

Державний торговельно-економічний університет

Кафедра менеджменту

## ВИПУСКНА КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА

на тему:

**«Визначення зовнішнього і внутрішнього контексту ризиків діяльності підприємства»**

(за матеріалами ТОВ «МАКІНВЕСТ», м. Київ)

Студентки 5 курсу 2 групи  
спеціальності 073 «Менеджмент»  
освітньої програми  
«Управління бізнесом»  
першого (бакалаврського)  
рівня

Осауленко Вікторії  
Михайлівни

Науковий керівник:  
кандидат економічних наук,  
доцент

Білявська Юлія  
Вікторівна

Гарант освітньої програми:  
кандидат економічних наук,  
доцент

Підкамінний Ігор  
Миколайович

Київ 2023

## ЗМІСТ

<b>ВСТУП.....</b>	<b>3</b>
<b>РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ВИЗНАЧЕННЯ РИЗИКІВ ДІЯЛЬНОСТІ ПІДПРИЄМСТВ.....</b>	<b>5</b>
1.1. Сутність та класифікація ризиків діяльності .....	5
1.2. Методичні підходи щодо оцінювання зовнішнього і внутрішнього контексту ризиків діяльності підприємства.....	8
<b>РОЗДІЛ 2. ДОСЛІДЖЕННЯ ЗОВНІШНЬОГО І ВНУТРІШНЬОГО КОНТЕКСТУ РИЗИКІВ ДІЯЛЬНОСТІ ПІДПРИЄМСТВА ТОВ «МАКІНВЕСТ».....</b>	<b>11</b>
2.1. Діагностика діяльності підприємства в умовах зовнішнього і внутрішнього контексту ризиків .....	11
2.2. Оцінка ефективності визначення зовнішнього і внутрішнього контексту ризиків діяльності підприємства.....	22
<b>РОЗДІЛ 3. ШЛЯХИ УДОСКОНАЛЕННЯ ЗОВНІШНЬОГО І ВНУТРІШНЬОГО КОНТЕКСТУ РИЗИКІВ ДІЯЛЬНОСТІ ТОВ «МАКІНВЕСТ».....</b>	<b>29</b>
<b>ВИСНОВКИ ТА ПРОПОЗИЦІЇ.....</b>	<b>43</b>
<b>СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....</b>	<b>45</b>
<b>ДОДАТКИ.....</b>	<b>48</b>



## ВСТУП

**Актуальність теми.** Як відомо, виявлення небезпек і контроль деяких ризиків є центральною проблемою ефективності підприємницької діяльності, оскільки окремі суб'єкти господарювання не в змозі об'єктивно, всебічно і вчасно передбачити те, що їх чекає в найближчому майбутньому. Сьогодні здійснення підприємницької діяльності супроводжується невизначеністю перспективи розвитку, водночас не можливо виявити, які можливі ризики очікують підприємницькі структури і як ними управляти на шляху здійснення їх господарської діяльності. Головною метою підприємницької діяльності є одержання прибутку, тому в очікуванні бажаних (позитивних) результатів від підприємницької діяльності кожен суб'єкт господарювання має чітко щонайменше передбачити потенційні ризики, які можуть виникнути на шляху такої діяльності, об'єктивно оцінити ступінь їх впливу на діяльність, а також розробити і активно впроваджувати у практику шляхи мінімізації і/або нейтралізації впливу таких ризиків.

У сучасному світі багато вчених досліджують питання виокремлення, оцінки та аналізу ризиків у діяльності промислових підприємств, а саме: В.Д. Данчук, В.В. Лакіза, В.В. Немченко, С.М. Нескородєв, Т.В. Письменна, Р.В. Пікус, А. Свідерська, Н.Е. Чекалова. Водночас соціально-економічні зміни, які відбуваються в Україні, потребують ґрунтовного дослідження, визначення переліку ризиків для підвищення конкурентоспроможності на світовому ринку, тому доцільним є вивчення досвіду європейських країн та його використання для розвитку підприємств задля подолання наявних ризиків.

**Метою випускної кваліфікаційної роботи** є теоретичні і практичні дослідження визначення зовнішнього і внутрішнього контексту ризиків діяльності підприємства.

Відповідно до мети були поставлені і вирішені наступні **завдання**:

- визначити сутність та класифікацію ризиків діяльності;

- розглянути методичні підходи щодо оцінювання зовнішнього і внутрішнього контексту ризиків діяльності підприємства;
- провести діагностику діяльності підприємства в умовах зовнішнього і внутрішнього контексту ризиків;
- оцінити ефективність визначення зовнішнього і внутрішнього контексту ризиків діяльності підприємства;
- визначити шляхи удосконалення зовнішнього і внутрішнього контексту ризиків діяльності досліджуваного підприємства.

**Об'єктом дослідження** є визначення процесів появи та впливу зовнішніх та внутрішніх ризиків на діяльність підприємства на прикладі діючої компанії на ринку нерухомості ТОВ «МАКІНВЕСТ».

**Предметом дослідження** є теоретико-методичні та практичні підходи до формування внутрішнього маркетингу персоналу.

**Методи дослідження** ґрунтуються на опрацьованих положеннях економічної науки та методології. У процесі роботи використовувалися методи аналізу і синтезу – при аналізі системи ризиків в діяльності підприємства, емпіричні методи – при організації збору первинної інформації про ринок послуг, економіко-статистичні методи та методи спостережень – при діагностиці управління діяльністю на підприємствах; моделювання – при визначенні ефективності процесу управління ризиками на підприємстві.

**Інформаційною базою** дослідження є галузева інформація, інформаційно-аналітичні бюлетені, ділова преса, результати самостійно проведених маркетингових досліджень ринку послуг нерухомості, та фінансово-господарська звітність у вигляді балансу та звіту про фінансові результати ТОВ «МАКІНВЕСТ» за 2019, 2020 та 2021 роки.

**Структура роботи.** Випускна кваліфікаційна робота складається зі вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних літературних джерел, додатків. Робота викладена на 55 сторінках, містить 13 таблиць, 11 рисунків, 5 додатки. Список використаних джерел налічує 24 позицій.



## РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ВИЗНАЧЕННЯ РИЗИКІВ ДІЯЛЬНОСТІ ПІДПРИЄМСТВА

### 1.1. Сутність та класифікація ризиків діяльності підприємства

Бізнес–діяльність передбачає створення юридичної особи як суб'єкта підприємницької діяльності. Підприємництво – це самостійна, ініціативна, систематична, на власний ризик господарська діяльність, що здійснюється суб'єктами господарювання (підприємцями) з метою досягнення економічних і соціальних результатів та одержання прибутку [15]. Проте в умовах нестабільної економічної ситуації, хиткої державної політики, соціальної напруженості, впливу пандемій на глобалізаційний розвиток – першочергову вагу набирають дії зі стабілізаційних процесів діяльності суб'єктів господарювання із врахуванням та аналізом підприємницького ризику.[3]

В своїх дослідженнях Є. В. Мних ризик у підприємстві характеризує : «як вірогідність втрати підприємством частини своїх ресурсів, недоотримання прибутку чи виникнення додаткових витрат у разі виникнення подій, які впливають на зміну параметрів функціонування економічної системи» [19].

Так, Ю. Тюленева [20] дотримується думки, що підприємницький ризик – це економічна категорія, особливістю якої є відтворення на кожному етапі чи ланці підприємницької діяльності позитивного стану. Науковці наголошують, що підприємницький ризик «характеризує небезпеку потенційно можливої, імовірної втрати ресурсів і недоотримання доходу порівняно з варіантом, розрахованим на раціональне використання ресурсів». [24]

Отже, дослідивши визначення науковців щодо визначення сутності ризику, приходимо до висновку, що ризик в підприємницькій діяльності – це загроза втрати економічної вигоди, які залежать як від зовнішніх так і від внутрішніх факторів. Підприємницький ризик виникає при будь-яких видах

діяльності, пов'язаних з виробництвом продукції, товарів, послуг, їх операціями, комерцією, здійсненням соціально-економічних і науково-технічних проектів.

Ризик у підприємстві за ознакою класифікації поділяють на зовнішній та внутрішній ризики. Зовнішній ризик підприємства – це ризик, який виникає від зовнішніх факторів. На рисунку 1.1 представимо види зовнішніх ризиків.

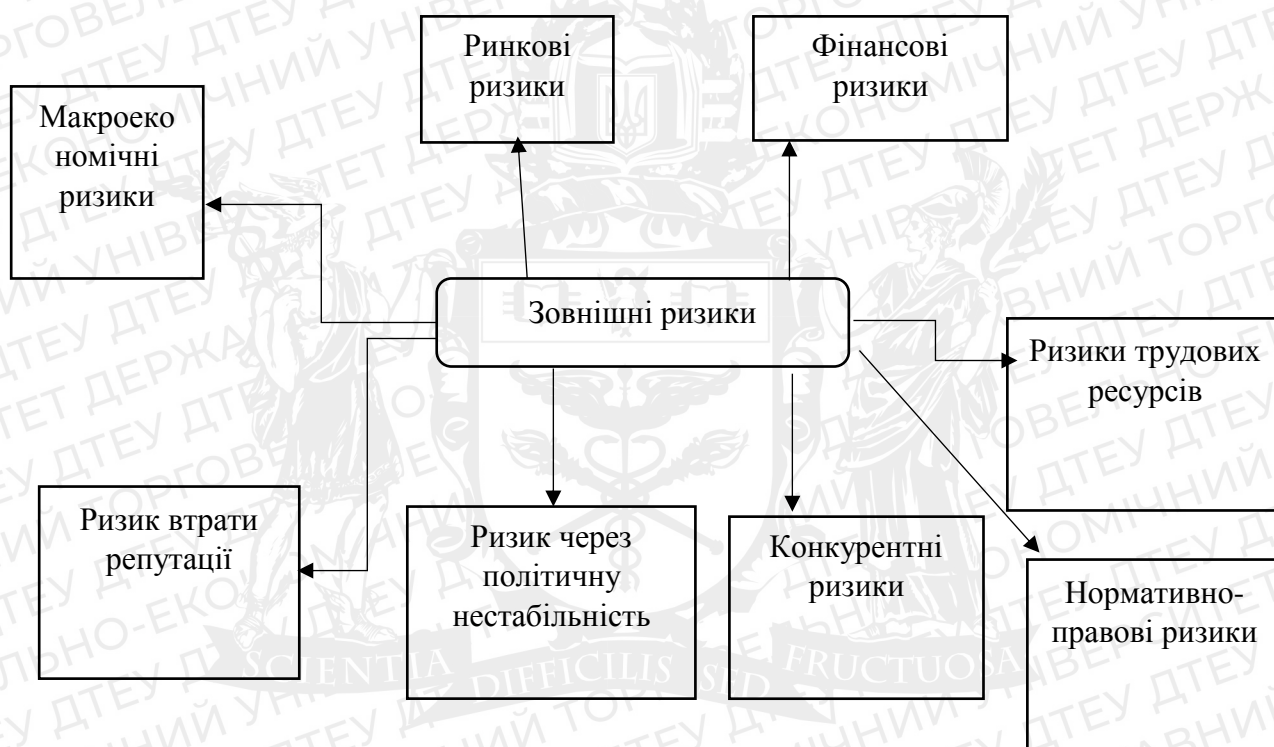


Рис.1.1. Види зовнішніх ризиків підприємства [5]

До зовнішніх ризиків належать:

- макроекономічні ризики – ризики, які залежать від глобального ринку, що має вплив на господарську діяльність з боку всіх галузей економіки;
- ринкові ризики – ризики, що обумовлені змінами в структурних, економічних, тарифних, технологічних, тощо сферах;
- фінансові ризики – ризики, які виникають внаслідок плинності та волатильності фінансових чинників ;[6]
- ризики в сфері трудових ресурсів – ризики, виникнення яких обумовлені недостатньою кількістю трудових ресурсів серед населення, яке здатне працювати;



- репутаційні ризики – ризик, який небезпечний втратою ділової репутації підприємства;
- політичні ризики – ризики, обумовлені змінами в політичній діяльності країни.;
- конкурентні ризики – ризики, зумовлені функціонуванням бізнесу в певній галузі та місце серед конкурентів;
- нормативно-правові ризики – ризики, які виникають від подій, що не залежать від суб'єктів господарювання.

