність інвестованого капіталу	0,01	0,04	- 0,03	0,035	0,2
8	Середньозважена вартість капіталу	0,01	0,03	- 0,058	0,03	0,2
9	Коефіцієнт креації вартості	0	1,2	2,2	1,0	0

Джерело: власні розрахунки авторки.

Таблиця 3.8

Оцінка ефективності процесу креації ПП «Інвест Родина»

№ з/п	Показники	2015 р.	2016 р.	2017 р.	2018 р.	2019 р.
1	Чистий фінансовий результат (прибуток/збиток)	768,7	849,4	984,0	600,0	906,0
2	Інвестований капітал	3643,2	6533,7	7501,9	31027,1	29222
3	Ціна власного капіталу	0,65	0,82	1,0	1,0	1,0
4	Частка власного капіталу в структурі інвестицій	0,3	0,15	0,13	0,01	0,03
5	Ціна залученого капіталу	0,3	0,15	0,15	0,02	0,03
6	Частка залученого капіталу в структурі інвестицій	0,7	0,85	0,87	0,99	0,97
7	Рентабельність інвестованого капіталу	0,3	0,25	0,15	0,02	0,04
8	Середньозважена вартість капіталу	0,2	0,2	0,12	0,02	0,04
9	Коефіцієнт креації вартості	364	326	225	0	0

Джерело: власні розрахунки авторки.

Для оцінки ефективності креаційних процесів на будівельних підприємствах цей показник доцільно аналізувати за такими виразами (рис. 3.10).

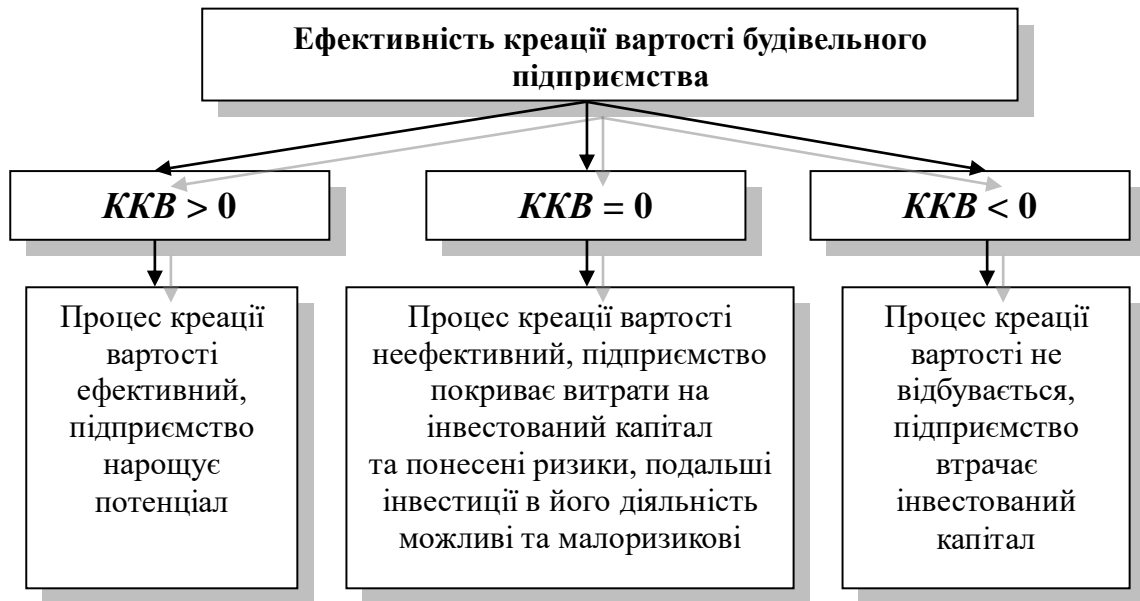


Рис. 3.10. Оцінка ефективності процесу креації вартості будівельних підприємств

Джерело: власна розробка авторки.

Результати розрахунків коефіцієнта креації вартості підприємств підтверджують, що такий показник дає змогу оцінити чистий ефект діяльності суб'єкта господарювання з урахуванням витрат на залучення складових його капіталу. Він є більш інформативним порівняно з фінансовим результатом, визначеним у системі бухгалтерського обліку та представленим у фінансовій звітності, оскільки відображає взаємозв'язок вартісноутворюючих процесів на будівельних підприємствах, враховує інформаційні запити всіх стейкхолдерів та може бути ефективним інструментом у процесі вартісноорієнтованого управління компанією.

Про переваги описаного коефіцієнта для прийняття управлінських рішень свідчать дані графіків (рис. 3.11– 3.13).

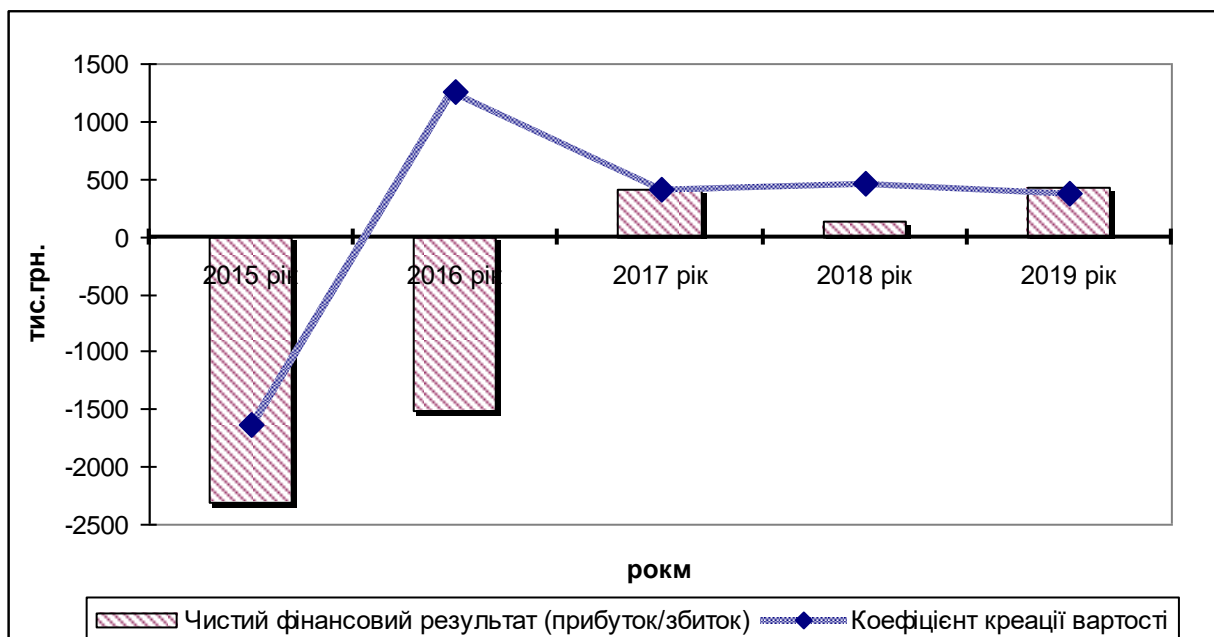


Рис. 3.11. Співвідношення чистого прибутку (збитку) та коефіцієнта креації вартості ТзОВ «Домобудівник»

Джерело: власна розробка авторки.

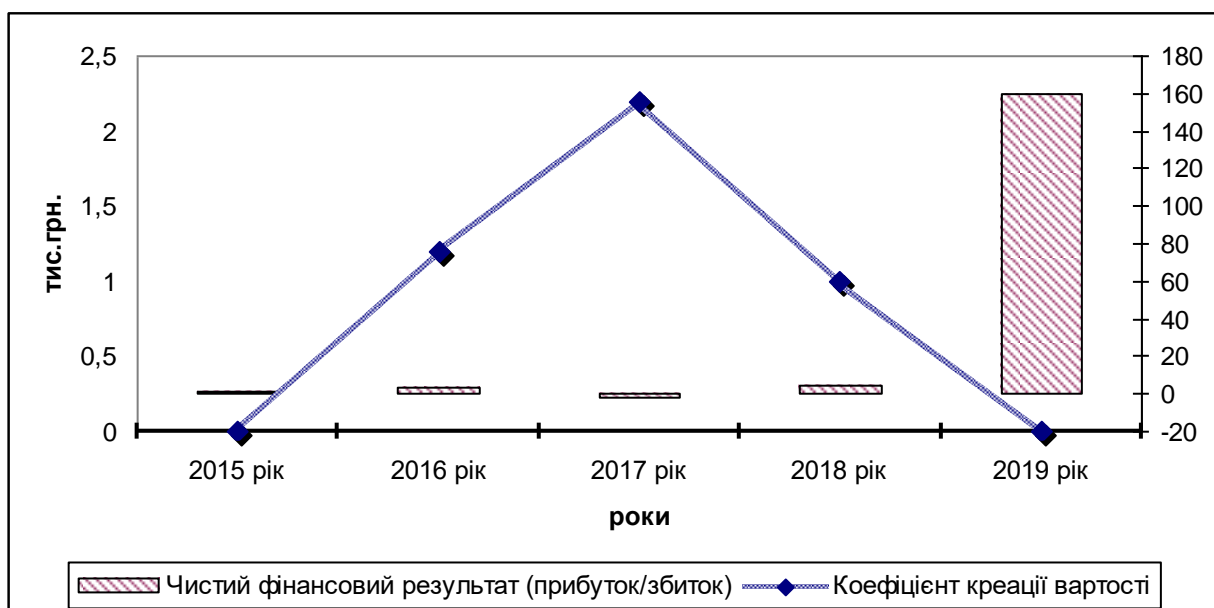


Рис. 3.12. Співвідношення чистого прибутку (збитку) та коефіцієнта креації вартості ТзОВ «Куличівка»

Джерело: власна розробка авторки.

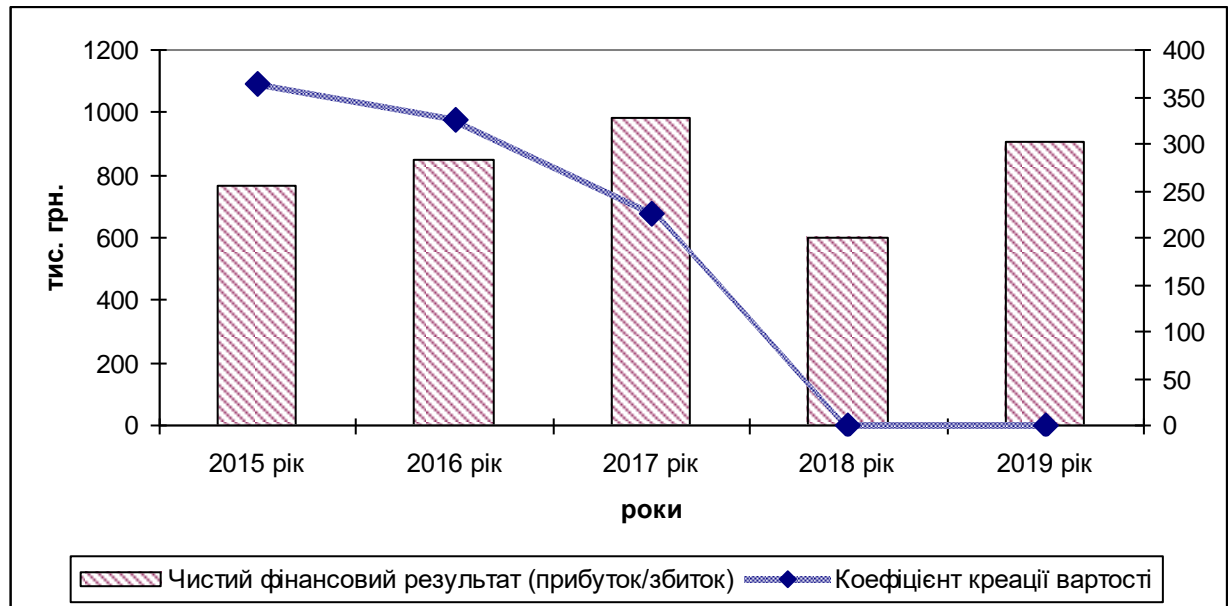


Рис. 3.13. Співвідношення чистого прибутку (збитку) та коефіцієнта креації вартості ПП «Інвест-Родина»

Джерело: власна розробка авторки.

Загалом динаміка показника чистого прибутку не збігається з трендом коефіцієнта креації вартості. Лише позитивне значення цього коефіцієнта свідчить про нарощування вартості будівельного підприємства. Однак таке значення показника не завжди досягається за умови отримання чистого прибутку в системі обліку. Підприємство, будучи збитковим за результатами бухгалтерських розрахунків, може нарощувати всій потенціал, і навпаки, отриманий прибуток за підсумками звітного періоду може бути повністю використаний на покриття витрат і ризиків на залучення капіталу, а не на нарощення вартості суб'єкта господарювання. Отже, коефіцієнт креації дає можливість визначити й оцінити нарощення (зниження) вартості підприємства та розвиток його потенціалу.

Висновки до розділу 3

Підсумовуючи результати проведених аналітичних досліджень, можемо стверджувати, що на вибір аналітичних процедур для оцінки креаційних процесів визначальний вплив мають особливості досліджуваної галузі.

1. Вважаємо, що аналітичні дослідження мають проводитись за існуючими методиками із дотриманням основних принципів та етапів комплексного аналізу фінансового стану суб'єктів господарювання з обов'язковим врахуванням таких особливостей діяльності будівельних підприємств: індивідуальний підхід до кожного об'єкта будівництва; значне різноманіття продукції; довготривалість виробничого циклу; високий рівень матеріалоємності виробництва; територіальна закріпленість будівельної продукції; постійний вплив атмосферно-кліматичних умов тощо.

2. Аналіз формування креації вартості підприємств житлового будівництва здійснений у такій послідовності: аналіз факторів, що впливають на формування вартості; дослідження підходів до оцінювання вартості підприємства як цілісного об'єкта, його структурних частин (філій, дочірніх підприємств) і бізнес-діяльності загалом; проведення комплексного аналізу фінансового стану з метою вибору оптимального підходу для оцінки креації вартості будівельних підприємств.

Проведене дослідження засвідчує, що на сьогодні незважаючи на численні наукові розробки та різноманіття факторів креації вартості, немає універсальних підходів щодо визначення основних і другорядних факторів формування вартості суб'єкта господарювання, тому їхня пріоритетність визначається залежно від мети креації вартості та стратегічних цілей підприємства.

Найвагомішим інструментом, який дає змогу оцінити креаційні процеси, є оцінка вартості підприємства.

3. Повною мірою завдання оцінки досягається за застосування різних методичних прийомів у межах дохідного, ринкового, витратного та змішаного підходів. Основним елементом процесу оцінки вартості підприємства є його мета. Саме для реалізації визначеної мети обираються суб'єкти оцінки, методи та оцінні процедури.

4. Досліджуючи можливості застосування існуючих підходів до оцінки процесів креації вартості будівельних підприємств, можемо стверджувати, що найбільш оптимальним варіантом для здійснення оцінки креаційних процесів підприємства є синтетичні (змішані) моделі, оскільки вони не лише дають змогу отримати реальний показник вартості, а й враховують інтереси всіх сторін: як власників – береться до уваги вартість наявних активів, так і інвесторів – визначаються майбутні доходи. З'ясовано, що найбільш ефективною серед синтетичних моделей є модель «економічної доданої вартості».

5. У процесі дослідження вартості підприємства та прогнозування показників його діяльності підприємства визначено, що оцінку вартості необхідно здійснювати на основі комплексного підходу з використанням прийомів і методик фінансового аналізу, оскільки останній є одним з інструментів пошуку рішень для підвищення вартості суб'єкта господарювання. З метою оцінки ефективності креаційних процесів на підприємстві аналіз його фінансового стану проводився за такими групами коефіцієнтів: показники прибутковості (коефіцієнти рентабельності), платоспроможності (коефіцієнти ліквідності) та ефективності використання активів (коефіцієнти ділової активності компанії). Виокремлення зазначених груп показників визначається різними інтересами стейкхолдерів щодо ефективності процесів креації вартості підприємства, які часто є різновекторними, що потребує застосування комплексного підходу для реальної оцінки вартості суб'єкта господарювання.

6. Оцінюючи результати комплексного аналізу, акцентовано на застосуванні інтегрального показника оцінки фінансового стану підприємств будівельної галузі, що зумовлено необхідністю оцінки фінансового стану за кількома підприємствами галузі та зведенням множини коефіцієнтів до одного кількісного.

Проведені розрахунки підтверджують, що інтегральний показник оцінки фінансового стану дає можливість одночасно оцінити якісні й кількісні параметри досліджуваних суб'єктів.

Здійснені розрахунки є підґрунтям для побудови матриці фінансового стану підприємств житлового будівництва.

7. Запропоновано алгоритм вибору методу оцінки вартості будівельного підприємства.

Описаний алгоритм демонструє, що найбільш оптимальним варіантом у діяльності малих підприємств галузі житлового будівництва є використання методик майнового підходу для оцінки вартості суб'єкта господарювання, оскільки він дає змогу найбільш точно врахувати особливості його функціонування.

Оцінка вартості підприємства як окремого об'єкта дає змогу отримати інформацію про його ціну в кількісному вираженні, але не створює можливості оцінити ефективність процесів креації. З цією метою застосовують так звані синтетичні чи інтегральні моделі оцінки вартості підприємства, що поєднують методичні прийоми двох і більше традиційних підходів.

8. За результатами проведених досліджень доходимо висновку, найбільші переваги серед синтетичних моделей, які застосовують малі підприємства будівельної галузі, має модель економічної доданої вартості, що демонструє, наскільки віддача капіталу перевищує витрати на його залучення, та дає змогу оцінити процес креації вартості підприємства, тобто в грошовому вираженні оцінити величину генерування капіталу.

Враховуючи методологічні особливості відображення результативних показників у національній системі звітності та галузеві особливості діяльності будівельних підприємств, показник економічної доданої вартості автором інтерпретовано як коефіцієнт креації вартості малих підприємств будівельної галузі. Проведені розрахунки цього коефіцієнта підтверджують, що він має більше інформаційне навантаження, ніж результативні показники (прибуток/збиток), та дає змогу оцінити чистий ефект діяльності суб'єкта господарювання з урахуванням витрат на залучення всіх складових капіталу, оскільки відображає взаємозв'язок вартісноутворюючих процесів на будівельних підприємствах, враховує інформаційні запити стейкхолдерів і може бути ефективним інструментом у процесі вартісно-орієнтованого управління компанією.

Основні результати розділу 3 опубліковані в наукових працях авторки [25; 26; 33; 37].

ВИСНОВКИ

Інформація про ефективність діяльності підприємства у формі фінансової звітності є недостатнім і не завжди своєчасним індикатором для оцінки його ринкової вартості з метою прийняття управлінських рішень про інвестування, розширення бізнесу, трансформацію, внутрішні та зовнішні зміни в структурі тощо. Креація відіграє важливу роль при вирішенні існуючої досі проблеми недооціненості підприємств будівельної сфери.

1. У процесі дослідження приведено до відповідності види вартості, наведені у Національних стандартах оцінки та Міжнародних стандартах оцінки, що дало змогу уніфікувати вітчизняну методика оцінки для визначення результативного показника діяльності підприємства.

2. Визначено трактування поняття «креація вартості» та акцентовано на його особливостях в обліково-аналітичній і контрольній роботі. Наголошено, що основним інструментом креації є квантифікація. Сформульовано авторське визначення цього терміна як кількісного вимірювання якісних ознак фактів господарської діяльності з метою їхнього обліку та контролю для досягнення ефективності креаційного процесу.

3. Досліджено вплив принципів обліку на процес креації вартості підприємства та визначено основні з них у формі структурної моделі, елементами якої є учасники інвестиційного процесу в житловому будівництві: замовники; інвестори; генпідрядні, підрядні та субпідрядні будівельні організації; фінансово-кредитні установи.

4. З метою групування виокремлено, досліджено та інтегровано за певними ознаками основні специфічні особливості, які впливають на креацію вартості будівельного підприємства. Враховуючи значну кількість таких особливостей, їх об'єднано у змістовно однорідні групи та детально охарактеризовано, що позитивно вплинуло на організацію процесу креації.

5. Побудовано модель креації вартості підприємства, що враховує специфіку житлового будівництва та деталізована за такими дев'ятьма блоками характеристик: принципи обліку; методика відображення чистих активів, чистих пасивів, власного капіталу та гудвілу; методика формування резервної системи; обмеження у будівельній сфері; інші специфічні особливості тощо.

6. Специфіку будівельного підприємства відображає концепція його власності за вибору відповідних альтернативних варіантів: відображення в складі активів і пасивів балансу з використанням похідних бухгалтерських звітів; відображення отриманого зростання чи зменшення власності за даними бухгалтерського балансу. Друга методика базується на використанні трьох забалансових субрахунків до рахунка 06 «Відхилення балансової вартості»:

- 061 «Відхилення балансової вартості активів від ринкової вартості»;
- 062 «Відхилення балансової вартості зобов'язань від ринкової вартості»;
- 063 «Відхилення у вартості чистих активів у результаті коригування балансової вартості».

7. Відображення даних у системі управлінського обліку запропоновано здійснювати із використанням похідних бухгалтерських звітів.

8. Для практичного використання розроблено обліковий механізм креації вартості будівельного підприємства, що охоплює такі етапи: реалізація активів; погашення зобов'язань; використання схем корегування (загальнооблікові та специфічні будівельні); застосована ціна реалізації; застосування механізму оподаткування; обчислення результату – вартості будівельного підприємства. У розробленому механізмі враховано основні методи креації вартості будівельного підприємства.

9. Доведено ефективність методики креації вартості підприємства і визначено такі її концептуальні етапи: з'ясування мети процесу креації; вибір облікового механізму; оцінка показників власності; врахування специфічних особливостей будівництва; аналіз, вибір і використання підходів до оцінки з урахуванням факторів впливу та умов господарської діяльності на креацію вартості.