Види внутрішніх ризиків представимо на рисунку 1.2.

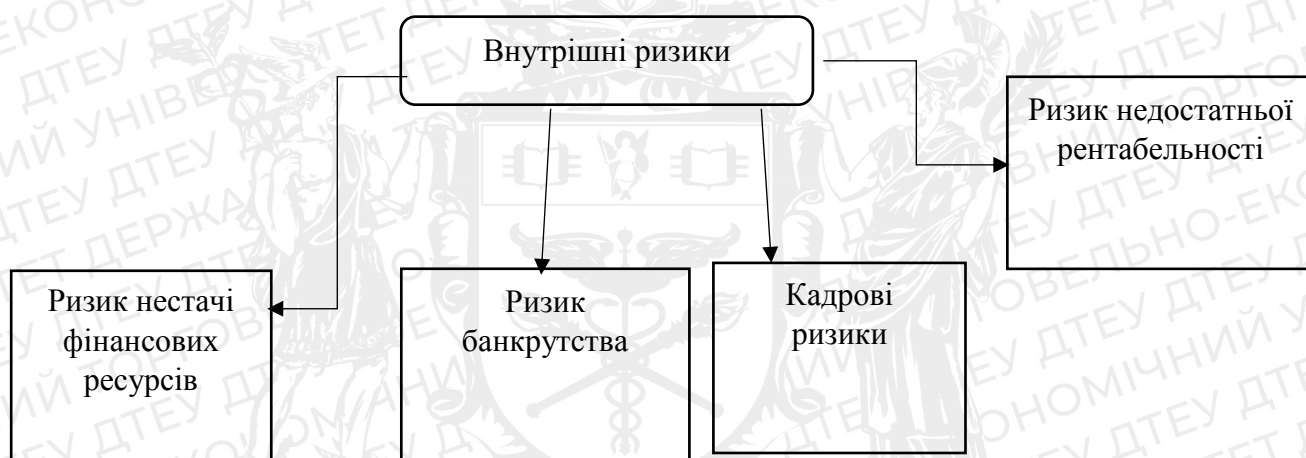


Рис.1.2. Види внутрішніх ризиків підприємства [10]

До внутрішніх ризиків підприємства належать:

- ризик нестачі фінансових ресурсів – ризики, пов'язані з відсутністю достатньої кількості активів на підприємстві;
- ризик банкрутства – ризик, що виникає під час діяльності підприємства за невірним форматом;
- ризик недостатньої рентабельності – ризики, які виникають під час вибору дій, які призводять до зменшення прибутку від своєї;
- кадрові ризики – ризики, що виникають під час набору персоналу.

Некваліфіковані робітники – це основна проблема підприємства. Вище вказані групи можуть розширюватись в залежності від конкретних завдань. При

оцінюванні ризиків, підрозділ управління ризиками повинен аналізувати та передбачати можливості їх настання.

## 1.2. Методичні підходи щодо оцінювання зовнішнього і внутрішнього контексту ризиків діяльності підприємства

Оцінювання ризиків - це процедура з визначення сутності ризиків, аналіз факторів, через які причини вони можуть з'явитися, присвоєння рангу ризикованості та вибір шляхів щодо зниження ризиків.

При оцінці ризиків виділяють два види їх оцінювання: якісний і кількісний. Визначення чинників, області та ідентифікування ризиків – це є якісний аналіз. [5]



Рис. 1.3. Алгоритм оцінювання зовнішніх та внутрішніх ризиків підприємства [4]



Підсумки якісного аналізу є вихідною інформацією для кількісного аналізу. В свою чергу, кількісний аналіз дає можливість вирахувати значимість конкретного ризику для конкретного підприємства. На рисунку відобразимо загальний алгоритм оцінювання зовнішніх і внутрішніх ризиків на підприємстві.[7]

Як видно з рисунку, алгоритм дій оцінювання ризиків передбачає збирання, обробку та розрахунок інформації щодо подій, які потенційно загрожують підприємству.

При оцінюванні зовнішніх ризиків, використаємо метод експертних оцінок – для зовнішніх ризиків, якісний та кількісний аналіз.

Таблиця 1.1

### Оцінювання ймовірності настання зовнішніх ризиків[12]

№ з/п	Вид зовнішнього ризику	Ранжування ризику	Значення ризику
1	Макроекономічні ризики	4	Високий ризик
2	Ринкові ризики		
3	Фінансові ризики	3	Достатньо високий ризик
4	Ризик втрати репутації		
5	Політична нестабільність	2	Середній ризик
6	Науково-технічний ризик		
7	Ризик трудових ресурсів	1	Низький ризик
8	Нормативно-трудова ризики		

Склад експертної групи визначає особа, що приймає рішення. До складу експертної групи можуть бути включені працівники підприємства або нештатні спеціалісти, компетентні у питаннях бізнесу та зовнішньоекономічних операцій. Так, при загальній сумі від 3 до 4 – зовнішні ризики суттєво впливають на підприємство, при балах від 2 до 3 – достатньо високий ризик на діяльність підприємства, від 1 до 2 – ризик є, але не суттєво впливає на підприємство.

Оцінку фінансових ризиків пропонується проводити на основі розрахунку певного переліку фінансових коефіцієнтів (метод коефіцієнтів). При цьому для кожного коефіцієнту має бути встановлена в шкала, за якою ідентифікується рівень ризику певного критерію. Пропоновані система критеріїв та межі оцінки ризику для фінансових ризиків наведена в Додатку А.

Оцінку ризику по групі визначаємо як середню арифметичну, враховуючи коефіцієнти вагомості, встановлені експертною групою та зважуючи на 4 для переведення з бальної шкали до відсоткової. При виборі факторів із найбільшим рівнем ризику для наочності може бути застосований графічний метод.

Таким чином, з написання першого розділу, та дослідивши думки щодо сутності ризиків з боку різних вчених, можна сказати, що ризик – це подія, яка може настати в майбутньому та привести до втрати прибутків підприємства. Ризики розрізняють зовнішні та внутрішні. Зовнішні ризики – це те, на що керівництво підприємства впливати не може, внутрішні ризики – це наслідок планування діяльності підприємства. Для уникнення ризиків проводиться їх оцінювання якісно та кількісно. Після вирахування загального балу ризиків, керівництво підприємства має прийняти рішення для їх уникнення. Оцінювання ризиків є важливим етапом при врахуванні прогнозних показників діяльності в бізнесі.



## РОЗДІЛ 2.

### ДОСЛІДЖЕННЯ ЗОВНІШНЬОГО І ВНУТРІШНЬОГО КОНТЕКСТУ РИЗИКІВ ДІЯЛЬНОСТІ ПІДПРИЄМСТВА ТОВ «МАКІНВЕСТ»

#### 2.1. Діагностика діяльності підприємства в умовах зовнішнього і внутрішнього контексту ризиків

ТОВ "МАКІНВЕСТ" зареєстрована 08.11.2018р. за юридичною адресою 02175, місто Київ, Харківське шосе, будинок 45. Керівником організації є ХОХА МАРИНА АНДРІЇВНА. Основним видом діяльності за КВЕД є 68.20 Надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна, додаткові види діяльності за КВЕД - 68.10 Купівля та продаж власного нерухомого майна, 68.32 Управління нерухомим майном за винагороду або на основі контракту, 81.10 Комплексне обслуговування об'єктів тощо.

Місія ТОВ «МАКІНВЕСТ» – підприємство, що працює на ринку нерухомості та надає послуги з оренди, продажу нерухомості. Підприємство своїм професіоналізмом кожного дня доводить клієнтам компанії, що саме послуги ТОВ «МАКІНВЕСТ» є якісними, професійними, безпечними.

ТОВ «МАКІНВЕСТ» володіє достатньо широкою базою об'єктів нерухомості в Києві та Київській області, яка поповнюється щодня. Володіння базою об'єктів нерухомості надає можливість знайти підхід до кожного клієнта за його вимогами. Ріелтори агентства готові надати клієнтам повний спектр професійних послуг, які відповідають найвищим міжнародним стандартам: від надходження заявки до укладення угоди. Організаційна структура ТОВ «МАКІНВЕСТ» представлена на рис. 2.1. Вищим органом управління ТОВ «МАКІНВЕСТ» є директор. Заступник директора заміщує посаду директора у його відсутності. Адміністративний відділ складається з відділу оренди та відділу продажу нерухомості, відділу кадрів та бухгалтерського відділу.

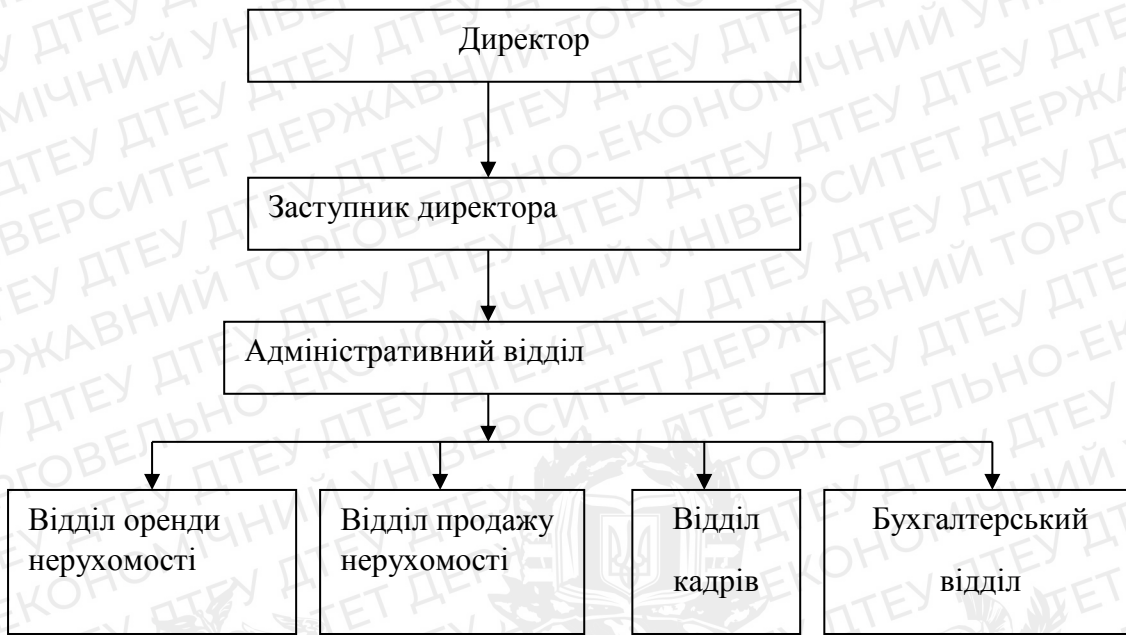


Рис. 2.1. Організаційна структура ТОВ «МАКІНВЕСТ»

*Джерело: сформовано автором на основі даних наданих підприємством*

Структуру та характеристику послуг ТОВ «МАКІНВЕСТ» представимо у додатку В. Суперництво в галузі дуже високе, але професіоналізм робітників компанії дозволяє ТОВ «МАКІНВЕСТ» існувати та розвиватись на ринку нерухомості навіть в умовах воєнного стану.

Як і інші галузі економіки, ринок нерухомості постраждав від війни. Для України це погано, враховуючи, що будівництво житла буде стратегічним напрямом в найближчому майбутньому.