Констатовано факт щодо неможливості формування облікової інформації для прийняття креаційних рішень винятково за показниками фінансової звітності. Застосування традиційних методик для облікового спостереження, перетворення та узагальнення інформації має переважно ретроспективний (історичний) характер. Це значно зменшує цінність обліково-контрольної та аналітичної функцій управління. Традиційне використання даних фінансової звітності характеризується низькою оперативністю та неможливістю задовольняти інформаційні потреби стейкхолдерів креаційного процесу.

Визначальний вплив на облікову модель креації вартості підприємства має специфіка його діяльності, зокрема у цьому разі – сфера житлового будівництва. Підприємство може обирати методику визначення та відображення вартості серед існуючих.

10. Розроблена методика на досліджуваних підприємствах підтвердила власну ефективність та отримала схвалення від практиків з огляду на комплексність, що дало змогу обирати необхідний метод, враховуючи основні фактори впливу на вартість підприємства. Основними перевагами методики є такі: можливість обґрунтування та систематизації облікових методів визначення вартості підприємства залежно від окресленої мети, облікового механізму встановлення вартості, отриманих показників власності та застосованих методичних підходів до оцінки.

11. Доведено ефективність креації за змішаною методикою, оскільки вона дає змогу поєднати ефекти від застосування витратного та дохідного

методів; спростити загалом креаційний процес, звільнивши від формування надмірної, інколи не зовсім достовірної інформації, та підтверджує ефективність використання чистих активів підприємства.

12. На основі дослідження можливості практичного застосування для визначення креації вартості підприємств житлового будівництва одного із методів (витратного, дохідного, порівняльного чи змішаного) представлено результати використання кожного з них. Узагальнено думку про можливість використання цих методів у змішаному варіанті для здійснення загальної оцінки об'єкта креації та окремих методів чи поєднання декількох із них – для часткового оцінювання креаційних процесів.

13. У процесі дослідження вартості підприємства та прогнозування показників його діяльності визначено, що оцінку вартості підприємства необхідно здійснювати на основі комплексного підходу з використанням прийомів і методик фінансового аналізу, оскільки останній є одним з інструментів пошуку рішень для підвищення вартості підприємства. З метою оцінки ефективності креаційних процесів на підприємстві аналіз фінансового стану проведено за такими групами коефіцієнтів: показники прибутковості (коефіцієнти рентабельності), платоспроможності (коефіцієнти ліквідності) та ефективності використання активів (коефіцієнти ділової активності підприємства). Виокремлення зазначених груп показників визначено різними інтересами стейкхолдерів щодо ефективності процесів креації вартості підприємства, які часто є різновекторними, що потребує застосування комплексного підходу для реальної оцінки вартості підприємства.

14. Оцінюючи результати комплексного аналізу, зроблено акцент на застосуванні інтегрального показника оцінки фінансового стану підприємств будівельної галузі, що зумовлено необхідністю здійснення такої оцінки фінансового стану за кількома організаціями галузі та зведення множини коефіцієнтів до одного кількісного. Проведені розрахунки підтверджують,

що інтегральний показник оцінки фінансового стану дає можливість одночасно оцінити якісні й кількісні параметри досліджуваних суб'єктів.

15. Проведені в процесі дослідження розрахунки є підґрунтям для побудови матриці фінансового стану підприємств житлового будівництва, на основі якої запропоновано алгоритм вибору методу оцінки вартості будівельного підприємства. Побудований алгоритм підтверджує, що найбільш оптимальним варіантом у діяльності малих підприємств галузі житлового будівництва є використання методик майнового підходу для оцінки вартості суб'єкта господарювання, оскільки це дає змогу найбільш точно врахувати особливості їхнього функціонування.

Оцінка вартості підприємства як окремого об'єкта дає змогу отримати інформацію про його ціну в кількісному вираженні, але не забезпечує можливості оцінити ефективність процесів креації. З цією метою розглянуті інтегральні (змішані) моделі оцінки вартості підприємства, які поєднують методичні прийоми двох і більше традиційних підходів. За результатами проведених досліджень зроблено висновок, що найбільші переваги серед синтетичних моделей для застосування малими підприємствами будівельної галузі має модель економічної доданої вартості, яка демонструє, наскільки віддача капіталу перевищує витрати на його залучення, та дає змогу оцінити процес креації вартості підприємства, тобто в грошовому вираженні оцінити величину генерування капіталу.

Враховуючи методичні особливості відображення результативних показників у національній системі звітності та галузеві особливості діяльності будівельних підприємств, показник економічної доданої вартості автором інтерпретовано як коефіцієнт креації вартості малих підприємств будівельної галузі. Проведені розрахунки цього коефіцієнта підтверджують, що він має більше інформаційне навантаження, ніж результативні показники (прибуток/збиток), та дає змогу оцінити чистий ефект діяльності суб'єкта господарювання з урахуванням витрат на залучення всіх складових капіталу,

оскільки відображає взаємозв'язок вартісноутворюючих процесів на будівельних підприємствах, враховує інформаційні запити стейкхолдерів та може бути ефективним інструментом у процесі вартісно-орієнтованого управління підприємством.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Alfred Marshall (1890) Principles of Economics. New York: MacMillan & Co., Vol. 1., 142 p.
2. Deshow P., Hatton A., Sloan R. (1999) An empirical assessment of the residual income valuation model. Journal of Accounting and Economics. No 26. pp. 1-34.
3. Dinkhoff, M. (2007) Business Valuation of Tesco: Calculation of Different Valuation Methods and Presentation of Differences Between Them. Seminar Paper. 52 p.
4. Fernandez, P. (2007). Company Valuation Methods. The Most Common Errors in Valuation. IESE Working Paper. No 449., pp.1-33.
5. I Adamska, M Luchko, O Kilyar (2019). Value creation as the main principle of construction company efficient functioning. *Bussines Risk in Changing Dynamics of Global Village 2*. Monograph. Publishing House of University of Applied Sciences in Nysa. 513 p. pp. 89-97
6. International Valuation Standards IVS -2017. IVSC, 2017. 115 p.
7. Jerald E. Pinto (2007). Equity asset valuation [Text] /... [et al.]. 2nd ed. p. cm. (CFA Institute investment series ; 27) Rev. ed. of: Equity asset valuation / John D. Stowe ... [et al.]
8. Lovewell, K. How much is your business worth: valuations based on assets versus cash flow. URL: <http://anthillonline.com/how-much-is-your-business-worth-valuations-based-on-assets-versus-cash-flow-part-2-of-3/>
9. Ohlson J. (1995) Earnings, Book values and dividends in security valuations / Contemporary Accounting Research, № 11, p. 661
10. Paschall, M. (2001). Kick the Habit: The Excess Earnings Method Must Go. The Quarterly Journal of Business Valuation Committee of the American Society of Appraisers. Vol. 21., No. 3., pp.1-5.

11. Patton&Associates, LLC Conclusion of Value. 2009. pp. 1-60. URL: <http://www.pattonvaluations.com/bizvaldocs/SampleAutoParts.pdf>
12. Pratt S., Niculita A. (2008). Valuing a Business The Analysis and Appraisal of Closely Held Companies [fifth edition]. McGraw-Hill,. 923 p.
13. Pratt, S. (2003). Business Valuation Body of Knowledge Exam Review and Professional Reference [second edition]. 362 p.
14. Rappaport A. (1986). Creating Shareholder Value: The New Standard for Business Performance. New York : Free Press.
15. Richard Kirkham (2007). Ferry and Brandon's cost Planning of Building. Eighth Edition, Blackwell Publishing. 403 p.
16. Schmalenbach E. (1919). Grundlagen der dynamischen Bilanzlehre. Zeitschrift fur handelswissenschaftliche Forschung. Jg. 13. pp. 1-101.
17. Schmidt F. Gloeckner, G. A. (1922). Die organische Bilanz im Rahmen der Wirtschaft. Verlagsbuchhandlung in Leipzig.
18. Shareholder Value Metrics. Shareholder Value Management Series. Booklet 1. Boston Consulting Group, 1996.
19. Sheeler C. Business Valuation URL: <http://www.naepc.org/journal/issue07f.pdf>
20. Shroider, H. In Support of Excess Earnings Method or Not. URL: <http://www.bearval.com>
21. Smith A. (1748). Lectures on Rhetoric and Belles Lettres. The Glasgow Edition of the Works and Correspondence of Adam Smith.
22. Stewart B., Stern D. (1999). The Quest For Value. The EVA management guide. New York: Harper Business.
23. Tack, B. Valuation Methods for Midsize Companies ... Taking out the Guesswork. URL: <http://www.cogentvaluation.com/pdf/ValuationMethodsforMidsizeCompanies.pdf>

24. Weissenrieder F., Ottoson E. (1996). Cash Value Added – a new method for measuring financial performance. *Gothenburg Studies in Financial Economics, Study. Vol. 1*, p. 34–46.
25. Адамська І. Є. Аналіз підходів та методів оцінки вартості будівельних підприємств. *Науковий вісник Херсонського державного університету. Серія «Економічні науки»*. 2020. Вип. 38. С. 87–91
26. Адамська І. Є. Використання сучасних методик оцінки в процесі креації вартості будівельного підприємства. *Напрями розвитку ринкової економіки: нові реалії та можливості в умовах інтеграційних процесів: матеріали доповідей Міжнародної науково-практичної конференції (м. Ужгород, 30 листопада 2019 року); за заг. ред.: М. М. Палінчак, В. П. Приходько, А. Krynski. Ужгород: Вид. дім «Гельветика», 2019. Ч. 2. С. 51–53*
27. Адамська І. Є. Вплив нормативно-правового регулювання будівельної діяльності на відображення операцій в обліку. *Бізнес та умови його розвитку: національна та міжнародна практика: збірник тез наукових робіт учасників Всеукраїнської науково-практичної конференції (м. Одеса, 16 травня 2020 р.) / ГО «Центр економічних досліджень та розвитку». О.: ЦЕДР, 2020. С. 115–118.*
28. Адамська І. Є. Вплив стейкхолдерів на вартість будівельного підприємства. *Актуальні проблеми використання потенціалу економіки країни: світовий досвід та вітчизняні реалії: матеріали IV Міжнародної науково-практичної конференції (м. Дніпро, 25 квітня 2020 р.)*. Дніпро: ПДАБА, 2020. С. 89–91.
29. Адамська І. Є. Концептуальні етапи методики обліку в процесі креації вартості будівельних підприємств. *Держава та регіони. Серія: Економіка та підприємництво*. 2020. № 3 (114). С. 106–109.
30. Адамська І. Є. Методика обліку креації вартості підприємства житлового будівництва. *Інфраструктура ринку*. 2020. Вип. 43. С. 412–416 URL: http://market-infr.od.ua/journals/2020/43_2020_ukr/76.pdf.

31. Адамська І. Є. Місце облікової інформації у формуванні вартості підприємства. *Обліково-аналітичне забезпечення системи менеджменту підприємства*: матеріали IV Міжнародної науково-практичної конференції 24–26 жовтня 2019 р. м. Львів : Вид-во Львівської політехніки, 2019. С. 3–4.
32. Адамська І. Є. Обліковий механізм відображення впливу особливостей житлового будівництва на креацію вартості підприємства. *Вчені записки Таврійського національного університету імені В.І. Вернадського. Серія: «Економіка і управління»*. 2020. Т. 31 (70). № 3. Частина 2. С. 117–122.
33. Адамська І. Є. Обліково-аналітичне забезпечення складання фінансових прогнозів будівельними підприємствами *Фінансова система та інформаційні технології: сучасний стан, ефективність, перспективи*. Міжнародна науково-практична конференція для студентів, аспірантів та молодих учених м. Київ 30 травня 2020 року. С. 57–58.
34. Адамська І. Є. Оцінка як інструмент визначення ефективності креації вартості підприємства. *Науковий вісник міжнародного гуманітарного університету. Серія: «Економіка і менеджмент»*. 2020. Вип. 42. С. 192–197.
35. Адамська І. Є. Побудова облікової системи оцінки вартості підприємства в процесі функціонування будівельного бізнесу. *Менеджмент, аудит та фінанси: стан, проблеми та науково-економічний розвиток*: матеріали Міжнародної науково-практичної конференції (м. Дніпро, 23 травня 2020 р.). Дніпро: НО «Перспектива», 2020. С. 101–104.
36. Адамська І. Є. Сучасний стан та тенденції розвитку будівельної галузі України. *Галицький економічний вісник*. 2019. № 5 (60). С. 7–15.
37. Адамська І.Є. Фактори креації вартості підприємства. *Вплив глобальної фінансової кризи на розвиток національних фінансових систем*: матеріали міжнародної науково-практичної конференції (Львів, 18 квітня 2020 року) / ГО «Львівська економічна фундація». Львів: ЛЕФ, 2020. С. 80–83.

38. Азгальдов Г.Г. Проблемы согласования оценок и ее возможное решение. *Российское общество оценщиков. Вопросы оценки*. 1999. № 4. С. 32–38.
39. Арнольд Г. Руководство по корпоративным финансам: Пособие по финансовым рынкам, решениям и методам / пер. с англ. ; под ред. О.Б. Максимовой. Днепропетровск : Баланс Бизнес Букс, 2007. 752 с.
40. Астраханцева И. А. Основные принципы фрактальной теории управления стоимости компании. *Экономические науки. Экономика и управление*. 2010. № 2 (63). С. 124–128.
41. Бланк И. А. Финансовая стратегия предприятия. К.: Ольга, Ника-Центр, 2004. 720 с.
42. Борисова В. І. Підприємство в системі об'єктів цивільних прав URL: http://dspace.nlu.edu.ua/bitstream/123456789/7773/1/Borisova_1216.pdf.
43. Бочаров В.В., Самонова И.Н., Макарова В.А. Управление стоимостью бизнеса: учебное пособие. СПб.: Изд-во СПбГУЭФ, 2009. 124 с.
44. Брейли, Р., Майерс С. Принципы корпоративных финансов: учебник для студ. экон. спец. вузов. М. : Олимп-Бизнес; Тройка-Диалог, 1997. 120 с.
45. Бригхем Ю., Гапенски Л. Финансовый менеджмент: полный курс: в 2 т.; пер. с англ. под ред. В. В. Ковалев. СПб. : Экономическая школа, 1998. Т.1. 497 с.; Т. 2. 669 с.
46. Брюховецька Н. Ю. Підходи до визначення капіталізації підприємств. *Наукові праці ДонНтУ. Серія: економіка*. 2007. № 31-1. С. 224–229.
47. Валдайцев С.В. Оценка бизнеса. М. : ТК Велби, Изд-во Проспект, 2004. 360 с.
48. Ван Хорн Дж. К., Вахович Дж. М. Основы финансового менеджмента 11-е издание / пер. с англ. М. : Изд. дом «Вильямс», 2001. 992с.
49. Ван Хорн Дж.К., Вахович Дж.М. Основы управления финансами / пер. с англ., гл. ред. серии Я.В. Соколова. М. : Финансы и статистика, 2003. 800 с.

50. Вишневецький В. Теорія вартості в економічній науці. *Економіст*. 2007. № 5. С. 35–46
51. Волот О. І. Облік як основа інформаційного забезпечення управління підприємствами. *Науковий вісник Чернігівського державного інституту економіки і управління. Серія 1: Економіка*. 2012. Вип. 1. С. 214–217 URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/NvChdieu_2012_1_35
52. Волчек Р. М. Реалії застосування методик оцінювання вартості українських підприємств. *Агроінком*. 2012. № 1–3. С. 95–103.
53. Вопросы стоимости. Овладейте новейшими приемами управления, инвестирования и регулирования, основанными на стоимости компании / под ред. Э. Блека. М. : Олимп-бизнес, 2009. 400 с.
54. Гавва В. Н. Потенціал підприємства: формування та оцінювання: навч. посіб. К.: Центр навчальної літератури, 2004. 224 с.
55. Гайбура Ю. А., Загнітко Л. А. Фінансове прогнозування як елемент управління фінансовими ресурсами підприємства. *Економіка і суспільство*. 2017. Випуск 9. С. 968–974
56. Гаппоева А.К., Аксоров М.Г. Управління вартістю підприємства як необхідна умова його сталого розвитку. *Економічний вісник Ростовського державного університету*. 2010. Т. 8. № 1. С. 7–12.
57. Герасименко Ю.В. Ідентифікація стейкхолдерів підприємств та оцінка їхнього впливу: теоретичний аспект. *Вісник ЖДТУ*. 2019. №1 (87). С. 9–16
58. Глинська Г. Я. Напрямки оцінювання ринкової вартості підприємства як об'єкта для поглинання. URL: http://vlp.com.ua/files/05_24.pdf
59. Господарський кодекс України від 16.01.2003р. № 436-IV URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/436-15#Text> (дата звернення 15.10.2019)
60. Грищенко Т. В., Решетова Г. В. Теоретико-методичні аспекти визначення вартості компанії. *Бізнес Інформ*. 2013. № 10. С. 266–271.

61. Гусев А. А. Концепция EVA и оценка эффективности деятельности компании. *Финансовый менеджмент*. 2005. № 1. С. 57–66.
62. Давидов О. І. Моделі доданої вартості підприємств: економічний зміст та особливості побудови. *Вісник Міжнародного гуманітарного університету*. 20017. Вип. 28. С. 167-172
63. Дамодаран А. Инвестиционная оценка: инструменты и методы оценки любых активов ; пер. с англ., 3-е изд. М. : Альпина Бизнес Букс, 2004. 1324 с.
64. Данілова Ю. Ю. Оцінка вартості підприємства URL: <http://www.pdaa.edu.ua/sites/default/files/studconf/372.pdf>
65. Державні та галузеві будівельні норми / Міністерство регіонального розвитку України. URL:<https://www.minregion.gov.ua/napryamki-diyalnosti/building/tech-reg/normuvannia/> (дата звернення : 25.09.2019)
66. Дерій В. А. Витрати і доходи підприємств у системі обліку та контролю : монографія. Тернопіль : ТНЕУ, «Економічна думка», 2009. 272 с.
67. Деєва Н. Є. Вартісні моделі стратегічного управління корпораціями. *Агросвіт*. 2015. № 19. С. 9–15.
68. Джеймс Р. Хитчнер. Три подхода к оценке стоимости бизнеса / под научн. ред. В.М. Рутгайзера. М.: Маросейка, 2008. 304 с.
69. Джулиан Рош. Стоимость компании: От желаемого к действительному ; пер. с англ., Е. И. Недбальская; науч. ред. П.В. Лебедев. Минск : Гревцов Паблицер, 2008. 352 с.
70. Економічна енциклопедія : [у 3 т.]. / [редкол.: ... С. В. Мочерний (відп. ред.) та ін.]. К.: Видавничий центр «Академія», 2000. Т 1. 864 с.
71. Економічна енциклопедія: [у 3 т.]. / [редкол.: ... С. В. Мочерний (відп. ред.) та ін.]. К.: Видавничий центр «Академія», 2000. Т 2. 848 с.
72. Економічна енциклопедія: [у 3 т.]. / [редкол.: ... С. В. Мочерний (відп. ред.) та ін.]. К.: Видавничий центр «Академія», 2000. Т 3. 952 с.

73. Есипов В., Маховикова Г., Терехова В. Оценка бизнеса. С-Пб: Питер, 2001. 416 с.
74. Егерев И. А. Стоимость бизнеса: искусство управления: учебное пособие. М.: Дело, 2003. 480 с.
75. Єсіпов В. Є. Оцінка бізнесу: повне практичне керівництво: основні принципи, підходи і методи, прикладні аспекти. М: Ексмо, 2008. 345с,
76. Житлове будівництво у 2018 році URL: https://ukrstat.org/uk/express/expres_u.html (дата звернення : 25.09.2019)
77. Загородній А. Г., Вознюк Г. Л. Фінансово-економічний словник. Л.: Львівський університет, 2005. 714 с.
78. Задорожний Зеновій-Михайло Васильович. Внутрішньогосподарський облік в будівництві: методологія та організація : дис. ... доктора екон. наук: 08.00.09 бухгалтерський облік, аналіз та аудит (за видами економічної діяльності); Тернопільський національний економічний університет. Тернопіль, 2007. 471 с.
79. Захаркін О. О. Фактори формування вартості в контексті вартісно-орієнтованого підходу управління підприємством. *Бізнес Інформ*. 2014. № 7. С. 208–214.
80. Зеленіна О. О. Проблемні питання оцінки та визнання балансової вартості кредиту як елемента позикового капіталу підприємства. *Вісник ЖДТУ*. 2010. № 3 (53). С. 318–325.
81. Ивашковская И. В. Моделирование стоимости компании. Стратегическая ответственность совета директоров. М.: ИНФРА-М, 2013. 430 с.
82. Інформація щодо розвитку будівельної діяльності URL: <https://www.minregion.gov.ua/napryamki-diyalnosti/building/pricing/rozvitok-budivelnoyi-diyalnosti/> (дата звернення 12.03.2019)
83. Казанцева С. А. Проблемы определения факторов, влияющих на формирование стоимости предприятия. Актуальные вопросы экономики и

управления : материалы междунар. научной конф. (г. Москва, апрель 2011 г.). Т. 1. М. : РИОР, 2011. С. 183–188.

84. Капаруліна М. С. Максимізація вартості підприємства як критерій ефективності його функціонування. URL: <http://old.niss.gov.ua/book/StrPryor/4/12-Kaparulina.pdf>.

85. Клейнер Г. Б. Стратегии бизнеса: аналитический справочник. М.: КОНСЭКО, 1998. 448 с.

86. Кобилецький В. Р. Відносні показники ділової активності. *Онлайн-журнал «Financial Analysis online»*. URL: <https://www.finalon.com/metodyka-rozrakhunku/103-vidnosni-pokaznyky-dilovoi-aktyvnosti> (дата звернення: 14.07.2020)

87. Кодекс України про адміністративні правопорушення (ст. 1-212) від 07.12.1984 № 8073-Х. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/80731-10#Text> (дата звернення: 14.07.2019)

88. Кодекс України про адміністративні правопорушення (ст. 213-330) від 07.12.1984 № 8073-Х. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/80732-10#Text> (дата звернення: 14.07.2019)

89. Конвенція про безпеку та гігієну праці у будівництві № 167 URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/993_021 (дата звернення : 29.08.2019)

90. Концептуальна основа підготовки і подання фінансової звітності ; перекл. з англ. Т. Шарашидзе. 2009. 60 с.

91. Концепція інтегрування системи ціноутворення держав-учасниць СНД і впровадження інноваційних методів визначення вартості будівництва на всіх стадіях інвестиційно-будівельного процесу. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/997_m67 (дата звернення 03.05.2020)

92. Корягін М. В. Бухгалтерський облік у системі управління вартістю підприємства: теоретико-методологічні концепції: моногр. Львів: ЛІКА, 2012. 389 с.

93. Костирко Р. О., Тертична Н.В., Шевчук В.О. Комплексна оцінка вартості підприємства: моногр. ; за ред. докт. екон. наук, академіка НАН України М. Г. Чумаченка. Луганськ: Вид-во СНУ ім. В.Даля, 2007. 224 с.
94. Коупленд Т., Коллер Т., Муррін Дж. Стоимость компаний: оценка и управление. 3-е изд., перераб. и доп. ; пер. с англ. М.: ЗАО «Олимп-Бизнес», 2005. 576 с.
95. Круш П. В., Поліщук С. В. Оцінка бізнесу: навчальний посіб. К.: Центр навчальної літератури, 2004. 264 с.
96. Лаговська О. Оцінка вартості підприємства: аналіз підходів та методів. *Економічний аналіз*. 2012. Вип. 10. Ч. 2. С. 414–417.
97. Лист ДПА № 759/10/20-2117 від 27.01.98 «Щодо Методичних рекомендацій по аналізу фінансово-господарського стану підприємств та організацій». URL: https://zakononline.com.ua/documents/show/415157___415222 (дата звернення 03.05.2020)
98. Малюга Н.М. Наукові дослідження в бухгалтерському обліку: навч. посіб. для студентів вищих навчальних закладів; за ред. проф. Ф.Ф.Бутинця. Житомир : ПП «Рута». 2003. 476 с.
99. Маршалл Д. Ф., Бансал В. К. Финансовая инженерия: полное руководство по финансовым нововведениям; пер. с англ. М. : ИНФРА, 1998. 784 с.
100. Матеріал з Вікіпедії URL: https://uk.wikipedia.org/wiki/Зацікавлені_сторони (дата звернення 03.05.2020)
101. Мендрул О.Г. Управління вартістю підприємств: моногр. К.: КНЕУ, 2002. 272 с.
102. Мендрул О. Г. Вартість підприємств: бази оцінки. *Державний інформаційний бюлетень про приватизацію*. 2002. № 3. С.44–48.
103. Методика інтегральної оцінки інвестиційної привабливості підприємств та організацій № 22 від 23.02.98. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0214-98> (дата звернення : 19.09.2019)

104. Методика проведення поглибленого аналізу фінансово-господарського стану підприємств та організацій № 81 від 27.06.97. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0288-97#Text> (дата звернення : 19.09.2019)

105. Методика розрахунку індикаторів ділових очікувань згідно з вимогами розширеного Спеціального стандарту поширення даних Міжнародного валютного фонду. URL: http://www.ukrstat.gov.ua/metod_polog/metod_doc/2019/175/m_rido.pdf (дата звернення : 01.09.2019)

106. Методичні рекомендації по аналізу фінансово-господарського стану підприємств та організацій № 759/10/20-2117 від 27.01.98 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v2117225-98#Text> (дата звернення : 01.09.2020)

107. Міжнародний стандарт бухгалтерського обліку 11 (МСБО 11). Будівельні контракти *IASB*; Міжнародний документ від 01.01.2012р. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/929_017#Text

108. Міжнародний стандарт бухгалтерського обліку 18 (МСБО 18). Дохід *IASB*; Міжнародний документ від 01.01.2012р. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/929_025#Text

109. Міжнародний стандарт бухгалтерського обліку 36 (МСБО 36). Зменшення корисності активів *IASB*; Міжнародний документ від 01.01.2012р. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/929_047#Text

110. Міжнародний стандарт бухгалтерського обліку 37 (МСБО 37). Забезпечення, умовні зобов'язання та умовні активи *IASB*; Міжнародний документ від 01.01.2012р. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/929_051#Text

111. Міжнародний стандарт бухгалтерського обліку 38 (МСБО 38). Нематеріальні активи *IASB*; Міжнародний документ від 01.01.2012р. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/929_050#Text

112. Міжнародний стандарт фінансової звітності 12 (МСФЗ 12). Розкриття інформації про частки участі в інших суб'єктах господарювання *IASB*;

Міжнародний документ від 01.01.2013р. URL:
https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/929_067#Text

113. Міжнародний стандарт фінансової звітності 13 (МСФЗ 13). Оцінка справедливої вартості *IASB*; Міжнародний документ від 01.01.2013р. URL:
https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/929_068#Text

114. Міжнародний стандарт фінансової звітності для малих та середніх підприємств (МСФЗ для МСП) *IASB*; Міжнародний документ від 01.01.2013р. URL:
https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/929_063#Text

115. Мілінчук О. В. Ефективність вартісно-орієнтованого управління: ключові показники. *Вісник Житомирського державного технологічного університету. Серія: Економічні науки*. 2016. № 1. С. 86–96

116. Міокова Г. І. Вартість підприємства та її оцінка. *Наукові праці Кіровоградського національного технічного університету. Економічні науки*. 2012. Вип. 22. Ч. 2. С. 149–156.

117. Модильяни Ф. Миллер М. Налоги на доходи корпорацій и стоимость капитала: коррекция. *American Economic Review*. 1963. № 53 (3). С. 433–443

118. Момот Т. Оцінка вартості бізнесу: сучасні технології. Х. : Фактор, 2007. 224 с.

119. Мороз Ю. Ю. Моніторинг економічного потенціалу підприємства: теорія, методологія, організація: моногр.. Житомир. 2010. 326 с

120. Мужевич Н. В. Нормативно-правове регулювання обліку витрат у будівництві. *Статистика, облік, аналіз та аудит*. 2013. № 9. С. 196–201.

121. Мэтьюс М. Р. Теория бухгалтерського учета; пер. с англ. под ред. Я. В. Соколова, И. А. Смирновой. М. : Аудит ЮНИТИ, 1999. 663 с.

122. Нізяєва С. А. Ідентифікація методів оцінки ринкової вартості підприємства при діагностиці його економічної безпеки. *Економіка промисловості та організація виробництва*. 2012. № 2. С. 30–33.

123. Островська Г. Оцінювання вартості підприємства як основа ефективного управління. *Галицький економічний вісник*. 2011. № 1 (30). С. 107–115.
124. Офіційний сайт Державного комітету статистики України. Оперативна статистична інформація. URL: www.ukrstat.gov.ua
125. Оценка имущества и имущественных прав в Украине: моногр.; Н. Лебедь и др.; под ред. Н. Лебедь. К: ООО «Информационно-издательская фирма «Принт-Экспресс», 2002. 688 с.
126. Оцінка бізнесу та нерухомості: навч. посіб.; Я. П. Квач, Н. В. Сментина, В. О. Улибіна, А. В. Андрейченко; за заг. ред. проф. В. Р. Кучеренко. 2-ге вид. Одеса: Асторопринт, 2013. 235 с.
127. Оцінка і діагностика фінансової стійкості підприємства: моногр.; М. О. Кизим, та ін. Х.: Вид. Дім ІНЖЕК, 2003. 144 с.
128. Палий В. Ф. Оценка в бухгалтерском учете. *Бухгалтерский учет*. 2007. № 3. С. 3
129. Питання прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів. Постанова Кабінету Міністрів України від 13.04.2011р. № 461. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/461-2011-%D0%BF#Text> (дата звернення 25.06.2019)
130. Питання прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів. Постанова Кабінету Міністрів України від 13.04.2011р. № 461. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/461-2011-%D0%BF#Text> (дата звернення 15.03.2020)
131. Податковий кодекс України від 02.12.2010р. № 2755-VI URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/main/2755-17#Text> (дата звернення 15.10.2020)
132. Покропивний С. Ф., Колот В. М. Підприємництво: стратегія, організація, ефективність: навч. посіб. К.: КНЕУ, 1998. 352 с.

133. Попович Д. В. Особливості застосування основних підходів до оцінювання бізнесу в період кризи. *Науковий вісник НЛТУ України*. 2015. Вип. 25.1. С. 338–344.

134. Посібник з оцінки бізнесу в Україні; за ред. І. Я. Маркуса. К: Міленіум, 2004. 348 с.

135. Потенціал і розвиток підприємства: навч. посіб.; Сабадирьова А. Л., Бабій О. М., Куклінова Т. В., Салавеліс Д. Є. Одеса: ОНЕУ, Ротапринт, 2013. 343 с.

136. Про будівельні норми. Закон України від 05.11.2009р. № 1704-VI URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/main/1704-17#Text> (дата звернення 05.06.2019)

137. Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні : Закон України від 16.07.1999р. № 996-XIV URL : <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=996-14> (дата звернення: 02.05.2020)

138. Про затвердження Національного положення (стандарту) бухгалтерського обліку 1 «Загальні вимоги до фінансової звітності». Наказ Міністерства фінансів України від 07.02.2013р. № 73. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0336-13#Text> (дата звернення: 02.08.2020)

139. Про затвердження Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав». Постанова Кабінету Міністрів України від 10.09.2003р. № 1440. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-%D0%BF#Text> (дата звернення: 02.08.2020)

140. Про затвердження Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна». Постанова Кабінету Міністрів України від 28.10.2004р. № 1442 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1442-2004-%D0%BF#Text> (дата звернення: 02.08.2020)

141. Про затвердження Національного стандарту № 3 «Оцінка цілісних майнових комплексів». Постанова Кабінету Міністрів України від 29.11.2006р. № 1655. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1655-2006-%D0%BF#Text>

142. Про затвердження Національного стандарту № 4 «Оцінка майнових прав інтелектуальної власності». Постанова Кабінету Міністрів України від 03.10.2007р. № 1185. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1185-2007-%D0%BF#Text> (дата звернення: 02.08.2020)

143. Про затвердження нової редакції Методичних рекомендацій з формування собівартості будівельно-монтажних робіт. Наказ Мінрегіонбуд від 31.12.2010р. № 573. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v0573738-10#Text> (дата звернення: 02.08.2020)

144. Про затвердження Положення (стандарту) бухгалтерського обліку 11 «Зобов'язання». Наказ Міністерства фінансів України від 31.01.2000р. № 20. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0085-00#Text> (дата звернення: 22.02.2020)

145. Про затвердження Положення (стандарту) бухгалтерського обліку 15 «Дохід». Наказ Міністерства фінансів України від 29.11.1999р. № 290. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0860-99#Text> (дата звернення: 22.02.2020)

146. Про затвердження Положення (стандарту) бухгалтерського обліку 16 «Витрати». Наказ Міністерства фінансів України від 31.12.1999р. № 318. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0027-00#Text> (дата звернення: 22.02.2020)

147. Про затвердження Положення (стандарту) бухгалтерського обліку 18 «Будівельні контракти». Наказ Міністерства фінансів України від 28.04.2001р. № 205. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0433-01#Text> (дата звернення: 22.02.2020)

148. Про затвердження Положення (стандарту) бухгалтерського обліку 28 «Зменшення корисності активів». Наказом Міністерства фінансів України від 24.12.2004 р. № 817. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0035-05#Text> (дата звернення 05.06.2020)

149. Про затвердження Положення (стандарту) бухгалтерського обліку 7 «Основні засоби». Наказ Міністерства фінансів України від 27.04.2000р. № 92. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0288-00#Text> (дата звернення: 22.02.2020)

150. Про затвердження Положення (стандарту) бухгалтерського обліку 8 «Нематеріальні активи». Наказ Міністерства фінансів України від 18.10.1999р. № 242. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0750-99#Text> (дата звернення: 22.02.2020)

151. Про затвердження Положення (стандарту) бухгалтерського обліку 9 «Запаси». Наказ Міністерства фінансів України від 20.10.1999р. № 246. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0751-99#Text> (дата звернення: 22.02.2020)

152. Про затвердження Положення про Державну архітектурно-будівельну інспекцію України. Постанова Кабінету Міністрів України від 09.07.2014р. № 294. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/294-2014-%D0%BF#Text> (дата звернення 05.06.2019)

153. Про затвердження Положення про Державну архітектурно-будівельну інспекцію України. Постанова Кабінету Міністрів України від 09.07.2014 № 294. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/294-2014-%D0%BF#Text>

154. Про затвердження Порядку проведення архітектурних та містобудівних конкурсів. Постанова Кабінету Міністрів України від 25.11.1999 № 2137. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2137-99-%D0%BF#Text>

155. Про затвердження Порядку проведення оцінки фінансового стану потенційного бенефіціара інвестиційного проекту, реалізація якого передбачається на умовах фінансової самоокупності, а також визначення виду забезпечення для обслуговування та погашення позики, наданої за рахунок коштів міжнародних фінансових організацій, обслуговування якої здійснюватиметься за рахунок коштів бенефіціара. Наказ МФУ № 616 від 14.07.2016. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1095-16>

156. Про інвестиційну діяльність. Закон України від 18.09.1991р. № 1560-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/main/1560-12#Text> (дата звернення: 22.08.2020)

157. Про наукову і науково-технічну діяльність. Закон України від 26.11.2015р. № 848-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/848-19#Text> (дата звернення: 22.08.2020)

158. Про основи містобудування. Закон України від 16.11.1992р. № 2780-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/main/2780-12#Text> (дата звернення: 01.08.2020)

159. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність. Закон України від 12.07.2001р. № 2658-III URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14#Text>

160. Про технічні регламенти та оцінку відповідності. Закон України від 15.01.2015р. № 124-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/124-19#Text> (дата звернення: 01.09.2020)

161. Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю. Закон України від 19.06.2003р. № 978-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/978-15#Text> (дата звернення: 01.09.2020)

162. Ришар Ж. Аудит и анализ хозяйственной деятельности предприятия; пер. с фран.; под ред. Л. П. Белых. М.: Аудит, ЮНИТИ, 1997. – 375 с.

163. Рогожин П. С., Гойко А. Ф. Економіка будівельних організацій: підруч. К.: Видавничий дім «Скарби», 2011. 448 с.

164. Романенко О. В. Стратегічний аналіз вартості підприємства. *Наукові записки Національного університету «Острозька академія». Серія «Економіка»*. 2013. Вип. 21. С. 256–261.

165. Росс С., Вестер-Филд Р., Джордан Б. Основы корпоративных финансов ; пер. с англ. М. : Лаборатория базовых знаний, 2001. 720 с.

166. Рудановский А. П. Теория балансового учета. Оценка, как цель балансового учета, счетное исчисление. АО «Московское научное издательство «Макиз» М., 1928.

167. Руководство по оценке стоимости бизнеса; Фишмен Джей, Пратт Шэннон, Гриффит Клиффорд, Уилсон Кейт; пер. с англ. Лопатников. М.: ЗАО «КВИНТО-КОНСАЛТИНГ», 2000. 388 с.
168. Рутгайзер В. М. Оценка стоимости бизнеса: учебное пособ. М.: Маросейка, 2007. 448 с.
169. Сайт Державної служби статистики України. URL: https://ukrstat.org/uk/operativ/menu/menu_u/mp.htm (дата звернення : 29.08.2019)
170. Самуэльсон П., Нордхаус В. Экономика. 16-е изд. М.: Изд. дом «Вильямс», 2000. 688 с.
171. Скотт М. Факторы стоимости: руководство для менеджеров по выявлению рычагов создания стоимости; пер. с англ. М.: Альпина-бизнес, 2000. 432 с.
172. Словник української мови: в 11 томах. / АН УРСР. Інститут мовознавства; за ред. І. К. Білодіда. К. : Наукова думка, 1970 - 1980.
173. Сміт А. Багатство народів. Дослідження про природу та причини добробуту націй; пер. Олександра Васильєва. К: Наш Формат, 2018. 722 с.
174. Собко О. М. Інтелектуальний капітал і креація вартості підприємства : моногр. Тернопіль : ТНЕУ, 2016. 444 с.
175. Соколов Я. В. Основы теории бухгалтерского учета. М. : Финансы и статистика, 2000. 427 с.
176. Сотніков А. В. Основні підходи та методи оцінки вартості підприємств. *Вісник НТУ «ХПІ»*. 2015. № 61 (1170). С. 70–73.
177. Тарасенко С. І. Формування системи факторів вартості підприємства. URL: <http://dspace.nbu.gov.ua/bitstream/handle/123456789/15031/41-Tarasenko.pdf?sequence=1> (дата звернення: 10.04.2020),
178. Теоретичні засади оцінки економічної ефективності господарської діяльності підприємств; Салига С. Я., Салига К. С., Кирилова Л. І., Скачкова О. В. Запоріжжя: ГУ «ЗІМДУ», 2007. 52 с.

179. Тивончук І. О., Глинська Г. Я. Вимірювання синергичного ефекту злиття та поглинання підприємств. *Соціально-економічні проблеми сучасного періоду України*. 2008. Вип. 6. С. 39–51.
180. Ткаченко І. Н., Злыгостев А. А. Оценка вклада стейкхолдеров в стоимость компании: пример российского банковского сектора. *Управленец*. 2018. Том 9. № 4. С. 40–52.
181. Уолш К. Ключевые показатели менеджмента: Как анализировать, сравнивать и контролировать данные, определяющие стоимость компании / пер. с англ. 2-е изд. М.: Дело, 2001. 360 с
182. Феррис К., Пешеро Пети Б. Оценка стоимости компании: как избежать ошибок при приобретении; Пер. с англ. и ред. А. А. Липатов. М.: Изд. дом «Вильямс»; СПб.; 2003. 255 с.
183. Хан Д., Хунгенберг Х. Планирование и контроль. Стоимостно-ориентированные концепции контроллинга. М.: Финансы и статистика, 2005. 928 с.
184. Хаустова В. Є., Матюшенко О. І. Методологічні засади оцінки вартості підприємства. *Проблеми економіки*. 2009. № 4. С. 57–76.
185. Хелферт Е. Харртсон Г. Техника финансового анализа; пер. с англ.; под ред. Л.П. Белых. М.: Аудит, ЮНИТИ, 1996. 663 с.
186. Хендриксен Е., Ван Бреда М. Теория бухгалтерского учета; пер. с англ. под ред. Я. В. Соколова. М.: Финансы и статистика, 2005. 567 с.
187. Хикс Джон Р. Стоимость и капитал. М.: Прогресс, 1993. 488 с.
188. Холт Н.Р. Основы финансового менеджмента; пер. с англ. М.: Дело Лтд, 1995. 128 с.
189. Царьов В. В. Оценка стоимости бизнеса: теория и методология. М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2007. 575 с.
190. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/main/435-15#Text>

191. Чевганова В. Я., Жучкова Г. А., Биба В. В. Формування фінансово-інвестиційного забезпечення реструктуризації будівельної галузі та її підприємств. *Економіка і регіон*. 2008. № 2. С. 142 – 147.
192. Чернявський А. А., Пінчук Ю. Б. Методи визначення ефективності діяльності будівельних організацій в умовах ринкової економіки. *Економіка та держава*. 2007. № 10. С. 54 – 56.
193. Чумаченко М. Г., Панков В. А. Управління вартістю компанії на основі ціннісного підходу. *Фінанси України*. 2004. № 2. С. 66–79.
194. Шевчук Н. В. Сучасні моделі оцінювання доданої вартості підприємства. *Стратегія економічного розвитку України*. 2014. № 35. С. 271–277
195. Щербаков В. А., Щербаков Н. А. Оценка стоимости предприятия (бизнеса). М. : Омега-Л, 2006. 288 с.
196. Щодо удосконалення кошторисно-нормативної бази у будівництві.
URL : <http://minregion.gov.ua/building/czinoutvorennya-ekspertiza-ta-rozvitok-udivelnoidijalnosti/czinoutvorennya/schodo-udoskonallengya-koshtorisno-normativnoyi-bazi-u-budivnictvi-885521/>.
197. Экономика строительства; под ред. В. В. Бузырева. С-Пб: Питер, 2009. 416 с.
198. Экономика строительства: учеб. пособ.; Б. А. Пушкарев, Н. В. Цопа, Е. И. Воробьева и др.; под ред. А. В. Ефремова. Симферополь: НАПКС, 2010. 550 с.
199. Юджин Ф. Бриггем, Джоел А. Хюстон. Финансовый менеджмент: экспресс-курс. Питер, 2017. 592 с.

ДОДАТОК А



Рис. А.1. Частка будівництва у структурі ВВП України за 2015-2019 роки, %.