Відомо, що ринок нерухомості - це система передачі прав власності, користування нерухомим майном в межах певних визначених рамках. Від так, він є активною системою, елементи якої вибирають оптимальну для себе поведінку, яка максимізує прибутки або мінімізує збитки. Якщо розглядати ринок нерухомості ізольовано від ринків інших територій, то відповідно до сказаного вище можна розглядати два основних центри впливу. Перший з них - влада. Навіть в найліберальніших суспільствах вона значно впливає на поведінку суб'єктів ринку. Другим центром є ринкова кон'юнктура, вона



досить помітно впливає на рішення окремих осіб. Схематично дана система зображена на рисунку 2.2. [1]

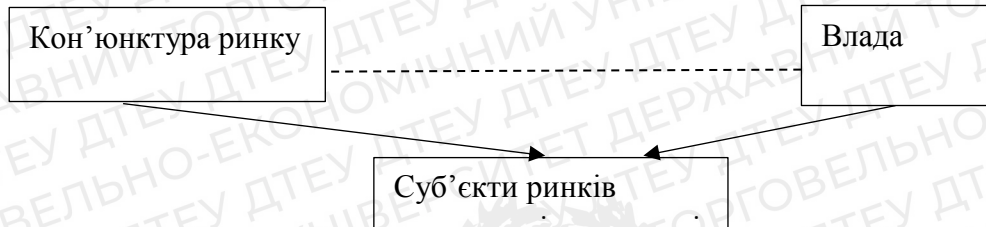


Рис. 2.2. Структура впливу зовнішніх факторів на діяльність ТОВ «МАКІНВЕСТ» [22]

На даному рисунку можна спостерігати процес інформатизації з боку центрів впливу до суб'єктів ринку, що від них залежать. Водночас, ринок нерухомості регіону не є ізолюваним, тому слід зважати на сигнали, що надходить від центрів впливу, що знаходяться поза його межами.

ТОВ «МАКІНВЕСТ» активно веде індивідуальну цінову політику стосовно кожного конкретного клієнта, пропонує альтернативну форму розрахунку (готівковий, безготівковий, електронні платежі, електронні перекази тощо) головною ідеєю якої, є спонукання потенційного клієнта до уваги, загострення уваги саме на послугах ТОВ «МАКІНВЕСТ», формування позитивного іміджу агентства.

Проведемо SWOT-аналіз ТОВ «МАКІНВЕСТ», що дозволить виявити внутрішні сильні і слабкі сторони компанії, а також потенційних зовнішніх можливостей і загроз (табл. 2.1). Після аналізу можливостей та загроз виявляються варіанти щодо покращення поточної ситуації, використовуючи всі можливі резерви можливостей підприємства. До сильних сторін ТОВ «МАКІНВЕСТ» можна віднести велику базу об'єктів нерухомості; персонал з великим досвідом роботи та репутація. Слабкі сторони – це молода компанія, яка на ринку ще не особливо відома. Всі угоди відбуваються лише на іміджі ріелторів.

Таблиця 2.1

## Визначення сильних та слабких сторін ТОВ «МАКІНВЕСТ»[18]

Сильні сторони S	Рівень важливості і фактора	Слабкі сторони W	Рівень важливості фактора
Велика база об'єктів нерухомості	4	Недостатня мережа представництв	5
Значний досвід присутності на ринку	5	ТОВ «МАКІНВЕСТ» молода компанія, тому її конкурентні переваги низькі	3
Наявність високотехнологічної електронної бази обліку та пошуку об'єктів нерухомості	4	Відсутність власних об'єктів нерухомості, в тому числі комерційної нерухомості	4
Наявність висококваліфікованого персоналу	4	Ціна на послуги вища за середню в галузі	4
Разом S	17	Разом W	16
Зовнішні можливості O		Зовнішні загрози T	
Використання ефективних рекламних засобів	4	Зменшення рівня платоспроможності населення	5
Розвиток інфраструктури регіону, збільшить попит на нерухомість в передмісті	5	Скорочення обсягів будівництва нових офісних центрів	4
Виявлення нових ринків щодо збуту продукції	5	Підвищення цін на супутні послуги агентства	3
Участь у виставках та ярмарках нерухомості (Експо 2014 тощо)	3	Зменшення релевантності оголошень про оренду та продаж нерухомості	4
Разом O	17	Разом T	16
Усього активи (Ір. + Пр.)	34	Усього пасиви (Ір. + Пр.)	32
Баланс	+ 2		

*Джерело: сформовано автором на основі даних наданих підприємством*

Важливим негативним чинником роботи ТОВ «МАКІНВЕСТ» є висока ціна на послуги, яка перевищує середню ціну на подібні послуги у прямих конкурентів, що правда не у всіх.

ТОВ «МАКІНВЕСТ» на ринку нерухомості займає незначну долю в галузі. Найкращі агентства нерухомості, які є конкурентами ТОВ «МАКІНВЕСТ» представимо в додатках, а графічно відобразимо на наступному рисунку з вказанням їх долі на ринку.



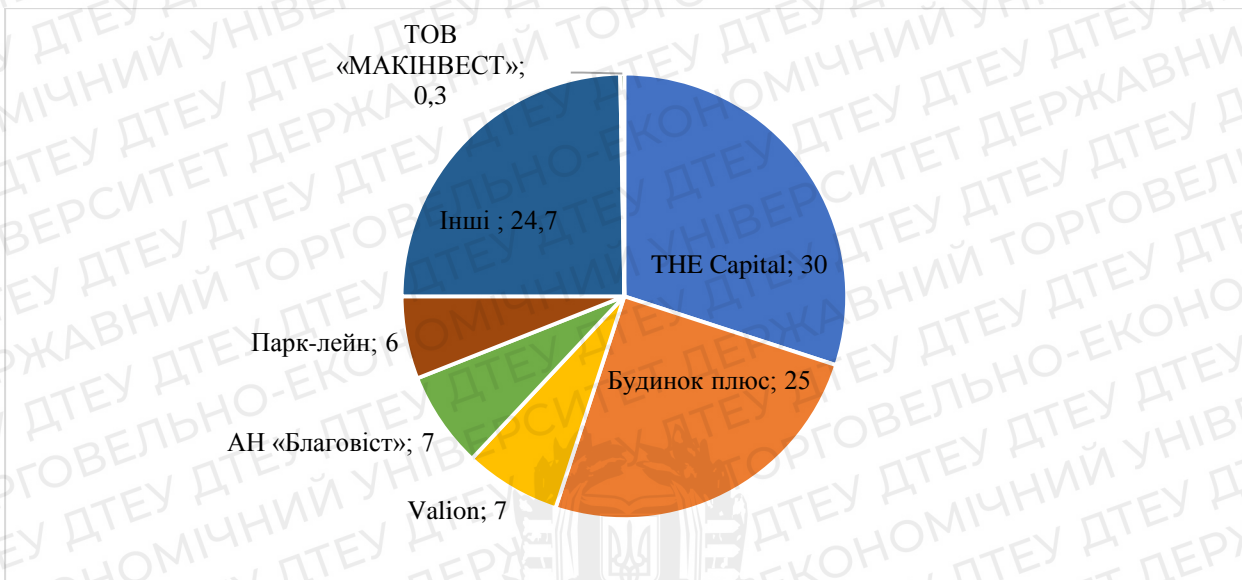


Рис. 2.3. Частка на ринку ТОВ «МАКІНВЕСТ» серед кращих агентств нерухомості в Києві [16]

Далі перейдемо до аналізу фінансової діяльності підприємства. Джерелами фінансування фінансово-господарської діяльності ТОВ «МАКІНВЕСТ» є власний капітал та прибуток компанії. Аналіз проведемо за даними балансу та звіту про фінансові результати (Додаток Б).

Проведемо аналіз діяльності підприємства в динаміці за три роки. Основні показники фінансово-господарської діяльності ТОВ «МАКІНВЕСТ» наведені в табл. 2.2.

Показники діяльності ТОВ «МАКІНВЕСТ» за 2019-2021 роки зазнали позитивних змін. Чистий дохід від реалізації зріс в 2021 році порівняно з 2020 р. на 183,26 тис. грн. (9,11%) та, порівняно з роком – на 656,3 тис. грн., або на майже 43 %. Собівартість реалізованої продукції зросла на 110 000 грн. або 6,25 відсотків порівняно з 2020 роком та на 516 тис. грн. або на 38 % порівняно з роком. Збільшення виручки призвело до збільшення валового прибутку від реалізації на 73,26 тис. грн. (28,53%) в порівнянні з 2020 роком та на 140,3 тис. грн. в порівнянні з роком. Негативно вплинуло зростання рівня адміністративних витрат на 17,6 тис. грн. (29,63%) в порівнянні з 2020 роком та на 26,9 тис. грн. (53,7 %) в порівнянні з роком та витрат на збут 6,6 тис. грн. (25%) в порівнянні з 2020 роком та на 13,22 тис. грн., або на 66,8

% в порівнянні з роком. В результаті чого собівартість реалізованої продукції зросла на 110,00 тис. грн. (6,25%) в порівнянні з 2020 роком та на 516,0 тис. грн. (38,1 %) в порівнянні з роком.

Таблиця 2.2

### Основні показники фінансово-господарської діяльності

#### ТОВ «МАКІНВЕСТ» за 2019-2021 рр.

Показник	Значення за періодами			Відхилення 2020 року від 2019 року		Відхилення 2021 року від 2019 року		Відхилення 2021 року від 2020 року	
	2019 рік	2020 рік	2021 рік	+/-	%	+/-	%	+/-	%
Чистий дохід (виручка) від реалізації продукції	1543,7	2016,74	2200,00	473,04	30,64	656,3	42,51	183,26	9,11
Інші операційні доходи	19,45	26,4	33	6,95	35,73	13,55	70,0	6,6	29,63
Інші фінансові доходи	4,95	6,6	4,4	1,65	33,33	-0,55	-11,11	-2,2	24,10
Дохід від участі в капіталі	5,34	8,8	6,6	3,46	65,00	1,26	24	-2,2	-33,3
Всього доходів	1573,44	2058,54	2244,0	485,1	30,83	670,56	42,62	185,46	9,01
Податок на додану вартість	308,74	322,6	440,00	13,86	4,49	131,26	42,51	117,4	36,39
Собівартість реалізованої продукції	1354,0	1760,0	1870,0	406	30,0	516,0	38,1	110	6,25
Адміністративні витрати	50,11	59,4	77	9,3	18,5	26,9	53,7	17,6	29,63
Витрати на збут	19,78	26,4	33	6,6	33,5	13,2	66,8	6,6	25,00
Податок на прибуток	44,87	63,8	79,2	18,9	42,2	34,3	76,5	15,4	24,08
Витрати всього	1777,5	2232,2	2499,2	454,7	25,58	721,7	40,6	267,00	11,96
Чистий прибуток	104,68	148,94	184,8	44,26	42,28	80,12	76,54	35,86	24,08

Джерело: сформовано автором на основі даних наданих підприємством

Інші операційні доходи підприємства в 2021 році зросли на 6,6 тис. грн. порівняно з 2020 роком та на 13,55 тис. грн. порівняно з роком. Прибуток від операційної діяльності зріс на 55,66 тис. грн. (25,21%). В 2021 році відбулося зменшення доходів від участі в капіталі та інших фінансових доходів відповідно на 2,2 тис. грн. (24,1%) порівняно з 2020 роком, хоча порівняно з



роком показник зріс на 1,26 тис. грн. Чистий прибуток ТОВ «МАКІНВЕСТ» в 2021 році зріс на 35,86 тис. грн. (24,08%) порівняно з 2020 роком та на 80,12 тис. грн. (76,54 %) порівняно з роком.

Далі визначимо фінансову стійкість підприємства, як запорука існування на ринку та здійснення діяльності з метою отримання прибутків. При визначенні фінансової стійкості підприємства розраховуються та аналізуються такі показники:

- коефіцієнт співвідношення залучених і власних коштів;
- коефіцієнт автономії (платоспроможності);
- коефіцієнт маневреності власних коштів;
- коефіцієнт ефективності використання власних коштів;
- коефіцієнт використання фінансових ресурсів усього майна.