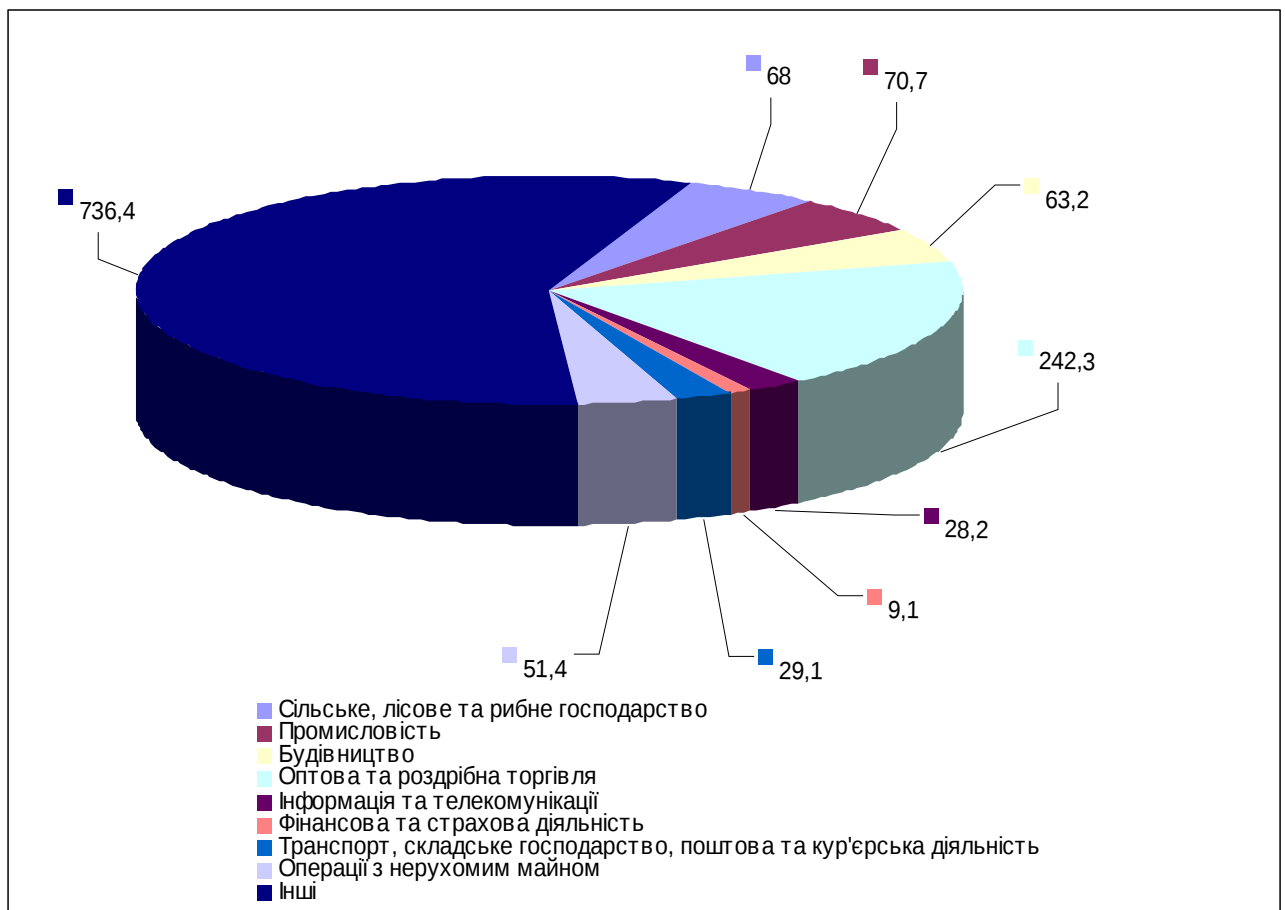


Рис. А.2. Кількість юридичних осіб за видами економічної діяльності (на 1 січня 2019, тис.одиниць).

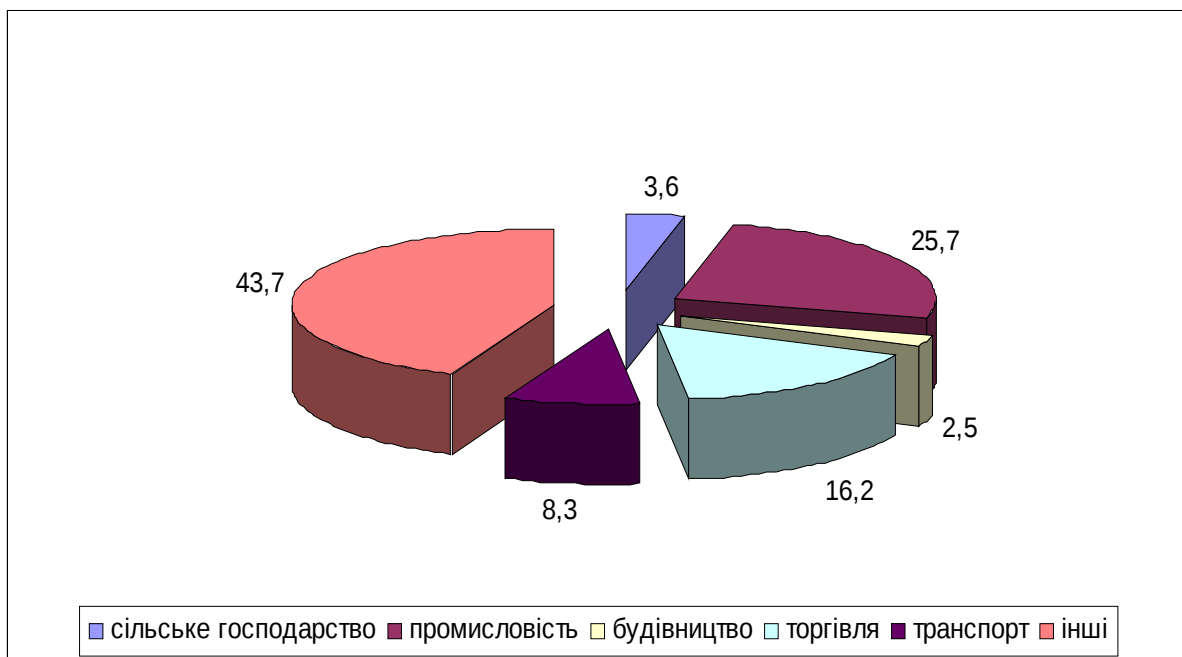


Рис. А.3. Структура ВВП України за січень-травень 2019 року.

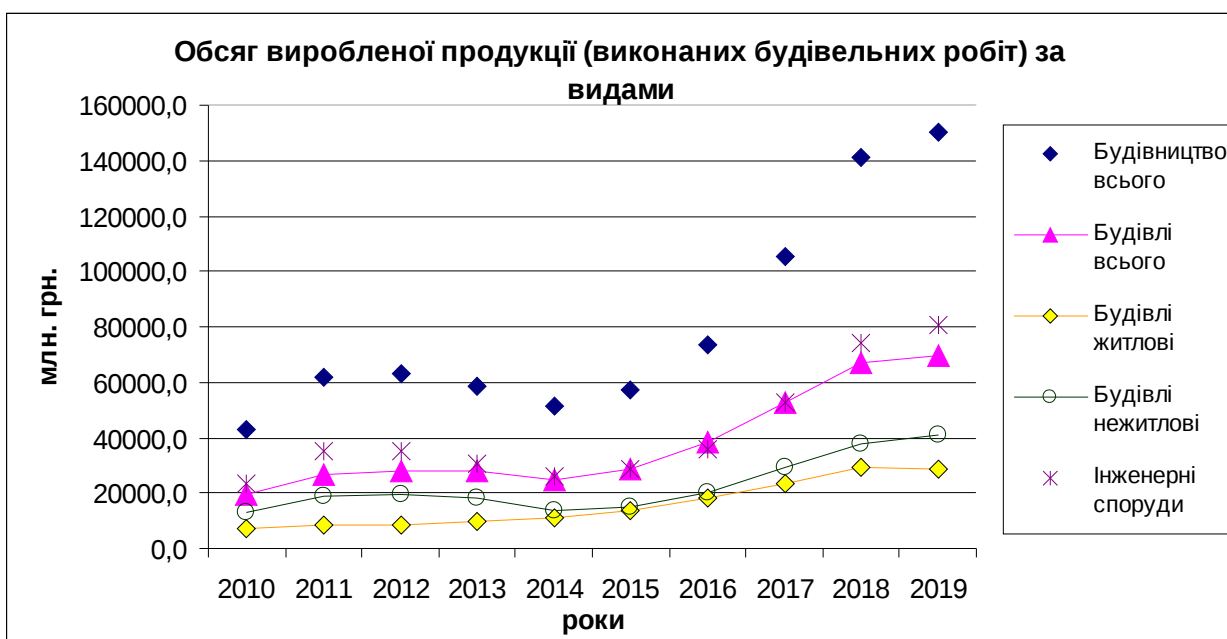


Рис. А.4. Виробництво будівельної продукції України за 2010-2019 роки.

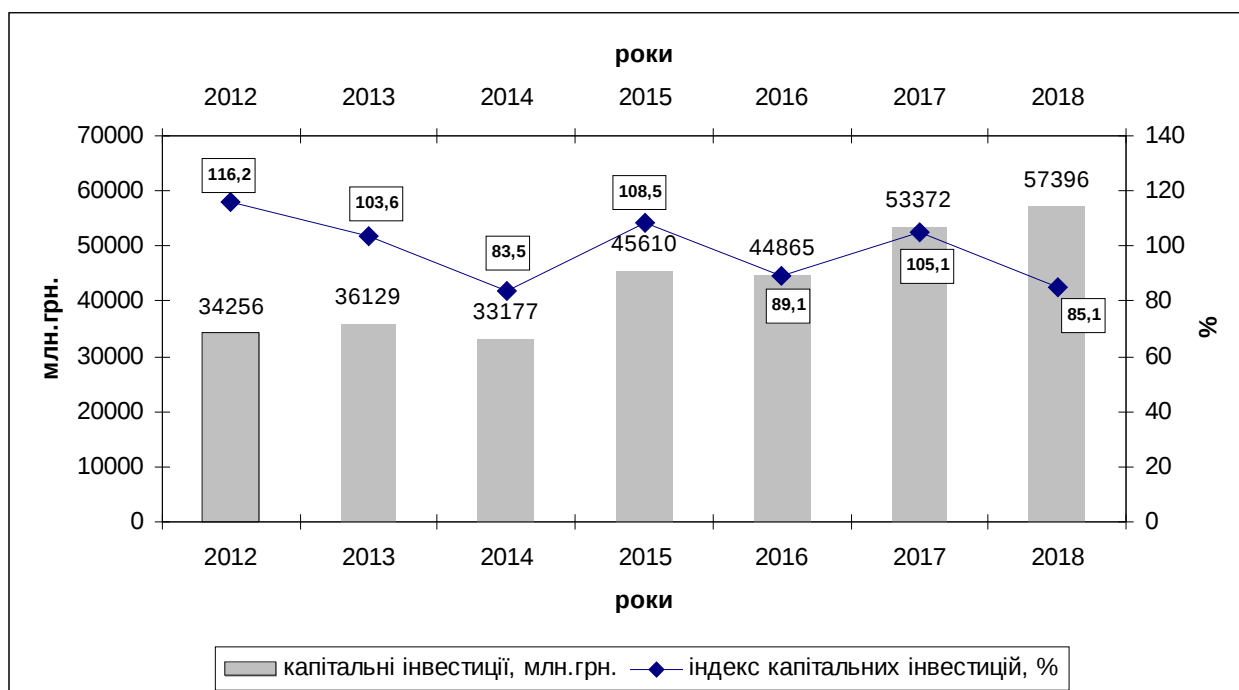


Рис. А.5. Динаміка капітальних інвестицій у житлове будівництво України за 2012-2018 рр.

Таблиця А.1.
Капітальні інвестиції у житлове будівництво по регіонах України за 2012-2018 рр.

Регіони	2012 р.		2013 р.		2014 р.		2015 р.		2016 р.		2017 р.		2018 р.	
	млн. грн	%	млн. грн	%	млн. грн	%	млн. грн	%	млн. грн	%	млн. грн	%	млн. грн	%
Україна	34256	12,5	36129	14,5	33177	15,1	45610	16,7	44865	12,5	53372	11,9	57396	9,9
<i>області</i>														
Вінницька	1028	17,6	1256	20,6	780	13,7	1277	17,3	1110	13,4	1299	11,1	1575	8,9
Волинська	889	27,3	710	21,3	812	23,9	1315	21,3	1440	22,6	1706	24,2	2218	25,5
Дніпропетровська	953	4,2	1025	4,8	927	4,6	1422	5,5	1481	4,5	1223	2,8	1094	1,8
Донецька	1715	5,4	1738	6,2	673	5,1	114	1,4	179	1,5	275	1,6	352	1,3
Житомирська	461	16,0	503	16,7	470	16,2	865	21,4	684	12,3	783	10,1	703	8,0
Закарпатська	1059	38,7	1083	40,9	1141	43,2	1494	39,5	1232	26,4	1863	33,1	2523	33,6
Запорізька	775	10,8	471	6,9	261	3,7	337	4,3	457	4,1	355	2,2	491	3,1
Івано-Франківська	1490	28,8	1679	35,0	2419	35,4	2511	26,1	2124	26,7	2342	24,1	2121	22,6
Київська	4116	20,2	4446	21,5	4491	22,8	6135	25,2	7061	21,1	8429	24,4	8783	21,6
Кіровоградська	311	6,8	298	9,2	163	5,2	339	8,4	162	2,6	233	3,2	219	3,0
Луганська	431	5,2	458	4,0	101	1,9	138	6,7	114	2,8	202	6,1	160	5,0
Львівська	2316	20,7	2262	23,0	3026	31,7	4030	30,1	3950	21,2	4632	19,2	5586	19,2
Миколаївська	341	7,3	357	7,1	267	7,1	493	8,2	497	5,1	383	3,4	394	3,9
Одеська	2439	16,7	1733	14,6	1540	16,4	1362	13,6	1687	10,1	2534	11,4	2769	11,6
Полтавська	675	6,6	910	9,5	742	8,4	1112	13,3	962	6,3	1420	9,0	1290	6,9
Рівненська	832	30,0	958	33,8	870	31,0	1200	27,7	1357	31,4	1417	23,1	1790	24,8
Сумська	641	22,3	481	17,7	468	16,7	572	15,6	521	9,0	494	7,1	536	6,9
Тернопільська	1116	33,1	1045	35,1	682	26,3	1480	38,7	1069	21,9	1540	21,5	1605	19,2
Харківська	1579	10,7	1500	16,1	1142	14,2	1642	14,6	2252	13,6	3393	17,5	4474	19,0
Херсонська	386	15,8	362	17,0	282	12,8	345	11,1	245	5,3	335	4,6	430	4,9
Хмельницька	863	24,7	1111	30,5	1579	38,7	3035	44,6	3619	39,7	2934	27,9	1301	11,5
Черкаська	405	10,7	391	11,5	412	12,6	933	20,8	737	11,3	1011	12,4	875	7,9
Чернівецька	1333	59,8	1291	57,2	754	44,7	1485	53,2	846	31,7	977	32,7	1149	30,9
Чернігівська	625	22,8	613	21,6	398	15,2	705	19,9	500	9,4	540	7,4	675	7,5

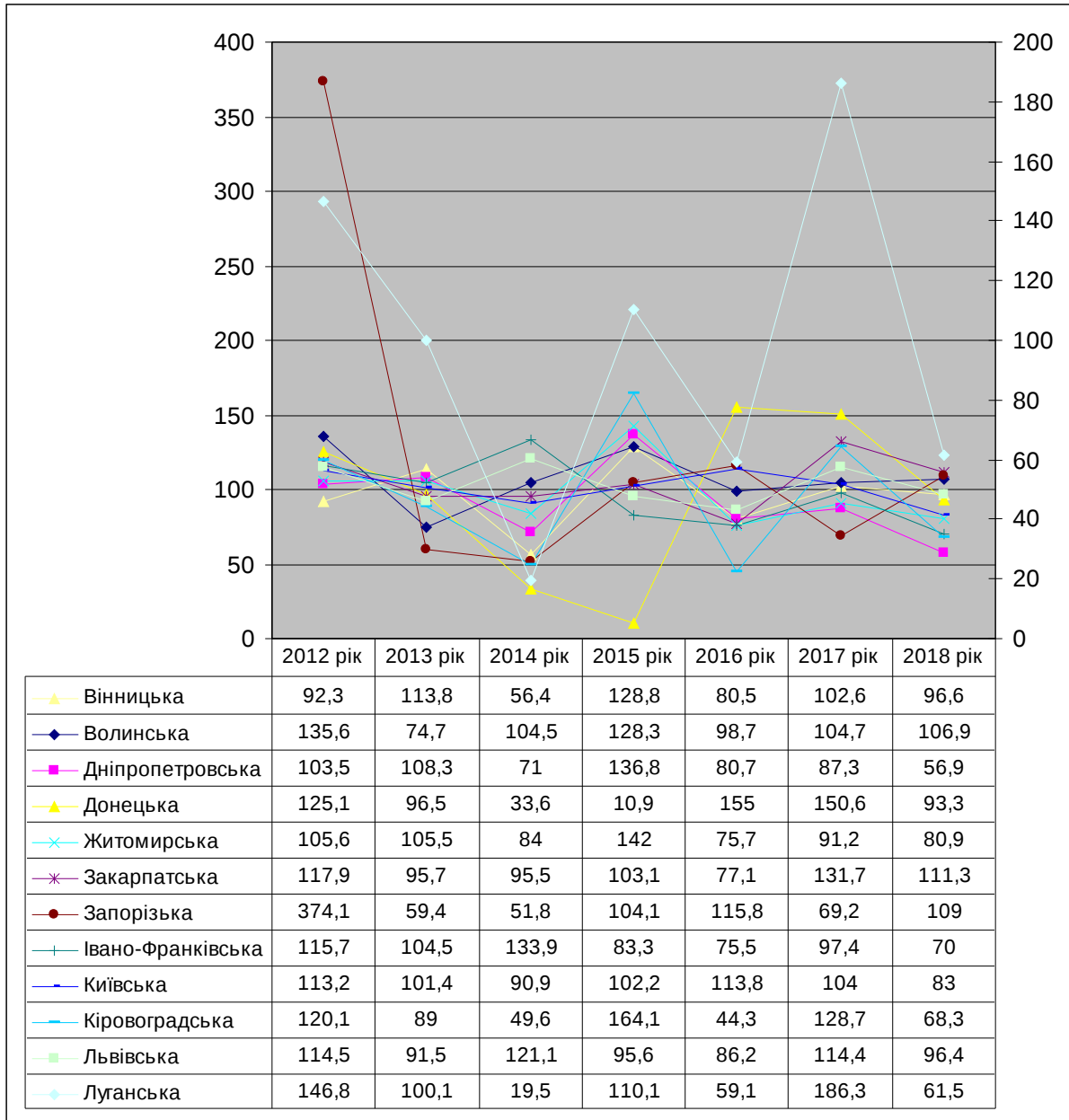


Рис. А.6. Індеси капітальних інвестицій у житлове будівництво по регіонах України за 2012-2018 рр.

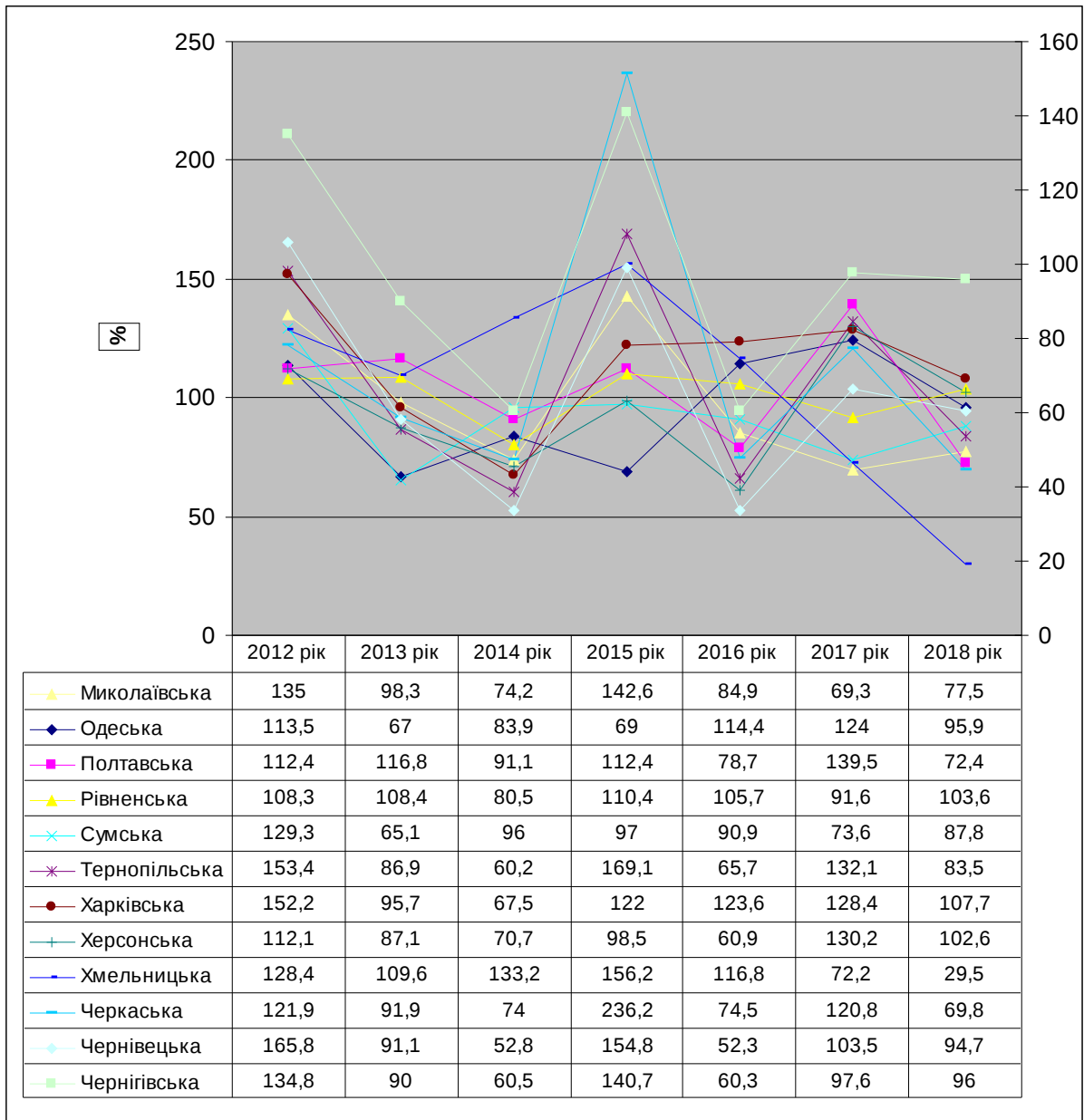


Рис. А.7. Індеси капітальних інвестицій у житлове будівництво по регіонах України за 2012-2018 рр.

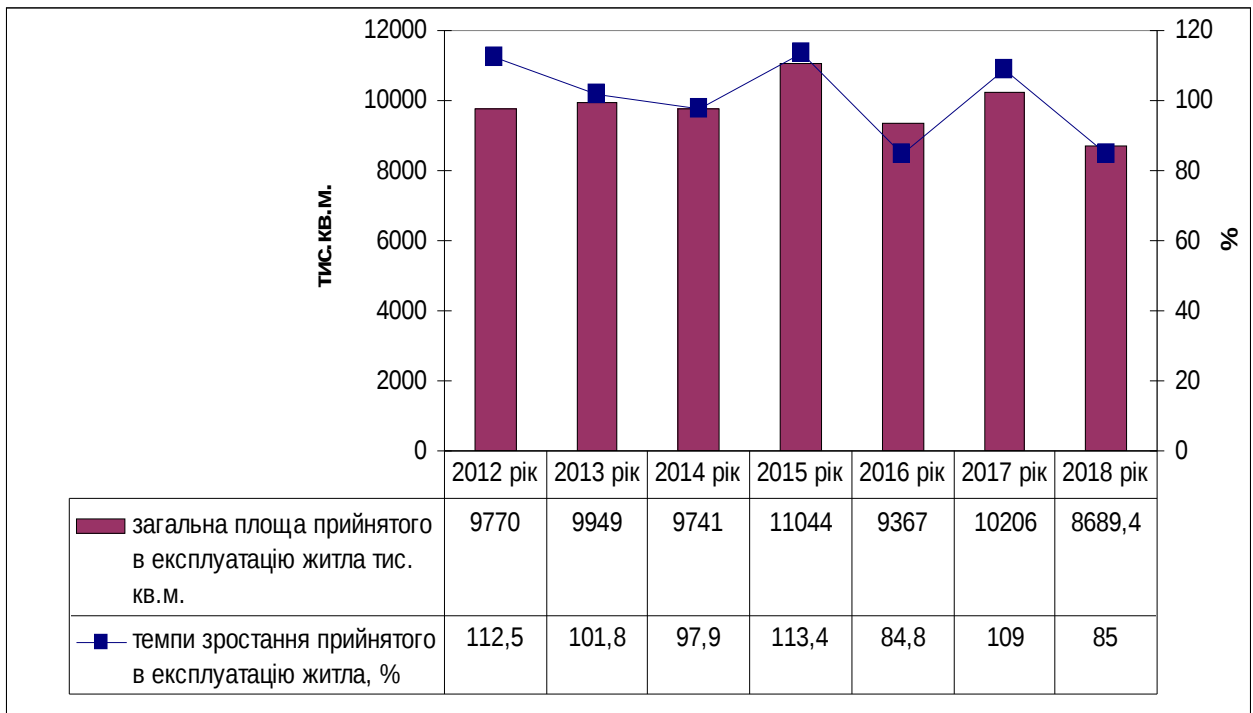


Рис. А.8. Прийняття в експлуатацію житла в Україні за 2012-2018 рр.

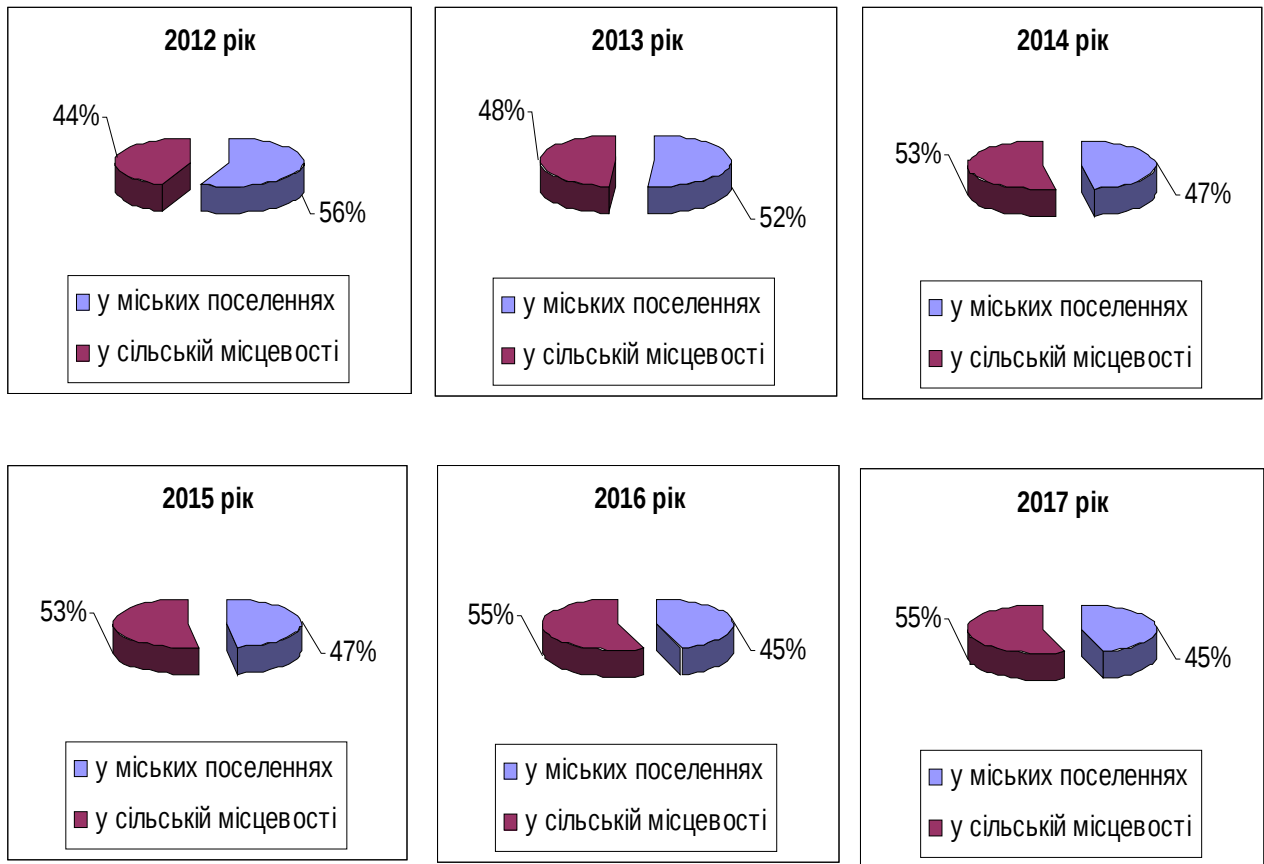


Рис. А.9. Динаміка прийнятих в експлуатацію житлових будівель за місцем будівництва в Україні за 2012-2017 роки

Таблиця А.2
Прийняття в експлуатацію житлових будівель по регіонах України

Регіони	2012			2013			2014			2015		
	одиниць	тис.м ²	% до заг. обсягу	одиниць	тис.м ²	% до заг. обсягу	одиниць	тис.м ²	% до заг. обсягу	одиниць	тис.м ²	% до заг. обсягу
Україна	32413	9770	100,0	28968	9949	100,0	21602	9741	100,0	28853	11044	100,0
області												
Вінницька	1550	322	3,3	1610	352	3,5	680	288	3,0	1269	391	3,5
Волинська	1536	304	3,1	1073	225	2,3	996	228	2,3	1463	329	3,0
Дніпропетровська	1315	267	2,7	1321	306	3,1	723	205	2,1	1188	340	3,1
Донецька	1592	346	3,5	1710	416	4,2	779	191	2,0	212	43	0,4
Житомирська	857	174	1,8	787	175	1,8	579	118	1,2	1014	213	1,9
Закарпатська	1479	366	3,7	1540	380	3,8	1513	395	4,1	1927	442	4,0
Запорізька	915	194	2,0	763	180	1,8	439	112	1,1	419	101	0,9
Івано-Франківська	1626	533	5,5	1783	631	6,3	2476	909	9,3	2276	856	7,8
Київська	3343	1167	11,9	3894	1515	15,2	3770	1727	17,7	3965	1864	16,9
Кіровоградська	658	130	1,3	554	109	1,1	262	57	0,6	450	117	1,1
Луганська	990	177	1,8	688	178	1,8	145	55	0,6	71	22	0,2
Львівська	2470	732	7,5	2128	675	6,8	2423	954	9,8	2944	1165	10,5
Миколаївська	564	120	1,2	440	122	1,2	265	105	1,1	507	168	1,5
Одеська	2210	770	7,9	1074	637	6,4	834	891	9,1	686	632	5,7
Полтавська	743	177	1,8	915	198	2,0	473	174	1,8	864	266	2,4
Рівненська	1229	239	2,4	1312	270	2,7	1178	279	2,9	1656	361	3,3
Сумська	816	196	2,0	535	143	1,4	429	137	1,4	488	157	1,4
Тернопільська	1252	409	4,2	971	395	4,0	362	239	2,5	1471	480	4,3
Харківська	1231	380	3,9	1041	392	3,9	582	281	2,9	901	384	3,5
Херсонська	971	176	1,8	784	190	1,9	471	121	1,2	501	113	1,0
Хмельницька	1116	359	3,7	892	290	2,9	528	351	3,6	1088	469	4,2
Черкаська	586	131	1,3	565	130	1,3	377	127	1,3	742	193	1,7
Чернівецька	1689	407	4,2	1380	341	3,4	644	235	2,4	1580	382	3,5
Чернігівська	1014	191	2,0	792	191	1,9	316	120	1,2	841	190	1,7

продовження таблиці А.2

Регіони	2016			2017		
	одиниць	тис.м ²	% до заг. обсягу	одиниць	тис.м ²	% до заг. обсягу
Україна	21243	9367	100,0	22906	10206	100,0
області						
Вінницька	877	350	3,7	947	338	3,3
Волинська	1502	364	3,9	1625	336	3,3
Дніпропетровська	578	293	3,1	650	365	3,6
Донецька	299	58	0,6	263	55	0,5
Житомирська	596	166	1,8	597	163	1,6
Закарпатська	1419	336	3,6	1812	420	4,1
Запорізька	349	108	1,2	411	103	1,0
Івано-Франківська	1734	481	5,1	1665	625	6,1
Київська	5301	2060	21,8	5189	1825	17,9
Кіровоградська	207	54	0,6	224	51	0,5
Луганська	31	7	0,1	99	21	0,2
Львівська	1902	859	9,2	2104	959	9,4
Миколаївська	168	106	1,1	170	74	0,7
Одеська	596	576	6,2	880	720	7,1
Полтавська	382	137	1,5	554	235	2,3
Рівненська	1596	324	3,5	1659	394	3,9
Сумська	326	110	1,2	340	106	1,0
Тернопільська	384	234	2,5	524	293	2,9
Харківська	603	469	5,0	662	470	4,6
Херсонська	246	82	0,9	242	75	0,7
Хмельницька	687	405	4,3	634	361	3,5
Черкаська	315	126	1,3	362	153	1,5
Чернівецька	584	222	2,4	621	202	2,0
Чернігівська	314	106	1,1	374	128	1,3

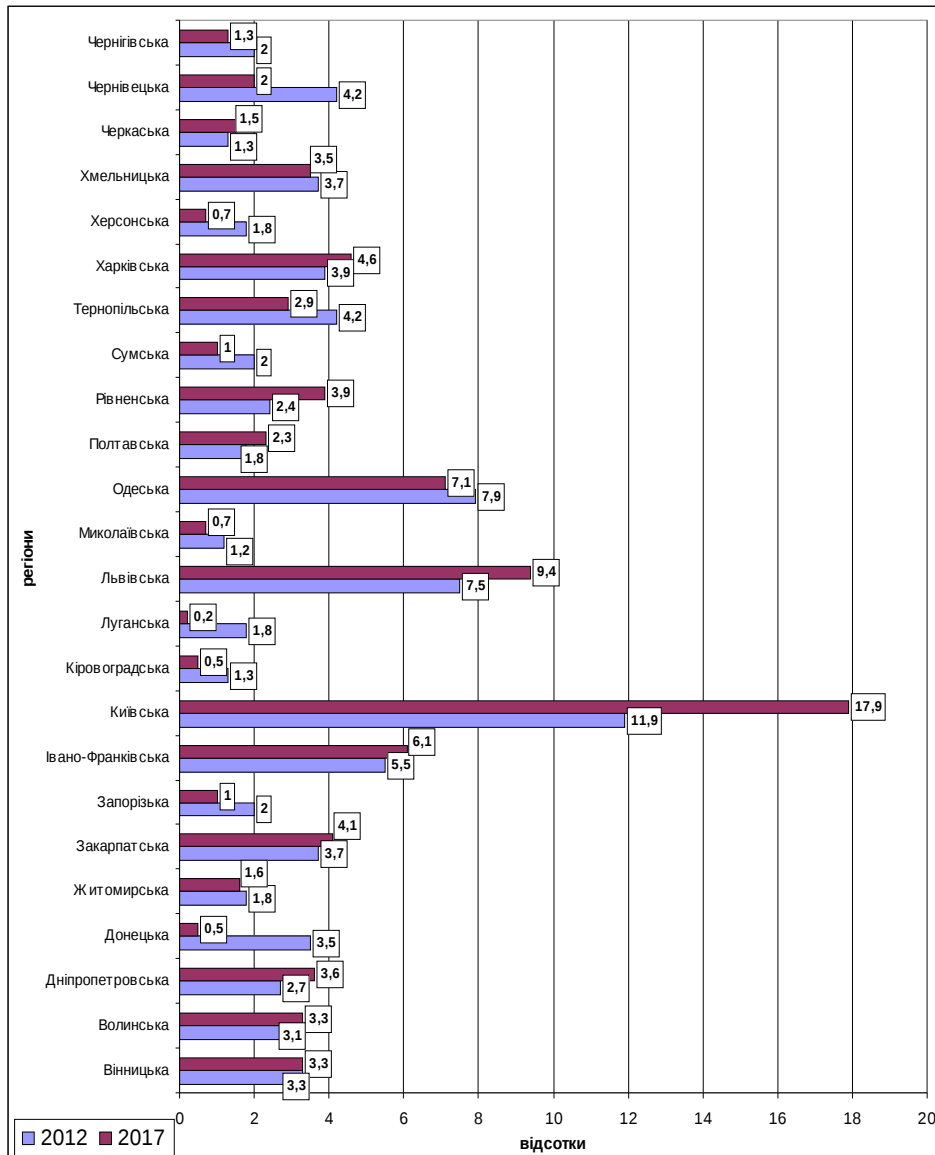


Рис. А.10. Порівняння прийняття в експлуатацію житлових будівель в Україні у 2012 та 2017 році.

ДОДАТОК Б

Таблиця Б.1

Еволюція моделей вимірювання та оцінки вартості бізнесу в управлінні підприємством на території України

№ моделі	Часові межі домінування моделі	Сутність та характерні особливості моделей	Основні показники моделей
1.	20-ті роки минулого століття	З'явилися внаслідок потреби в оптимізації виробничого процесу, технологічної ефективності, динамічної зміни в організації внутрішніх управлінських процесів. Доволі прості для обчислення, ґрунтуються на фінансових показниках.	Мультиплікаційна модель Дюпона; показник рентабельності інвестицій.
2.	60-ті роки минулого століття	Як наслідок запровадження в управлінську практику ідей стратегічного управління. Інвестиції розглядаються як інструмент реалізації функціонального потенціалу.	Аналіз функціонального потенціалу підприємства.
3.	70-ті роки минулого століття	Розвиток вартісного вимірювання та оцінки ефективності функціонування підприємства.	Показник чистого прибутку на одну акцію; відношення ринкової ціни акції і чистого прибутку.
4.	80-ті роки минулого століття	Домінантним є співставлення ринкової та балансової вартості акцій в оцінці ефективності діяльності підприємства.	Рентабельність акціонерного капіталу; рентабельність чистих активів.
5.	Початок 21 ст. – до нині	Розповсюдження систем управління, орієнтованих на використання в ролі ефективності бізнесу його вартість.	Використання поряд із фінансовими нефінансових показників.

ДОДАТОК В

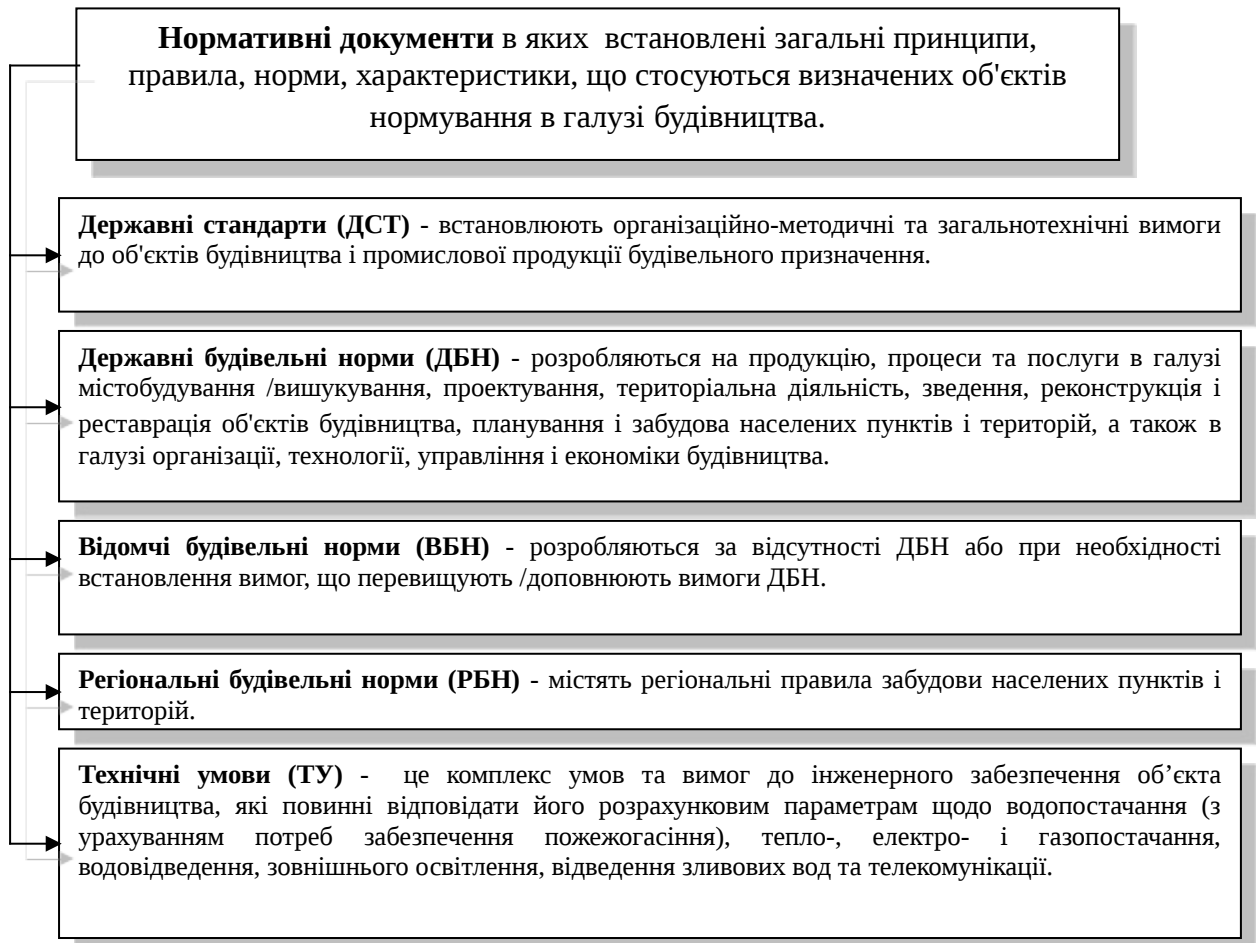


Рис.В.1 Нормативні документи України в галузі будівництва

ДОДАТОК Д

Таблиця Д.1.