Перший у списку коефіцієнт показує склад та структуру фінансових ресурсів суб'єкта господарювання. Розрахуно даного коефіцієнту відбувається поділом позикових коштів на суму власного капіталу підприємства. Нормативне значення не повинно перевищувати одиницю.

Згідно з балансу:

$$K_{сп} = \frac{ПК}{Вк} \quad (2.1),$$

Де Вк- власний капітал

ПК – позикові кошти

$$K_{сп} 2019 = (280+202+517,8)/850=0,96$$

$$K_{сп} 2020 = (36+333,06+586,4)/818,94=1,17$$

$$K_{сп} 2021 = (33+332,2+431,2)/954,80=0,83$$

Коефіцієнт автономії (Кав) – даний коефіцієнт відображає частку коштів вкладених власниками у підприємство. Розрахунок здійснюється за формулою:

$$K_{ав} = \frac{Вк}{Вб} \quad (2.2),$$

де Вк- власний капітал

Вб – валюта балансу.

$$\text{Кав 2019} = 850/1603, = 0,53$$

$$\text{Кав 2020} = 818,94/1782=0,46$$

$$\text{Кав 2021} = 954,8/1760=0,54$$

Коефіцієнт маневреності (Км) власних коштів характеризує ступінь мобільності використання власного капіталу, та визначається за формулою:

$$K_m = \frac{B_{ок}}{B_k} \quad (2.3)$$

де  $B_{ок}$  – власні оборотні кошти.

$$K_m 2019 = (850-790)/850=0,07$$

$$K_m 2020=(818,94-852)/818,94=0,04$$

$$K_m 2021=(954,8-880)/954,8=0,08$$

Коефіцієнт маневреності, в свою чергу, відображає частку коштів вкладених в оборотні активи. Нормативне значення даного показника не повинно бути меншим 0,2.

Саме цей показник дає достатню гнучкість підприємству при використанні власного капіталу.

Коефіцієнт ефективності використання власних коштів (Кевк) відображає повернення прибутку власникам підприємства на 1 грн. коштів, які вони вклали. Нормативне значення цього показника не має бути меншим 0,4.

$$\text{Кевк 2019} = 149,55/850=0,18$$

$$\text{Кевк 2020}=212,76/818,94=0,26$$

$$\text{Кевк 2021}=264/954,8=0,28.$$

Коефіцієнт використання фінансових ресурсів (Квфр) визначає період, протягом якого отриманий прибуток компенсує вартість майна.

Коефіцієнт вважається позитивним при збільшенні з кожним періодом по відношенню до попереднього періоду.





Таблиця 2.3

## Діагностика фінансової стійкості ТОВ «МАКІНВЕСТ»

№	Коефіцієнт	На	На	На	Зміни показника		Зміни показника	
		31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	2019-2020	2020-2021	Абсолютне	Відносне
1	Співвідношення залучених і власних коштів	0,96	1,17	0,83	0,21	21,88	-0,34	-29
2	Коефіцієнт автономії	0,53	0,46	0,54	-0,07	-13,2	0,08	17,39
3	Коефіцієнт маневреності власних коштів	0,07	0,04	0,08	-0,03	-42,85	0,04	100
4	Коефіцієнт ефективності використання власних коштів	0,18	0,26	0,28	0,08	44,44	0,02	7,70
5	Використання фінансових ресурсів усього майна	0,09	0,12	0,15	0,03	33,33	0,02	16,67

Джерело: сформовано автором на основі даних наданих підприємством

Аналіз фінансової стійкості, проведений за даними таблиці, показує:

- підприємство забезпечує власними коштами оборотні активи по нормативу (не весь власний капітал імобілізований в необоротних активах);
- коефіцієнт автономії має тенденцію до зниження. Так, в 2020 році в порівнянні з 2019 роком коефіцієнт знизився на 13,2%, в 2021 році в порівнянні з 2020 зріс – на 17,39. Дане зниження свідчить про зменшення частки коштів, вкладених власниками підприємства в загальну вартість майна, а збільшення – про зростання частки коштів;
- всі інші коефіцієнти фінансової стійкості мають тенденцію до зростання, це свідчить про збільшення ступеню мобільності використання власного капіталу, про збільшення прибутку що дає 1 грн. коштів що називають власними коштами підприємства;
- коефіцієнт використання фінансових ресурсів визначає період, протягом якого отриманий прибуток компенсує вартість майна. Коефіцієнт



вважається позитивним при збільшенні з кожним періодом по відношенню до попереднього періоду.

За даними розрахунків тенденція йде до збільшення.

Далі розглянемо оцінку ефективності визначення зовнішнього і внутрішнього контексту ризиків діяльності підприємства.

## **2.2. Оцінка ефективності визначення зовнішнього і внутрішнього контексту ризиків діяльності підприємства**

В умовах зовнішнього і внутрішнього контексту ризиків, критерієм оцінки фінансового стану підприємства виступає його можливість протистояти зовнішнім впливам та фінансові показники підприємства. Далі необхідно здійснити аналіз та оцінку виявлених ризиків. Ранжування виявлених ризиків дає можливість оцінити настання цих ризиків. [1]. Для таких дій на підприємстві діє команда, яка має назву ризик-менеджмент. НА ТОВ «МАКІНВЕСТ» таким діями буде займатись директор, заступник директора та головний бухгалтер.

Ризик- менеджмент буде результативним у разі прорахунку усіх варіантів настання тих чи інших подій. Наступні параметри дають можливість охарактеризувати результативність дій щодо цього напрямку:

- виявлення небезпек та пониження їх у своїй діяльності,
- вплив ризиків можна скоротити,
- на основі аналізу конкурентів, збільшити свої конкурентні можливості.

В процесі втілення скорочення та уникнення ризиків, важливо відслідковувати фактичні результати уникнення ризикових ситуацій для своєї компанії. Якщо фактичні результати не змінюють показників життєдіяльності підприємства, необхідно вчасно реагувати на дану ситуацію та вводити заходи щодо редагування наміченої мети. [22, с.102].