Класифікація нормативних документів України у галузі будівництва

№ з/п	Позначення	Назва	Додаткові дані: дата набрання чинності; на заміну (за наявності); організація розробник або організація, яка здійснює супровід
А. Організаційно-методичні норми, правила і стандарти			
1	ДБН А.1.1-1-2009 Зміна № 1	Система нормування та стандартизації у будівництві. Основні положення.	Чинні з 01.01.2011 р. На заміну ДБН А.1.1-1-93 ТОВ «Центр історико-містобудівних досліджень» Зміна № 1 чинна з 01.09.2017 р.
2	ДБН А.1.1-94-2010 Зміна №1 ДБН А.1.1-94:2010 Поправка до Зміни №1	Проектування будівельних конструкцій за Єврокодами. Основні положення.	Чинний з 01.07.2013 р. Введено вперше ТОВ «НВП «Будконструкція» Поправка до Зміни № 1, Інформаційний бюлетень № 3, 2019
3	ДБН А.2.1-1-2008	Інженерні вишукування для будівництва/	Чинні з 01.07.2008 р. На заміну СНиП 01.02.07-87 «УкрНДІНТВ»
4	ДБН А.2.2-1-2003 Зміна № 1	Склад і зміст матеріалів оцінки впливів на навколишнє середовище (ОВНС) при проектуванні і будівництві підприємств, будинків і споруд.	Чинні з 01.04.2004 р. На заміну ДБН А.2.2-1-95 Зміна № 1 чинна з 01.07.2010 р. «УкрНДІНТВ»
5	ДБН А.2.2-3-2014 Зміна № 1 Виправлення до Зміни № 1	Склад та зміст проектної документації на будівництво.	Чинні з 01.10.2014 р. На заміну ДБН А.2.2-3-2012 ДП «НДІБВ» Зміна № 1 чинна з 01.06.2018 Виправлення до Зміни № 1, Інформаційний бюлетень № 5, 2018
6	ДБН А.2.2-14-2016	Склад та зміст науково-проектної документації на реставрацію пам'яток архітектури та містобудування	Чинні з 01.07.2017 На заміну ДБН А.2.2-6-2008 ДП «УкрНДІпроектреставрація»
7	ДБН А.3.1-5-2016	Організація будівельного виробництва.	Чинні з 01.01.2017 р. На заміну ДБН А.3.1-5-2009 ДП «НДІБВ»
8	ДБН А.3.1-9-2015	Захисні споруди цивільного захисту. Експлуатаційна придатність закінчених будівництвом об'єктів	Чинні з 01.02.2017 р. На заміну ДБН А.3.1-9-2000 «УкрНДІЦЗ»
9	ДБН А.3.2-2-2009	Охорона праці і промислова безпека у будівництві. Основні положення.	Чинні з 01.04.2012 р. На заміну СНиП III-4-80* «НДІБВ», КНУБА
Б. Містобудування			
10	ДБН Б.1-2-95	Склад, зміст, порядок розроблення, погодження і затвердження комплексних схем транспорту для міст України.	Чинні з 01.04.96 р. Введено вперше Зміна № 1 чинна з 01.10.2005 р. ДП «НДПМістобудування»

Продовження таблиці Д.1

11	ДБН 360-92 ** (+ Зміна № 4) Зміна № 5	Містобудування. Планування та забудова міських і сільських поселень.	Чинні 19.03.2002 р. Зміна № 4 чинна з 01.10.2011 р. ДП «НДПМістобудування» Зміна № 5 чинна з 01.01.2014 р.
12	ДБН Б.1.1-5-2007	I-частина. Склад, зміст, порядок розроблення, погодження та затвердження розділу інженерно-технічних заходів цивільного захисту (цивільної оборони) на особливий період у містобудівній документації (ДСК). II-частина. Склад, зміст, порядок розроблення, погодження та затвердження розділу інженерно-технічних заходів цивільного захисту(цивільної оборони) на мирний час у містобудівній документації.	Чинні з 01.04.2008 р. На заміну ВСН 38-83 ДП «Діпромісто» імені Ю.М.Білоконя
13	ДБН Б.1.1-13-2012 Зміна № 1	Склад та зміст містобудівної документації на державному та регіональному рівнях.	Чинні з 1.10.2012 На заміну ДБН Б.1.1-6-2007 ДБН Б.1.1-11:2011 ДП «Діпромісто» імені Ю.М.Білоконя
14	ДБН Б.1.1-14-2012 Зміна № 1	Склад та зміст детального плану території.	Чинні з 1.10.2012 На заміну ДСТУ-Н Б Б.1.1-8:2009 ДП «Діпромісто» імені Ю.М.Білоконя Зміна № 1 чинна з 01.05.2018 ДП «НДПМістобудування»
15	ДБН Б.1.1-15-2012	Склад та зміст генерального плану населеного пункту.	Чинні з 1.11.2012 На заміну ДБН Б.1-3-97, ДБН Б.1.1-9-2009 ДП «НДПМістобудування»
16	ДБН Б.1.1-16:2013	Склад та зміст містобудівного кадастру.	Чинні з 01.09.2013 На заміну ДБН Б.1-1-93 ДП «УкрНДПЦивільбуд»
17	ДБН Б.1.1-21:2017	Склад та зміст схеми планування території, на якій реалізуються повноваження сільських, селищних, міських рад	Набрання чинності з 01.07.2018
18	ДБН Б.1-1-22:2017	Склад та зміст плану зонування території	Чинні з 01.08.2018 Введено вперше ДП «ДІПРОМІСТО»
19	ДБН Б.2.2-1-2008	Кладовища, крематорії та колумбарії. Норми проектування.	Чинні з 01.08.2008 р. Введено вперше Укркомун НДПрогрес
20	ДБН Б.2.2-3-2012	Склад, зміст, порядок розроблення, погодження та затвердження історико-архітектурних опорних планів, спеціальної науково-проектної документації для визначення історичних ареалів населених місць України.	Чинні з 01.06.2009 р. Введено вперше ДП «НДПМістобудування»

Продовження таблиці Д.1

21	ДБН Б.2.2-5-2011 Зміна № 1 Зміна № 2	Благоустрій територій.	Чинні від 01.09.2012 р. Введено вперше. ДП «УкрНДІпроцивільсьбуд» Зміна № 1 чинна з 01.10.2018 ДП «НДКТИМГ» Зміна № 2 чинна з 01.06.2020 ДП «НДКТИМГ»
22	ДБН Б.2.2-6-2013	Склад та зміст схеми санітарного очищення населеного пункту	Чинні з 01.01.2014 Введено вперше ДП «Діпромiсто» імені Ю.М. Білокопя»
23	ДБН Б.2.2-12:2018 Поправка до ДБН	Планування і забудова територій	Чинні з 01.09.2018 На заміну ДБН 360-92** ДП «Діпромiсто» імені Ю.М. Білокопя» Інформац. бюлетень № 8, 2018 р. Дію наказу Мінрегіону від 23.04.2018 № 100 зупинено згідно з наказом Мінрегіону від 30.08.2018 № 228.
24	ДБН Б.2.2-12:2019	Планування і забудова територій	Чинні з 01.10.2019 На заміну ДБН Б.2.2-12:2018 ДП «Діпромiсто» ім.Ю.М. Білокопя»
25	ДБН Б.2.4-1-94	Планування і забудова сільських поселень. Планирование и застройка сельских поселений. Planning and building up rural settlements.	Чинні з 01.03.94 р. На заміну РСН 175-86 ДП «УкрНДІпроцивільсьбуд»
26	ДБН Б.2.4-3-95	Генеральні плани сільськогосподарських підприємств.	Чинні з 01.02.95 р. На заміну СНиП 11-97-76 «УкрНДІагропроект»
27	ДБН Б.2.4-4-97	Планування та забудова малих с/г підприємств та селянських (фермерських) господарств.	Чинні з 01.10.97 р. Введено вперше «УкрНДІагропроект»
В. Технічні норми, правила і стандарти			
28	ДБН В.1.1-1-94	Проектування і будівництво цивільних будівель із блоків і каменів пиляних вапняків кримських родовищ в сейсмічних районах.	Чинні з 01.09.94 р. Введено вперше ВАТ «КиївЗНДІЕП»
29	ДБН В.1.1-7-2016	Пожежна безпека об'єктів будівництва.	Чинні з 01.06.2017 р. На заміну ДБН В.1.1-7-2002 «УкрНДІЦЗ»
30	ДБН В.1.1-12:2014 Зміна № 1	Будівництво в сейсмічних районах України	Чинний з 01.10.2014 р. На заміну ДБН В.1.1-12:2006 ДП «НДІБК» Зміна чинна з 01.05.2019 р.
31	ДБН В.1.1-24-2009	Захист від небезпечних геологічних процесів. Основні положення проектування.	Чинні з 01.01.2011 р. На заміну СНиП 2.01.15-90 ДП «НДІБК»
32	ДБН В.1.1-25-2009	Інженерний захист територій та споруд від підтоплення та затоплення.	Чинні з 01.01.2011 р. На заміну СНиП 2.06.15-85 УДНДІ «УкрВОДГЕО»
33	ДБН В.1.1-31:2013	Захист територій, будинків і споруд від шуму.	Чинний з 01.06.2014 р. На заміну СНиП II-12-77 ДП «НДІБК»

Продовження таблиці Д.1

34	ДБН В.1.1-45:2017	Будівлі і споруди в складних інженерно-геологічних умовах. Загальні положення	Чинні з 01.10.2017 На заміну ДБН В.1.1-5-2000 ДП «НДІБК»
35	ДБН В.1.1-46:2017	Інженерний захист територій, будинків і споруд від зсувів і обвалів. Основні положення.	Чинні з 01.11.2017 р. На заміну ДБН В.1.1-3-97 ДП«НДІБК»
36	ДБН В.1.2-2-2006 Зміна № 2	Навантаження і впливи. Норми проектування.	Чинні з 01.01.2007 р. На заміну СНиП 2.01.07-85 Зміна № 1 чинна з 01.10.2007 р. ВАТ «УКРНДІПРОЕКТСТАЛЬКОНСТРУКЦІ Я ім. В.М.Шимановського» Зміна № 2 чинна з 01.06.2020 ТОВ «Український інститут сталевих конструкцій імені В.М.Шимановського»
37	ДБН В.1.2-4:2019	Інженерно-технічні заходи цивільного захисту (ДСК).	Чинні з 01.08.2019 р. На заміну ДБН В.1.2-4-2006 УкрНДІЦЗ
38	ДБН В.1.2-5-2007	Система забезпечення надійності та безпеки будівельних об'єктів. Науково-технічний супровід будівельних об'єктів.	Чинні з 01.01.2008 р. Введено вперше ДП «НДІБК»
39	ДБН В.1.2-6-2008 Зміна № 1	Основні вимоги до будівель і споруд. Механічний опір та стійкість.	Чинні з 01.10.2008 р. Введено вперше ДП «НДІБК» Зміна № 1 чинна з 01.06.2020 ДП «НДІБК»
40	ДБН В.1.2-7-2008	Основні вимоги до будівель і споруд. Пожежна безпека.	Чинні з 01.10.2008 р.Введено вперше ДП «НДІБК»
41	ДБН В.1.2-8-2008	Основні вимоги до будівель і споруд. Безпека життя і здоров'я людини та захист навколишнього природного середовища.	Чинні з 01.10.2008 р.Введено вперше ДП «НДІБК»
42	ДБН В.1.2-9-2008	Основні вимоги до будівель і споруд. Безпека експлуатації.	Чинні з 01.10.2008 р.Введено впершеДП «НДІБК»
43	ДБН В.1.2-10-2008	Основні вимоги до будівель і споруд. Захист від шуму.	Чинні з 01.10.2008 р.Введено вперше ДП «НДІБК»
44	ДБН В.1.2-11-2008	Основні вимоги до будівель і споруд. Економія енергії.	Чинні з 01.10.2008 р. Введено вперше ДП «НДІБК»
45	ДБН В.1.2-12-2008	Будівництво в умовах ущільненої забудови. Вимоги безпеки.	Чинні з 01.01.2009 р.Введено вперше «НДІБВ»
46	ДБН В.1.2-14:2018	Система забезпечення надійності та безпеки будівельних об'єктів. Загальні принципи забезпечення надійності та конструктивної безпеки будівель і споруд	Чинні з 01.01.2019 р. На заміну ДБН В.1.2-14-2009 ВАТ «УКРНДІПРОЕКТСТАЛЬКОНСТРУКЦІ Я ім. В.М.Шимановського»
47	ДБН В.1.2-15-2009	Навантаження та впливи. Мости та труби.	Чинні з 01.03.2010 р. Втратили чинність глава 2 та додатки Л, Д, Ж, П, К, Р ДБН В.2.3- 14:2006 АТЗТ «Київсоюзшляхпроект»

Продовження таблиці Д.1

48	ДБН В.1.3-2-2010 Зміна № 1	Геодезичні роботи у будівництві	Чинний з 01.09.2010 р. На заміну СНиП 3.01.03-84 «НДІБВ» Зміна № 1 чинна з 01.06.2018
49	ДБН В.2.1-10:2018	Основи і фундаменти будівель та споруд. Основні положення	Чинні з 01.01.2019 р. На заміну ДБН В.2.1-10-2009 ДП«НДІБК»
50	ДБН В.2.2-1-95	Будівлі і споруди для тваринництва.	Чинні з 01.02.95 р. На заміну СНиП 2.10.03-84 «УкрНДІагропроект»
51	ДБН В.2.2-2-95	Теплиці і парники.	Чинні з 01.02.95 р. На заміну СНиП 2.10.04-85 «УкрНДІагропроект»
52	ДБН В.2.2-3:2018	Будинки та споруди. Заклади освіти	Чинні з 01.09.2018 р. На заміну ДБН В.2.2-3-97 ПАТ «КиївЗНДІЕП»
53	ДБН В.2.2-4:2018	Будинки і споруди. Заклади дошкільної освіти	Чинні з 01.10.2018 На заміну ДБН В.2.2-4-97 ПАТ «КиївЗНДІЕП»
54	ДБН В.2.2.5-97 Зміна № 2 Зміна № 3 Поправка до Зміни №3 Зміна № 4 (ДСК)	Захисні споруди цивільного захисту.	Чинні з 01.01.98 р. На заміну СНиП ІІ-11-77* Зміна № 1 чинна з 01.10.2006р. Збірник змін за 2006р. Зміна № 2 чинна з 01.04.2012 р. ПАТ «КиївЗНДІЕП» Зміна № 3 чинна з 01.08.2018 р. УкрНДІЦЗ Інформаційний бюлетень № 8, 2018 р. Зміна № 4 (ДСК) чинна з 01.08.2019 р. УкрНДІЦЗ
55	ДБН В.2.2-7-98	Будівлі і споруди для зберігання мінеральних добрив та засобів захисту рослин.	Чинні з 01.07.98 р. На заміну СНиП ІІ-108-78 Зміна № 1 чинна з 01.04.2005 р. «УкрНДІагропроект»
56	ДБН В.2.2-8-98	Підприємства, будівлі і споруди по зберіганню та переробці зерна.	Чинні з 01.07.98 р. На заміну СНиП 2.10.05-85 Зміна № 1 чинна з 01.04.2005 р. Поправка БУ № 1, 1999 р. «УкрНДІагропроект»
57	ДБН В.2.2-9:2018	Громадські будинки та споруди. Основні положення.	Чинні з 01.06.2019 р. На заміну ДБН В.2.2-9:2009 ДП «УкрНДІПіцивільбуд»
58	ДБН В.2.2-10-2001 Зміна №1 Зміна № 2 Поправка	Заклади охорони здоров'я.	Чинні з 01.04.2001 р. На заміну СН 535-81 Зміна № 1 чинна з 01.04.2005 р. Поправка Збірник змін за 2005 р. АТ «Медінвестпроект»

Продовження таблиці Д.1

59	ДБН В.2.2-11-2002	Підприємства побутового обслуговування. Основні положення.	Чинні з 01.05.2002 р. Введено вперше ВАТ «КиївЗНДІЕП»
60	ДБН В.2.2-12-2003	Будівлі і споруди для зберігання та переробки сільськогосподарської продукції.	Чинні з 01.04.2004 р. На заміну СНиП 2.10.02-84 ВАТ «КиївЗНДІЕП»
61	ДБН В.2.2-13-2003 Зміна № 1	Спортивні та фізкультурно-оздоровчі споруди.	Чинні з 01.03.2004 р. На заміну ВСН 46-86 Зміна № 1 чинна з 01.10.2010 р. ВАТ «КиївЗНДІЕП»
62	ДБН В.2.2-14-2004	Приміщення для зберігання секретних документів та роботи з ними	Чинні з 01.01.2004 р. На заміну СНиП 2.01.05-83 «НДІБВ»
63	ДБН В.2.2-15:2019 Поправка	Будинки і споруди. Житлові будинки. Основні положення.	Чинні з 01.12.2019. На заміну ДБН В.2.2-15-2005 та ДБН В.3.2-2-2009 ПАТ «КиївЗНДІЕП»
64	ДБН В.2.2-16:2019	Культурно-видовищні та дозвіллеві заклади.	Чинні з 01.11.2019 р. На заміну ДБН В.2.2-16-2005 ВАТ «КиївЗНДІЕП»
65	ДБН В.2.2-18-2007 Зміна № 1 Зміна № 2	Будинки і споруди. Заклади соціального захисту населення.	Чинні з 01.07.2007 р. Введено вперше Зміна № 1 чинна з 01.07.2012 р. ВАТ «КиївЗНДІЕП» Зміна № 2 чинна з 01.05.2020 ПАТ «КиївЗНДІЕП»
66	ДБН В.2.2-20-2008 Зміна № 1	Готелі.	Чинні з 01.04.2009 р. Введено вперше ВАТ «КиївЗНДІЕП» Зміна № 1 чинна з 01.10.2019
67	ДБН В.2.2-23-2009 Зміна № 1	Підприємства торгівлі.	Чинні з 01.07.2009 р. Втрачає чинність ВСН 54-87 ВАТ «КиївЗНДІЕП» Зміна № 1 чинна з 01.08.2019
68	ДБН В.2.2-25-2009 Зміна № 1 Зміна № 2	Підприємства харчування (заклади ресторанного господарства).	Чинні з 01.09.2010 р. Введено вперше ПАТ «КиївЗНДІЕП» Зміна № 1 чинна з 01.10.2018 Зміна № 2 чинна з 01.06.2020 ДП «УКРНДПЦИВІЛЬБУД»
69	ДБН В.2.2-26-2010 Зміна № 1	Суди.	Чинні з 01.10.2010 р. Введено вперше ВАТ «КиївЗНДІЕП» Зміна № 1 чинна з 01.04.2014 ДП «УКРНДПЦИВІЛЬБУД»
70	ДБН В.2.2-28-2010	Будинки адміністративного та побутового призначення.	Чинні з 01.10.2011 р. На заміну СНиП 2.09.04-87 ПАТ «КиївЗНДІЕП»
71	ДБН В.2.2-40:2018	Інклюзивність будівель і споруд. Основні положення	Чинні з 01.04.2019 На заміну ДБН В.2.2-17:2006 ПАТ «КиївЗНДІЕП»
72	ДБН В.2.2-41:2019	Висотні будівлі. Основні положення	Чинні з 01.01.2020 На заміну ДБН В.2.2-24:2009 ДП «НДІБВ»

Продовження таблиці Д.1

73	ДБН В.2.3-4-2015 Зміна № 1	Автомобільні дороги. Частина І. Проектування. Частина ІІ. Будівництво.	Чинні з 01.04.2016 р. На заміну ДБН В.2.3-4-2007 та таблиці В.2 ДБН В.2.3-22:2009 “Мости та труби. Основні вимоги проектування” ДП «ДерждорНДІ» Зміна № 1 чинна з 01.09.2019 ДП «ДерждорНДІ»
74	ДБН В.2.3-5:2018	Вулиці та дороги населених пунктів.	Чинні з 01.09.2018 р. На заміну ДБН В.2.3-5-2001 ДП “ДерждорНДІ”
75	ДБН В.2.3-6-2009	Мости та труби. Обстеження та випробування.	Чинні з 01.03.2010 р. На заміну ДБН В.2.3-6-2002 «ДерждорНДІ»
76	ДБН В.2.3-7:2018 Правка	Метрополітени. Основні положення	Чинні з 01.09.2019 р. На заміну ДБН В.2.3-7-2010 ДП «НДІБК» Правка, Інформаційний бюлетень № 10, 2019
77	ДБН В.2.3-14-2006 Додатки	Мости та труби. Правила проектування.	Чинні з 01.02.2007 р. На заміну СНиП 2.05.03-84* Національний транспортний університет
78	ДБН В.2.3-15-2007 Зміна № 1 Зміна № 2	Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів.	Чинні з 01.08.2007 р. На заміну ВСН 01-89 в частині легкових автомобілів та Додатку Є ДБН В.2.2-9-99 Студія неординарного проектування Міжнародної академії архітектури Зміна № 1 чинна з 01.10.2018 ПАТ «КиївЗНДІЕП» Зміна № 2 чинна з 01.07.2019 ПАТ «КиївЗНДІЕП»
79	ДБН В.2.3-18-2007 Зміна № 1 Поправка Зміна № 2	Трамвайні та тролейбусні лінії. Загальні вимоги до проектування.	Чинні з 01.07.2008 р. На заміну СНиП 2.05.09-90 ДП «НДКТІ МГ» Зміна №1 Чинна з 01.11.2013 р Поправка Зміна №2 Чинна з 01.11.2016 р Наказ від 11 травня 2016 р. № 122 ДП “Київдптротранс”
80	ДБН В.2.3-19-2018 Поправка	Залізничні колії 1520 мм. Норми проектування.	Чинні з 01.04.2019 р. На заміну ДБН В.2.3-19-2008 “УкрДУЗТ” Поправка, Інформаційний бюлетень № 2, 2019
81	ДБН В.2.3-22-2009	Мости та труби. Основні вимоги проектування.	Чинні з 01.03.2010 р. Втрачає чинність глава 1 та додатки В, М, ДБН В.2.3-14:2006 АТЗТ «Київсоюзшляхпроект»
82	ДБН В.2.3-26-2010	Мости та труби. Сталеві конструкції. Правила проектування.	Чинний з 01.10.2011 р. Введено вперше «ДерждорНДІ»
83	ДБН В.2.4-1-99	Меліоративні системи та споруди.	Чинні з 01.01.2000 р. На заміну СНиП 2.06.03-85, СНиП 3.07.03-85 ВАТ «Укрводпроект»

Продовження таблиці Д.1

84	ДБН В.2.4-2-2005 Зміна № 1 Зміна № 2	Полігони твердих побутових відходів. Основні положення проектування.	Чинні з 01.01.2006 р. Введено вперше «УкрНДВІТЕВ» Зміна № 1 чинна з 01.03.2017 ДП «УКРНДІНТВ» Зміна № 2 чинна з 01.06.2020 ДП «НДКТІМГ»
85	ДБН В.2.4-3-2010	Гідротехнічні споруди. Основні положення.	Чинний з 01.01.2011 р. На заміну СНиП 2.06.01-86 ДП «НДІБК»
86	ДБН В.2.4-4-2010	Полігони зі знешкодження та захоронення токсичних відходів. Основні положення проектування.	Чинний з 01.01.2011 р. На заміну СНиП 2.01.28-85 ДП «ДОНЕЦЬКИЙ ПРОМБУДНДІПРОЕКТ»
87	ДБН В.2.4-5:2012	Хвостосховища і шламонакопичувачі. Частина I. Проектування. Частина II. Будівництво.	Чинні з 01.09.2012 р. На заміну розділу 6 «Гидравлический транспорт» СНиП 2.05.07-91 «Промышленный транспорт» «УкрНДІводоканалпроект»
88	ДБН В.2.5-16-99	Визначення розмірів земельних ділянок для об'єктів електричних мереж.	Чинні з 01.08.99 р. На заміну СН 465-74 ДПВНДІ «УКРЕНЕРГОМЕРЕЖПРОЕКТ»
89	ДБН В.2.5-20:2018 Зміна №1	Газопостачання.	Чинні з 01.07.2019 р. На заміну ДБН В.2.5-20-2001 ВАТ «УкрНДІінжпроект» Зміна № 1 чинна з 01.06.2020 ПрАТ «УкрНДІінжпроект»
90	ДБН В.2.5-22-2002	Зовнішні мережі гарячого водопостачання та водяного опалення з використанням труб зі структурованого поліетилену з тепловою ізоляцією зі спіненого поліетилену і захисною гофрованою поліетиленовою оболонкою. Том 1 і 2.	Чинні з 01.07.2002 р. Введено вперше ДП «Центр-СЕПРОтепломережа»
91	ДБН В.2.5-23-2010	Проектування електрообладнання об'єктів цивільного призначення.	Чинні з 01.10.2010 р. На заміну ДБН В.2.5-23-2003 ТОВ «КИЇВПРОМЕЛЕКТРОПРОЕКТ»
92	ДБН В.2.5-24-2012	Електрична кабельна система опалення.	Чинні з 01.10.2012 р. На заміну ДБН В.2.5-24-2003 ТОВ «КИЇВПРОМЕЛЕКТРОПРОЕКТ»
93	ДБН В.2.5-28:2018	Природне і штучне освітлення.	Чинні з 01.03.2019 р. На заміну ДБН В.2.5-28-2006 ТОВ «КИЇВПРОМЕЛЕКТРОПРОЕКТ»
94	ДБН В.2.5-39-2008 Зміна № 1	Теплові мережі.	Чинні з 01.07.2009 р. На заміну СНиП 2.04.07-86 ВАТ «УкрНДІінжпроект» Зміна № 1 чинна з 01.07.2018

Продовження таблиці Д.1

95	ДБН В.2.5-41-2009	Газопроводи з поліетиленових труб. Частина І. Проектування. Частина ІІ. Будівництво.	Чинні з 01.08.2010 р. На заміну розділів ДБН В.2.5-20-2001 “Газопостачання”: “Газопроводи із поліетиленових труб”, “Реконструкція підземних сталевих газопроводів із застосуванням поліетиленових труб”, “Поліетиленові труби та деталі” та “Збирання та зварювання газопроводів із поліетиленових труб” ДП «Центр-СЕПРОтепломережа»
96	ДБН В.2.5-56:2014 Зміна № 1 Поправка до Зміни № 1	Системи протипожежного захисту	Чинні з 01.07.2015 р. На заміну ДБН В.2.5-56-2010 ВГО “Український союз пожежної та техногенної безпеки” Зміна № 1 чинна з 01.11.2019 ПП НТЦ УСВП
97	ДБН В.2.5-64-2012 Зміна № 1 Виправлення до Зміни №1	Внутрішній водопровід та каналізація. Частина І. Проектування. Частина ІІ. Будівництво.	Чинні з 01.03.2013 р. На заміну СНиП 2.04.01–85, СНиП 3.05.01–85 ДП «Міськбудпроект» Зміна № 1 чинна з 01.03.2019 Виправлення до Зміни № 1, Інформаційний бюлетень № 12, 2018
98	ДБН В.2.5-67:2013	Опалення, вентиляція та кондиціонування.	Чинні з 01.01.2014 На заміну СНиП 2.04.05-91, крім розділу 5 та додатка 22 ДП «НДІБК»
99	ДБН В.2.5-74:2013 Зміна № 1 Поправка до Зміни №1	Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди. Основні положення проектування.	Чинні з 01.01.2014 На заміну СНиП 2.04.03-85 ДП «Український державний науково-дослідний і проектно-вишукувальний інститут «УкрНДІводоканалпроект» Зміна № 1 чинна з 01.02.2019 Поправка до Зміна №1, Інформаційний бюлетень № 4, 2019
100	ДБН В.2.5-75:2013 Зміна № 1 Поправка до Зміни №1	Каналізація. Зовнішні мережі та споруди. Основні положення проектування.	Чинні з 01.01.2014 На заміну СНиП 2.04.03-85 ДП «Український державний науково-дослідний і проектно-вишукувальний інститут «УкрНДІводоканалпроект» Зміна № 1 чинна з 01.02.2019 Поправка до Зміна №1, Інформаційний бюлетень № 4, 2019
101	ДБН В.2.5-76:2014 Зміна № 1	Автоматизовані системи раннього виявлення загрози виникнення надзвичайних ситуацій та оповіщення населення	Чинні з 01.06.2014 Український науково-дослідний інститут цивільного захисту (УкрНДІЦЗ) Зміна № 1 чинна з 01.06.2020 ДП «УкрНДІЦЗ»
102	ДБН В.2.5-77:2014 Зміна № 1	Котельні	Чинні з 01.01.2015 ПАТ “Проектний та науково-дослідний інститут по газопостачанню, теплопостачанню та комплексному благоустрою міст і селищ України” Зміна № 1 чинна з 01.07.2018
102	ДБН В.2.6-31:2016	Теплова ізоляція будівель.	Чинні з 01.05.2017 р. На заміну ДБН В.2.6-31-2006 ДП «НДІБК»

Продовження таблиці Д.1

104	ДБН В.2.6-33:2018	Конструкції зовнішніх стін із фасадною теплоізоляцією. Вимоги до проектування	Чинні з 01.12.2018 р. На заміну ДБН В.2.6-33-2008 ДП «НДІБК»
105	ДБН В.2.6-98-2009 Зміна № 1	Бетонні та залізобетонні конструкції. Основні положення.	Чинні з 01.06.2011 р. На заміну СНиП 2.03.01-84* ДП «НДІБК» Зміна № 1 чинна з 01.06.2020 ДП «НДІБК»
106	ДБН В.2.6-160-2010 Зміна № 1	Сталезалізобетонні конструкції. Основні положення.	Чинні з 01.09.2011 р. Уведено вперше ДП «НДІБК» Зміна № 1 чинна з 01.06.2020 ДП «НДІБК»
107	ДБН В.2.6-161:2017	Дерев'яні конструкції. Основні положення.	Чинні з 01.02.2018 На заміну ДБН В.2.6-161-2010 ДП «НДІБК»
108	ДБН В.2.6-162-2010	Кам'яні та армокам'яні конструкції. Основні положення.	Чинні з 01.09.2011 р. На заміну СНиП ІІ-22-81 ДП «НДІБК»
109	ДБН В.2.6-165:2011	Алюмінієві конструкції. Основні положення.	Чинні з 01.07.2012 р. На заміну СНиП 2.03.06-85 ВАТ «УКРНДІПРОЕКТ-СТАЛЬКОНСТРУКЦІЯ» ім. В.М.Шимановського»
110	ДБН В.2.6-198:2014	Сталеві конструкції. Норми проектування	Чинні з 01.01.2015 р. ТОВ «Укрінсталькон ім. В.М.Шимановського»
111	ДБН В.2.6-220:2017	Покриття будівель і споруд	Чинні з 01.01.2018 р. ДП «НДІБВ»
112	ГБН В.2.2-34620942-002:2015	Лінійно-кабельні споруди телекомунікацій. Проектування	Адміністрація Державної служби спеціального зв'язку та захисту інформації України Чинний від 01.08.2015 На заміну ВБН В.2.2-45-1-2004
113	ГБН В.2.2-35077234-001:2011	Підприємства сортування та перероблення твердих побутових відходів. Вимоги до технологічного проектування.	Мінжитлокомунгосп Чинний від 01.06.2011 Уведено вперше
114	ГБН В.2.3-218-003:2010	Технологія улаштування гідроізоляції проїзної частини залізобетонних автодорожніх мостів і шляхопроводів із застосуванням полімерних матеріалів та водонепроникного бетону.	Укравтодор Чинний від 01.11.2010 На заміну ВБН В.2.3-218-003-97
115	ГБН В.2.3-218-007:2012	Екологічні вимоги до автомобільних доріг. Проектування	Укравтодор Чинний від 01.10.2012 На заміну ВБН В.2.3-218-007-98
116	ГБН В.2.3-218-534:2011	Оцінювання стану бетонного покриття автомобільних доріг	Укравтодор Чинний від 01.05.2011 Уведено вперше
117	ГБН В.2.3-218-540:2012	Охорона довкілля при будівництві, ремонті та експлуатаційному утриманні автомобільних доріг	Укравтодор Чинний від 01.10.2012 Уведено вперше
118	ГБН В.2.3-218-547:2010	Влаштування асфальтобетонних шарів дорожнього одягу при низьких температурах	Укравтодор Чинний від 01.11.2010 Уведено вперше

Продовження таблиці Д.1

119	ГБН В.2.3-218-548:2010	Армогрунтові підпірні стінки для автомобільних доріг. Проектування та будівництво	Укравтодор Чинний від 01.04.2011 Уведено вперше
120	ГБН В.2.3-218-551:2011	Автомобільні дороги загального користування. Капітальний ремонт. Вимоги проектування	Укравтодор Чинний від 01.01.2012 Уведено вперше
121	ГБН В.2.3-34620942-001:2013	Проектування телекомунікацій. Лнійно-апаратні цехи	Адміністрація Державної служби спеціального зв'язку та захисту інформації України Чинний від 01.03.2014 Уведено вперше (втратив чинність в Україні ИП 117-88)
122	ГБН В.2.3-37472062-1:2012	Споруди транспорту. Сортувальні пристрої залізниць. Норми проектування	Мінінфраструктури Чинний від 01.03.2013 На заміну ВБН В.2.3-218-007-98 Уведено вперше (втратив чинність в Україні ВСН 207-89)
123	ГБН В.2.3-37472062-2:2013	Службово-технічні будівлі і споруди станційно-вокзальних комплексів та зупинних пунктів залізничного транспорту	Мінінфраструктури Чинний від 01.05.2014 На заміну ВБН В.2.3-1-2008
124	ГБН В.2.3-37641918-544:2014 Зміна № 1	Автомобільні дороги. Застосування геосинтетичних матеріалів у дорожніх конструкціях. Основні вимоги	Мінінфраструктури Чинний від 01.01.2015 На заміну ВБН В.2.3-218-544:2008 Зміна № 1 чинна з 01.09.2018 ТОВ «Гідрозахист»
125	ГБН В.2.3-37641918-549:2018	Автомобільні дороги. Майданчики для стоянки транспортних засобів і відпочинку учасників дорожнього руху. Загальні вимоги проектування	Мінінфраструктури Чинні з 01.06.2018
126	ГБН В.2.3-37641918-550:2018	Автомобільні дороги. Зупинки маршрутного транспорту. Загальні вимоги проектування	Мінінфраструктури Чинні з 01.06.2018
127	ГБН В.2.3-37641918-552:2015	Автомобільні дороги. Визначення класу наслідків (відповідальності) та категорії складності об'єктів дорожнього будівництва	Мінінфраструктури Чинний від 01.11.2015 Уведено вперше
128	ГБН В.2.3-37641918-553:2013	Мости і труби. Сталезалізобетонні конструкції	Укравтодор Чинний від 01.09.2013 На заміну ДБН В.2.3-14:2006 у частині : глава 5 «Сталезалізобетонні конструкції», додаток G, додаток L, додаток N, додаток Q.
129	ГБН В.2.3-37641918-554:2013	Автомобільні дороги. Шари дорожнього одягу з кам'яних матеріалів, відходів промисловості і ґрунтів, укріплених цементом. Проектування та будівництво	Укравтодор Чинний від 01.09.2013 На заміну ВБН В.2.3-218-002-95
130	ГБН В.2.3-37641918-557:2016	Автомобільні дороги. Дорожній одяг жорсткий. Проектування	Мінінфраструктури (ХНАДУ) Чинний від 01.04.2017 На заміну ВБН В.2.3-218-008-97 у частині проектування

Продовження таблиці Д.1

131	ГБН В.2.3-37641918-559:2019	Автомобільні дороги. Дорожній одяг нежорсткий. Проектування	Мінінфраструктури (ДП «ДерждорНДІ»), (ХНАДУ), (НТУ) Чинний від 01.06.2019 На заміну ВБН В.2.3-218-186-2004
132	ГБН В.2.5-00013741-72:2013	Кабельні лінії напругою до 10 000 В з використанням гнучких гофрованих двошарових труб із поліетилену. Проектування	Міненергougілля На заміну СОУ 45.2-31032472-10:2009
133	ГБН В.3.1-00013741-12:2011	Магістральні газопроводи. Ремонт дуговим зварюванням в умовах експлуатації	Міненергougілля Чинний від 06.09.2011 Уведено вперше
Г. Рекомендовані норми, правила і стандарти, довідково-інформаційні матеріали			
134	ГБН Г.1-218-182:2011	Ремонт автомобільних доріг загального користування. Види ремонтів та перелік робіт	Укравтодор Чинний від 01.12.2011 На заміну ВБН Г.1-218-182-2006

Додаток Е

Таблиця Е.1

Розрахунок показників комплексного аналізу фінансово-господарського стану ТзОВ «Домобудівник» (м.Тернопіль)

№ з/п	Назва показника	2014 рік	2015 рік	2016 рік	2017 рік	2018 рік
1	Рентабельність продажів	$\frac{375}{1119} = 0,2$	$\frac{7}{40} = 0,2$	$\frac{3533}{26295} = 0,13$	$\frac{2251}{4068} = 0,55$	$\frac{3710}{30528} = 0,12$
2	Рентабельність операційної діяльності	$\frac{375}{1119} = 0,2$	$\frac{7}{1575} = 0,004$	$\frac{3533}{26367} = 0,12$	$\frac{2251}{4153} = 0,5$	$\frac{3710}{30528} = 0,12$
3	Рентабельність активів	$\frac{375}{52781} = 0,00$	$\frac{7}{61549} = 0,0001$	$\frac{3533}{51633} = 0,1$	$\frac{2251}{58885} = 0,04$	$\frac{3710}{76113} = 0,05$
4	Рентабельність власного капіталу	$\frac{375}{13000} = 0,03$	$\frac{7}{12249} = 0,0006$	$\frac{3533}{11695} = 0,3$	$\frac{2251}{12737} = 0,18$	$\frac{3710}{12971} = 0,28$
5	Коефіцієнт загальної ліквідності	$\frac{54223}{41219} = 1,3$	$\frac{62866}{51372} = 1,2$	$\frac{40413}{28516} = 1,4$	$\frac{77353}{63780} = 1,21$	$\frac{74870}{60958} = 1,23$
6	Коефіцієнт термінової ліквідності	$\frac{48114}{41219} = 1,2$	$\frac{57278}{51372} = 1,1$	$\frac{35064}{28516} = 1,23$	$\frac{72114}{63780} = 1,13$	$\frac{69711}{60958} = 1,14$
7	Коефіцієнт платоспроможності	$\frac{13004}{41219} = 0,32$	$\frac{11494}{51372} = 0,2$	$\frac{11897}{28516} = 0,42$	$\frac{13577}{63780} = 0,21$	$\frac{13912}{60958} = 0,23$
8	Коефіцієнт концентрації власного капіталу	$\frac{13004}{54223} = 0,2$	$\frac{11494}{62866} = 0,2$	$\frac{11897}{40413} = 0,3$	$\frac{13577}{77357} = 0,18$	$\frac{13912}{74870} = 0,19$
9	Коефіцієнт концентрації залученого капіталу	$\frac{41219}{54223} = 0,8$	$\frac{51372}{62866} = 0,8$	$\frac{28516}{40413} = 0,7$	$\frac{63780}{77357} = 0,82$	$\frac{60958}{74870} = 0,81$
10	Коефіцієнт позикових та власних коштів	$\frac{41219}{13004} = 3,7$	$\frac{51372}{11494} = 4,5$	$\frac{28516}{11897} = 2,4$	$\frac{63780}{13577} = 4,7$	$\frac{60958}{13912} = 4,4$
11	Оборотність активів	$\frac{375}{52781} = 0,00$	$\frac{40}{61549} = 0,0006$	$\frac{26925}{51633} = 0,52$	$\frac{4068}{58885} = 0,1$	$\frac{30528}{76113} = 0,4$
12	Фондовіддача	$\frac{375}{6000} = 0,1$	$\frac{40}{5761} = 0,006$	$\frac{26925}{5399} = 4,98$	$\frac{4068}{5227} = 0,78$	$\frac{30528}{5132} = 5,95$
13	Коефіцієнт оборотності обігових коштів	$\frac{375}{47000} = 0,00$	$\frac{40}{52711} = 0,0008$	$\frac{26925}{46164} = 0,6$	$\frac{4068}{53589} = 0,1$	$\frac{30528}{70912} = 0,43$
14	Коефіцієнт оборотності запасів	$\frac{0}{42000} = 0$	$\frac{33}{48572} = 0,0006$	$\frac{23392}{39726} = 0,6$	$\frac{1817}{45223} = 0,04$	$\frac{26818}{64150} = 0,42$

Продовження таблиці Е.1

15	Коефіцієнт оборотності дебіторської заборгованості	$\frac{375}{750} = 0,5$	$\frac{40}{578} = 0,1$	$\frac{26925}{2950} = 9,1$	$\frac{4068}{4379} = 0,93$	$\frac{30528}{3714} = 8,22$
16	Коефіцієнт оборотності кредиторської заборгованості	$\frac{375}{35744} = 0,01$	$\frac{40}{49816} = 0$	$\frac{26925}{22638} = 1,2$	$\frac{4068}{54601} = 0,1$	$\frac{30528}{59581} = 0,5$
17	Коефіцієнт оборотності власного капіталу	$\frac{375}{13000} = 0,03$	$\frac{40}{12249} = 0,003$	$\frac{26925}{11695} = 2,3$	$\frac{4068}{12737} = 0,32$	$\frac{30528}{12971} = 2,35$
18	Коефіцієнт оборотності позичкового капіталу	$\frac{375}{41219} = 0,01$	$\frac{7}{51372} = 0$	$\frac{3533}{28516} = 0,12$	$\frac{2251}{63780} = 0,03$	$\frac{3710}{60958} = 0,1$
19	Коефіцієнт оборотності чистих активів	$\frac{375}{13104} = 0,03$	$\frac{40}{12249} = 0,003$	$\frac{26925}{11695} = 2,3$	$\frac{4068}{12737} = 0,32$	$\frac{30528}{12971} = 2,35$
20	Коефіцієнт ділової активності	$\frac{375}{54223} = 0,007$	$\frac{40}{62866} = 0,0006$	$\frac{26925}{40413} = 0,7$	$\frac{4068}{77357} = 0,1$	$\frac{30528}{74870} = 0,41$

Таблиця Е.2.

Показники комплексного аналізу фінансово-господарського стану ТзОВ «Куличівка» (м.Кременець)

№ з/п	Назва показника	2014 рік	2015 рік	2016 рік	2017 рік	2018 рік
1	Рентабельність продажів	$\frac{14}{264,5} = 0,1$	$\frac{3,1}{203,1} = 0,02$	$\frac{- 2,1}{68,7} = - 0,03$	$\frac{4,4}{281,8} = 0,02$	$\frac{160,6}{2861,2} = 0,06$
2	Рентабельність операційної діяльності	$\frac{14}{264,5} = 0,1$	$\frac{3,1}{203,1} = 0,02$	$\frac{- 2,1}{68,7} = - 0,03$	$\frac{4,4}{281,8} = 0,02$	$\frac{160,6}{2861,2} = 0,06$
3	Рентабельність активів	$\frac{14}{200,4} = 0,07$	$\frac{3,1}{117,7} = 0,026$	$\frac{- 2,1}{99,6} = - 0,02$	$\frac{4,4}{133,5} = 0,03$	$\frac{160,6}{486,4} = 0,33$
4	Рентабельність власного капіталу	$\frac{14}{21,7} = 0,65$	$\frac{3,1}{23,8} = 0,13$	$\frac{- 2,1}{24,3} = - 0,08$	$\frac{4,4}{25,4} = 0,2$	$\frac{160,6}{107,9} = 1,5$
5	Коефіцієнт загальної ліквідності	$\frac{115}{24,1} = 4,5$	$\frac{119,9}{3,2} = 37,5$	$\frac{79,3}{3,5} = 22,6$	$\frac{187,6}{9,4} = 19,9$	$\frac{785,2}{61,7} = 12,7$
6	Коефіцієнт термінової ліквідності	$\frac{95,2}{24,1} = 4,1$	$\frac{110}{3,2} = 34,4$	$\frac{78,0}{3,5} = 22,3$	$\frac{175,3}{9,4} = 18,6$	$\frac{647,5}{61,6} = 10,5$
7	Коефіцієнт платоспроможності	$\frac{22,2}{93,3} = 0,24$	$\frac{25,3}{94,6} = 0,27$	$\frac{23,2}{56,1} = 0,4$	$\frac{27,6}{160} = 0,2$	$\frac{188,2}{723,5} = 0,3$
8	Коефіцієнт концентрації власного капіталу	$\frac{22,2}{115,5} = 0,19$	$\frac{25,3}{119,9} = 0,21$	$\frac{23,2}{79,6} = 0,3$	$\frac{27,6}{187,6} = 0,1$	$\frac{188,2}{785,2} = 0,2$
9	Коефіцієнт концентрації залученого капіталу	$\frac{93,3}{115,5} = 0,8$	$\frac{94,6}{119,9} = 0,8$	$\frac{55,8}{79,3} = 0,7$	$\frac{160}{187,6} = 0,9$	$\frac{723,5}{785,2} = 0,9$
10	Коефіцієнт позикових та власних коштів	$\frac{93,3}{22,2} = 4,2$	$\frac{94,6}{25,3} = 3,7$	$\frac{55,8}{23,2} = 2,4$	$\frac{160}{27,6} = 5,8$	$\frac{723,5}{188,2} = 3,8$
11	Оборотність активів	$\frac{264,5}{200,4} = 1,3$	$\frac{203,1}{117,7} = 1,7$	$\frac{68,7}{99,6} = 0,7$	$\frac{281,8}{133,5} = 2,1$	$\frac{2861,2}{486,4} = 5,9$
12	Фондовіддача	$\frac{264,5}{21,8} = 12,1$	$\frac{203,1}{6,15} = 33,0$	$\frac{68,7}{1,1} = 62,5$	$\frac{281,8}{3,95} = 71,3$	$\frac{2861,2}{25} = 114,0$
13	Коефіцієнт оборотності обігових коштів	$\frac{264,5}{106,3} = 2,5$	$\frac{203,1}{101,3} = 2,0$	$\frac{68,7}{94} = 0,7$	$\frac{281,8}{126,7} = 2,2$	$\frac{2861,2}{411,4} = 7,0$
14	Коефіцієнт оборотності запасів	$\frac{77,6}{21,2} = 3,7$	$\frac{17,7}{20,6} = 0,9$	$\frac{3,6}{20,6} = 0,2$	$\frac{96,1}{26,15} = 3,7$	$\frac{1891,8}{159,2} = 12,0$
15	Коефіцієнт оборотності дебіторської заборгованості	$\frac{264,5}{0} = 0$	$\frac{203,1}{11,2} = 18,1$	$\frac{68,7}{11,2} = 6,1$	$\frac{281,8}{39,5} = 7,1$	$\frac{2861,2}{138,6} = 20,6$

Продовження таблиці Е.2

16	Коефіцієнт оборотності кредиторської заборгованості	$\frac{264,5}{24,1} = 10,9$	$\frac{203,1}{3,2} = 63,5$	$\frac{68,7}{3,5} = 19,6$	$\frac{281,8}{9,4} = 29,9$	$\frac{2861,2}{61,7} = 46,4$
17	Коефіцієнт оборотності власного капіталу	$\frac{264,5}{21,7} = 12,2$	$\frac{203,1}{23,8} = 8,5$	$\frac{68,7}{24,3} = 2,8$	$\frac{281,8}{25,4} = 11,1$	$\frac{2861,2}{107,9} = 26,5$
18	Коефіцієнт оборотності позичкового капіталу	$\frac{14}{24,1} = 0,6$	$\frac{3,1}{3,2} = 1,0$	$\frac{- 2,1}{3,5} = - 0,6$	$\frac{4,4}{9,4} = 0,5$	$\frac{160,6}{61,7} = 2,6$
19	Коефіцієнт оборотності чистих активів	$\frac{264,5}{153,7} = 2,0$	$\frac{203,1}{81,6} = 2,5$	$\frac{68,7}{96,3} = 0,7$	$\frac{281,8}{127} = 2,2$	$\frac{2861,2}{450,8} = 6,3$
20	Коефіцієнт ділової активності	$\frac{264,5}{115,5} = 2,3$	$\frac{203,1}{119,9} = 1,7$	$\frac{68,7}{79,3} = 0,9$	$\frac{281,8}{187,6} = 1,5$	$\frac{2861,2}{785,2} = 3,6$

Таблиця Е.3.

Показники комплексного аналізу фінансово-господарського стану

ПП «Інвест-Родина» (м.Тернопіль)

№ з/п	Назва показника	2014 рік	2015 рік	2016 рік	2017 рік	2018 рік
1	Рентабельність продажів	$\frac{937,4}{20627} = 0,05$	$\frac{1035,9}{26604,4} = 0,04$	$\frac{1200}{33484} = 0,04$	$\frac{732}{25063} = 0,03$	$\frac{1105}{43245} = 0,03$
2	Рентабельність операційної діяльності	$\frac{937,4}{20627} = 0,05$	$\frac{1035,9}{26604,4} = 0,04$	$\frac{1200}{33484} = 0,04$	$\frac{732}{25063} = 0,03$	$\frac{1105}{43245} = 0,03$
3	Рентабельність активів	$\frac{937,4}{2764,5} = 0,3$	$\frac{1035,9}{5088,45} = 0,2$	$\frac{1200}{7017} = 0,2$	$\frac{732}{19264,5} = 0,04$	$\frac{1105}{30124,5} = 0,04$
4	Рентабельність власного капіталу	$\frac{937,4}{674,4} = 1,4$	$\frac{1035,9}{988,2} = 1,1$	$\frac{1200}{1010} = 1,2$	$\frac{732}{792} = 0,9$	$\frac{1105}{753} = 1,5$
5	Коефіцієнт загальної ліквідності	$\frac{3643,2}{2466,1} = 1,5$	$\frac{6533,7}{5497,7} = 1,2$	$\frac{7501}{6517,8} = 1,2$	$\frac{31072}{457} = 68,0$	$\frac{29222}{803} = 36,4$
6	Коефіцієнт термінової ліквідності	$\frac{3331,3}{2466,1} = 1,4$	$\frac{6221,8}{5497,7} = 1,1$	$\frac{6886,4}{6517,8} = 1,1$	$\frac{9418,1}{457} = 20,6$	$\frac{7003}{803} = 8,7$
7	Коефіцієнт платоспроможності	$\frac{1177,1}{2466,1} = 0,5$	$\frac{1036}{5497,7} = 0,2$	$\frac{984,1}{6517,8} = 0,2$	$\frac{600,1}{30427} = 0,02$	$\frac{906,1}{28315,9} = 0,03$
8	Коефіцієнт концентрації власного капіталу	$\frac{1177,1}{3643,2} = 0,3$	$\frac{1036}{6533,7} = 0,2$	$\frac{984,1}{7501,9} = 0,1$	$\frac{600,1}{31027} = 0,02$	$\frac{906,1}{29222} = 0,03$
9	Коефіцієнт концентрації залученого капіталу	$\frac{2466,1}{3643,2} = 0,7$	$\frac{5497,7}{6533,7} = 0,8$	$\frac{6517,8}{7501,9} = 0,9$	$\frac{30427}{31027} = 0,98$	$\frac{28315,1}{29222} = 0,98$
10	Коефіцієнт позикових та власних коштів	$\frac{2466,1}{1177,1} = 2,1$	$\frac{5497,7}{1036} = 5,3$	$\frac{6517,8}{984,1} = 6,6$	$\frac{30427}{600,1} = 50,7$	$\frac{28315,1}{906,1} = 31,3$
11	Оборотність активів	$\frac{20627}{2764,5} = 7,5$	$\frac{26604,4}{5088,4} = 5,2$	$\frac{33484}{7017} = 4,8$	$\frac{25063}{19246,5} = 1,3$	$\frac{43245}{30124,5} = 1,4$
12	Фондовіддача	$\frac{20627}{199,4} = 103,4$	$\frac{26604,4}{311,9} = 85,3$	$\frac{33484}{463,7} = 72,2$	$\frac{25063}{11112} = 2,3$	$\frac{43245}{21914} = 2,0$
13	Коефіцієнт оборотності обігових коштів	$\frac{20627}{2564,9} = 8,0$	$\frac{26604,4}{4776} = 5,6$	$\frac{33484}{6553,5} = 5,1$	$\frac{25063}{9418} = 2,7$	$\frac{43245}{8210,5} = 5,3$
14	Коефіцієнт оборотності запасів	$\frac{19449}{2563} = 7,6$	$\frac{18028,8}{4776} = 3,8$	$\frac{29622}{5979} = 5,0$	$\frac{23953}{7528,5} = 3,2$	$\frac{41704}{8159} = 5,1$
15	Коефіцієнт оборотності дебіторської заборгованості	$\frac{20627}{0} = 0$	$\frac{26604,4}{0} = 0$	$\frac{33484}{0} = 0$	$\frac{25063}{0} = 0$	$\frac{43245}{0} = 0$
16	Коефіцієнт оборотності кредиторської заборгованості	$\frac{20627}{101} = 204,2$	$\frac{26604,4}{128,9} = 207,8$	$\frac{33484}{0} = 0$	$\frac{25063}{457} = 54,8$	$\frac{43245}{803} = 53,8$
17	Коефіцієнт оборотності власного капіталу	$\frac{20627}{674,4} = 30,6$	$\frac{26604,4}{988,2} = 27,0$	$\frac{33484}{1010} = 33,2$	$\frac{25063}{792} = 31,6$	$\frac{43245}{753} = 57,4$
18	Коефіцієнт оборотності позикового капіталу	$\frac{937,4}{2466,1} = 0,4$	$\frac{1035,9}{5497,7} = 0,2$	$\frac{1200}{6517,8} = 0,18$	$\frac{732}{457} = 1,6$	$\frac{1105}{803} = 1,4$
19	Коефіцієнт оборотності чистих активів	$\frac{20627}{674,4} = 30,6$	$\frac{26604,4}{988,2} = 27,0$	$\frac{33484}{1010} = 33,2$	$\frac{25063}{30570} = 0,8$	$\frac{43245}{28419} = 1,5$

Продовження таблиці Е.3

20	Коефіцієнт ділової активності	$\frac{20627}{3643,2} = 5,7$	$\frac{26604,4}{6533,7} = 4,1$	$\frac{33484}{7501,9} = 4,5$	$\frac{25063}{31027,1} = 0,8$	$\frac{43245}{29222} = 1,5$
----	-------------------------------	------------------------------	--------------------------------	------------------------------	-------------------------------	-----------------------------

СПИСОК ОПУБЛІКОВАНИХ ПРАЦЬ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ

1. Наукові праці, в яких опубліковані основні наукові результати дисертації

Монографія (колективна)

1. M Luchko, O Kilyar, I Adamska Value creation as the main principle of construction company efficient functioning. *Bussines Risk in Changing Dynamics of Global Village* 2. Monograph. Publishing House of University of Applied Sciences in Nysa. 2019. 513 pp. 89-97 (0,6 д. а., особисто автору належить 0,25 д. а.).

Статті у наукових фахових виданнях України

2. Адамська І. Є. Сучасний стан та тенденції розвитку будівельної галузі України. *Галицький економічний вісник*. 2019р. №5 (60). С. 7-15 (0,7 д. а.)

3. Адамська І.Є. Оцінка як інструмент визначення ефективності креації вартості підприємства. *Науковий вісник міжнародного гуманітарного університету. Серія: «Економіка і менеджмент»*. 2020. Випуск 42. (0,5 д. а.)

4. Адамська І.Є. Аналіз підходів та методів оцінки вартості будівельних підприємств. *Науковий вісник Херсонського державного університету. Серія «Економічні науки»*. 2020. Випуск 38. (0,6 д. а.)

5. Адамська І.Є. Обліковий механізм відображення впливу особливостей житлового будівництва на креацію вартості підприємства. *Вчені записки Таврійського національного університету імені В.І. Вернадського. Серія: «Економіка і управління»*. 2020. Том 31 (70). № 3. (0,5 д. а.)

6. Адамська І.Є. Методика обліку креації вартості підприємства житлового будівництва. *Інфраструктура ринку*. 2020. Випуск 43. (0,6 д. а.)

7. Адамська І.Є. Концептуальні етапи методики обліку в процесі креації вартості будівельних підприємств. *Держава та регіони. Серія: Економіка та підприємництво*. 2020. №3 (114). (0,5 д. а.)

2. Опубліковані праці апробаційного характеру

Матеріали наукових конференцій

1. Адамська І.Є. Місце облікової інформації у формуванні вартості підприємства. *Обліково-аналітичне забезпечення системи менеджменту підприємства: матеріали IV Міжнародної науково-практичної конференції 24-26 жовтня 2019 р. м. Львів : Видавництво Львівської політехніки, 2019. С. 3-4. (0,1 д. а.)*

2. Адамська І.Є. Використання сучасних методик оцінки в процесі креації вартості будівельного підприємства. *Напрями розвитку ринкової економіки: нові реалії та можливості в умовах інтеграційних процесів: матеріали доповідей Міжнародної науково-практичної конференції (м. Ужгород, 30 листопада 2019 року) / За заг. ред.: М. М. Палінчак, В. П. Приходько, А. Кругські. – Ужгород: Видавничий дім «Гельветика», 2019. – Ч. 2. С. 51-53 (0,1 д. а.)*

3. Адамська І.Є. Фактори креації вартості підприємства. *Вплив глобальної фінансової кризи на розвиток національних фінансових систем: матеріали міжнародної науково-практичної конференції (Львів, 18 квітня 2020 року) / ГО «Львівська економічна фундація». – Львів: ЛЕФ, 2020. С. 80-83 (0,2 д. а.)*

4. Адамська І.Є. Вплив стейкхолдерів на вартість будівельного підприємства. *Актуальні проблеми використання потенціалу економіки*

країни: світовий досвід та вітчизняні реалії: матеріали IV Міжнародної науково-практичної конференції (м. Дніпро, 25 квітня 2020 р.). – Дніпро: ПДАБА, 2020. С. 89-91 (0,1 д. а.)

5. Адамська І.Є. Вплив нормативно-правового регулювання будівельної діяльності на відображення операцій в обліку. *Бізнес та умови його розвитку: національна та міжнародна практика: збірник тез наукових робіт учасників Всеукраїнської науково-практичної конференції* (м. Одеса, 16 травня 2020 р.) / ГО «Центр економічних досліджень та розвитку». О.: ЦЕДР, 2020. С. 115-118 (0,2 д. а.)

6. Адамська І.Є. Побудова облікової системи оцінки вартості підприємства в процесі функціонування будівельного бізнесу. *Менеджмент, аудит та фінанси: стан, проблеми та науково-економічний розвиток: матеріали Міжнародної науково-практичної конференції* (м. Дніпро, 23 травня 2020 р.). – Дніпро: НО «Перспектива», 2020. С. 101-104 (0,3 д. а.)

7. Адамська І.Є. Обліково-аналітичне забезпечення складання фінансових прогнозів будівельними підприємствами *Фінансова система та інформаційні технології: сучасний стан, ефективність, перспективи*. Міжнародна науково-практична конференція для студентів, аспірантів та молодих учених м. Київ 30 травня 2020 року. С.57-58 (0,1 д. а.)



МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ

ЗАХІДНОУКРАЇНСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ

вул. Львівська, 11, м. Тернопіль, 46009; тел./факс +380 (352) 475051;
www.wunu.edu.ua; rektor@wunu.edu.ua; ідентифікаційний код за ЄДРПОУ 33680120



ДОВІДКА

про впровадження в навчальний процес
результатів дисертаційного дослідження

Адамської Ірини Євгенівни

на тему:

«Облік і аналіз в процесі формування креації вартості підприємства
(на прикладі підприємств у будівельній галузі в Україні)»,
071 – облік і оподаткування

Основні теоретичні та методологічні положення та науково-практичні рекомендації автора впроваджено у навчальний процес Західноукраїнського національного університету під час підготовки методичних матеріалів.

Матеріали дисертаційної роботи використовувалися під час проведення лекційних та практичних занять з курсів «Бізнес-аналіз: практикум», «Економічний аналіз», «Експрес діагностика бізнесу та прийняття рішень», а також у керівництві науково-дослідними роботами студентів кафедри фінансового контролю і аудиту.

Декан
факультету фінансів та обліку
к.е.н., доцент

Зоряна ЛИТВИН
47-50-77*10-302

 Андрій КІЗИМА



Товариство з обмеженою відповідальністю «ПРОФ БУД»

46003, м. Тернопіль, вул. Крушельницької, 18/904 Код ЄДРПОУ 41884500

12.08.2020р. № 1

ДОВІДКА

про впровадження результатів наукового дослідження на тему:
« Облік і аналіз в процесі формування креації вартості підприємства»
(на прикладі підприємств у будівельній галузі в Україні)
на здобуття ступеня доктора філософії
за спеціальністю 071 — облік і оподаткування
Адамської Ірини Євгенівни

Результати дисертаційної роботи були апробовані впродовж 2018-2020 років шляхом розробленої методики оцінки вартості на підприємстві ТОВ «Проф Буд», що показала свою ефективність та отримала схвалення від практиків, через свою комплексність, що дозволяє вибрати необхідний метод та найповніше враховувати основні фактори впливу на вартість підприємства.

Доведено ефективність креації вартості підприємства за змішаною методикою, оскільки вона поєднує у собі ефекти від використання витратного та доходного методу, спрощує загалом креаційний процес від формування надмірної, часом не зовсім достовірної інформації та демонструє ефективність використання чистих активів підприємства.

З метою оцінки ефективності креаційних процесів на підприємстві ТОВ «Проф Буд» аналіз фінансового стану проводився за такими групами коефіцієнтів: показники прибутковості (коефіцієнти рентабельності), платоспроможності (коефіцієнти ліквідності) та ефективності використання активів (коефіцієнти ділової активності підприємства).

Довідка видана для пред'явлення у Західноукраїнський національний університет.

Керівник ТОВ «Проф Буд»



Олександр КОЛОМІЙЧУК

Товариство з обмеженою відповідальністю «Куличівка»

Код 32736643 р/р 26005521913, АТ "Райффайзен банк "Аваль" МФО 380805,
47004, м. Кременець, вул.Горбача,7/90

10.09.2022 № 12

ДОВІДКА

про впровадження результатів наукового дослідження на тему:
« Облік і аналіз в процесі формування креації вартості підприємства»
(на прикладі підприємств у будівельній галузі в Україні)
на здобуття ступеня доктора філософії
за спеціальністю 071 — облік і оподаткування
Адамської Ірини Євгенівни

Результати дисертаційної роботи І.Адамської були апробовані шляхом впровадження облікової моделі креації вартості підприємства за умови трансформації власності підприємства житлового будівництва. Використовували методику оцінки із сукупності можливих, зокрема: ринкова, заставна, поточна, дисконтована. При цьому, обліковий механізм креації вартості будівельного підприємства ТОВ «Куличівка» включає наступні етапи: реалізація активів; погашення зобов'язань; використання схем коригування (загальнооблікові та специфічні будівельні); застосована ціна реалізації; використання механізму оподаткування; обчислення результату — обчислення вартості будівельного підприємства (балансовий, ринковий, базований на відхиленнях чи заставі майна).

Впровадження розробок і рекомендацій І.Адамської щодо оцінки вартості будівельного підприємства ТОВ "Куличівка", його майна належить до питань у системі управління підприємством. Особливо тут можна виділити оцінку вартості підприємства як цілісного майнового комплексу та оцінку корпоративних прав суб'єкта господарювання.

Довідка видана для пред'явлення у Західноукраїнський національний університет.

Директор ТОВ «Куличівка»



Володимир ПОТІЙ

ПП «ІНВЕСТ-РОДИНА»

Код 34600046. р/р UA 81 380526 0000026002001148408, АТ "КБ "ГЛОБУС" м. Тернопіль,
46002, м. Тернопіль, вул.Лозовецька,13, тел. (факс) (0352) 43-44-44
ПІН 346000419183, номер свідоцтва 100262979

20.12.2024 № 355

ДОВІДКА

про впровадження результатів наукового дослідження на тему:
«Облік і аналіз в процесі формування креації вартості підприємства»
(на прикладі підприємств у будівельній галузі в Україні)
на здобуття ступеня доктора філософії
за спеціальністю 071 — облік і оподаткування
Адамської Ірини Євгенівни

Результати дисертаційної роботи були апробовані впродовж 2018-2020 років шляхом впровадження наступних методів оцінки вартості підприємства: доходного, витратного та “змішаного”. Загалом, слід констатувати факт, що дані методи не є взаємовиключаючими, вони навпаки покликані доповнювати один одного. В процесі апробації кожного із цих методів, зроблено висновок про те, що для креації (в залежності від її мети, стану підприємства ПП “Інвест-Родина”, сформованих початкових умов креації загалом) доцільним є використання змішаного методу або одного чи поєднання кількох методів.

На практиці використовували кожен із запропонованих варіантів креації, зважаючи на функціональні можливості в системі організації бухгалтерського обліку, проте найбільшого ефекту досягнули використовуючи так званий “змішаний варіант” у відображенні за допомогою двох систем. Суть першого полягає у визначенні змін у вартості ПП “Інвест-Родина” за наступними коригувальними показниками: уточнення складу активів; уточнення переліку об’єктів; цінові та резервні коригування; специфічні будівельні коригування. Суть другої схеми полягає у тому, що загальну вартість коригування отриманих відхилень балансової вартості від ринкової вартості активів та зобов’язань відображали на забалансових рахунках.

В результаті з’ясовано, що використовуючи даний обліковий механізм можливо обчислити та відобразити реальну вартість будівельного підприємства ПП “Інвест-Родина”.

Довідка видана для пред’явлення у Західноукраїнський національний університет.

Директор ПП “Інвест-Родина”



Павло БІЛИК

**ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
«ДОМОБУДІВНИК»**

Юридична адреса : 46002, Україна, м. Тернопіль, вул. Лозовецька, 13, код 01268970,
ПІН 012689719189, тел. (0352) 52-51-77

20.04.2020 № 1-20

ДОВІДКА

про впровадження результатів наукового дослідження на тему:
« Облік і аналіз в процесі формування креації вартості підприємства»
(на прикладі підприємств у будівельній галузі в Україні)
на здобуття ступеня доктора філософії
за спеціальністю 071 — облік і оподаткування
Адамської Ірини Євгенівни

Результати дисертаційної роботи І.Адамської були апробовані впродовж 2018-2020 років шляхом впровадження моделі креації вартості підприємства ТОВ “Домобудівник”, яка враховує основну специфіку сфери житлового будівництва та деталізується за допомогою дев’яти блоків: принципів обліку; методики відображення чистих активів, чистих пасивів, власного капіталу та гудвілу; методики формування резервної системи; врахування обмежень в будівельній сфері та інших специфічних особливостей.

Розроблено для практичного використання обліковий механізм креації вартості будівельного підприємства ТОВ “Домобудівник”, який включає наступні етапи: реалізація активів; погашення зобов'язань; використання схем коригування (загальнооблікові та специфічні будівельні); застосована ціна реалізації; використання механізму оподаткування; обчислення результату — обчислення вартості будівельного підприємства (балансовий, ринковий, базований на відхиленнях чи заставі майна).

Впровадження розробок і рекомендацій щодо оцінки вартості будівельного підприємства ТОВ “Домобудівник”, його майна належить до питань у системі управління підприємством. Особливо тут можна виділити оцінку вартості підприємства як цілісного майнового комплексу та оцінку корпоративних прав суб'єкта господарювання.

Довідка видана для пред'явлення у Західноукраїнський національний університет.

Директор ТОВ “Домобудівник”



Павло БІЛИК