Проміжні фінансові звіти та бухгалтерські документи є важливою складовою відстеження дій щодо регулювання ризиків. Постійні розрахунки дозволяють втілити в життя комплексну роботу з оцінки ризиків.

Стосовно зовнішніх ризиків сьогодення, можна сказати, що ТОВ «МАКІНВЕСТ» в зоні високого ризику, оскільки галузь, в якій працює підприємство дуже залежить від зовнішніх змін. В наступній таблиці, на основі експертних оцінок, представимо ранг щодо кожного виду ризику.

Таблиця 2.4

### Ступінь зовнішнього ризику для ТОВ «МАКІНВЕСТ»

№ з/п	Вид зовнішнього ризику	Ранг ризику
1	Макроекономічні ризики	3
2	Ринкові ризики	4
3	Фінансові ризики	4
4	Ризик втрати репутації	1
5	Політична нестабільність	4
6	Науково-технічний ризик	2
7	Ризик трудових ресурсів	1
8	Нормативно-трудова ризики	3
Загальний ранг		2,75

*Джерело: сформовано автором на основі даних наданих підприємством*

З даних таблиці видно, що зовнішні ризики для ТОВ «МАКІНВЕСТ» в загальній сумі складають 2,75. Даний показник розрахований як сума усіх ризиків, поділена на кількість визначених ризиків. Найбільш впливові зовнішні ризики на ТОВ «МАКІНВЕСТ»:

1. ринкові ризики – на сьогоднішній день ринок нерухомості майже не працює. В умовах військової агресії суб'єкти та учасники ринку не вкладають кошти в нерухомість;

2. фінансові ризики – в умовах нестабільності в країні, валютний ринок, від якого залежить ТОВ «МАКІНВЕСТ» має високу волатильність. Неможливо спрогнозувати що буде в майбутньому, дуже важко визначити найближчі цілі;

3. політична нестабільність – в країні оголошено воєнний стан, який



передбачає зміну в політичній та законодавчій сфері.

Представимо графічно ризики ТОВ «МАКІНВЕСТ» на наступному рисунку.

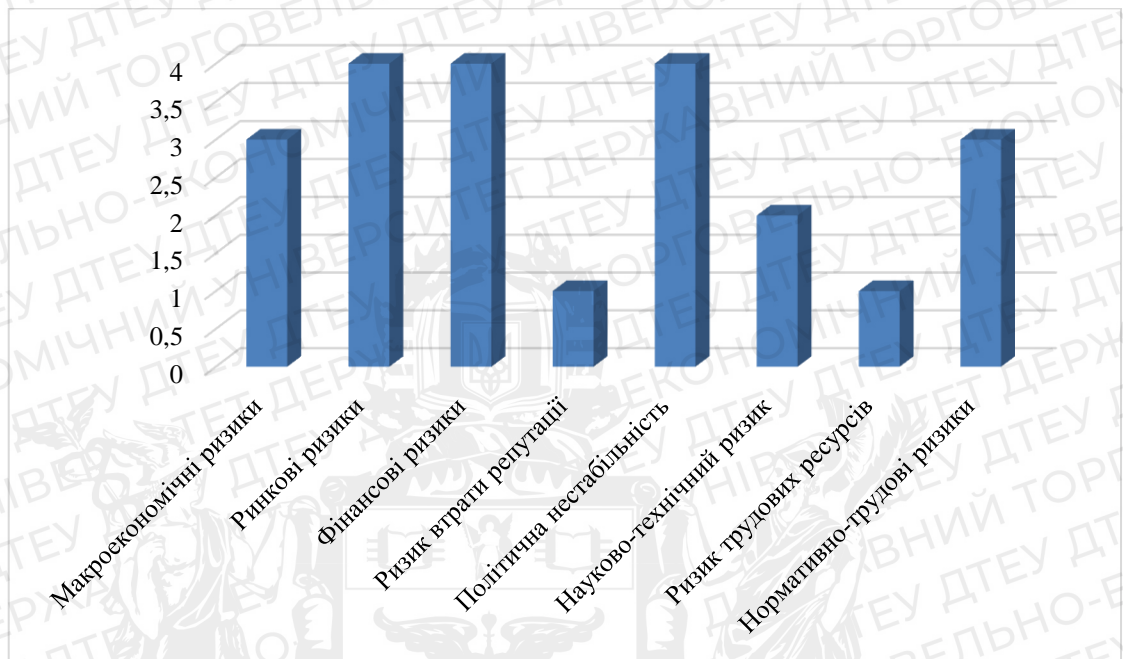


Рис. 2.4. Ступінь зовнішніх ризиків ТОВ «МАКІНВЕСТ»

*Джерело: сформовано автором на основі даних наданих підприємством*

Розрахуємо фінансові показники підприємства за три роки та визначимо стан ризикованості підприємства.

Коефіцієнт фінансової автономії відображає частину власного капіталу у загальній сумі вкладень та розраховується даний коефіцієнт за формулою:

$$K_{фа} = \frac{BK}{A} \quad (2.4),$$

Вк- власний капітал

A – активи

$$K_{фа} 2019 = 1603,1/850 = 1,886$$

$$K_{фа} 2020 = 1782/818,94 = 2,176$$

$$K_{фа} 2021 = 1760/954,18 = 1,84.$$

Коефіцієнт швидкої ліквідності (Кшл) - показник, що характеризує ту частину короткотермінових фінансових зобов'язань підприємства, яка може

бути сплачена за рахунок першокласних ліквідних активів. Значення коефіцієнта, як зазначалося у першому розділі роботи вважається достатнім, якщо воно перевищує 0,6. Розраховується за формулою:

$$K_{шл} = \frac{Oa-3}{Пз} \quad (2.5),$$

де 3-запаси.

$$K_{шл} 2019 = (805,7-140-220-245)/517,8=0,39$$

$$K_{шл} 2020 = (923,4-160-240-260)/586,4=0,45$$

$$K_{шл} 2021 = (869-198-220-264)/431,2=0,43.$$

Важливим показником розвитку підприємства є темп зростання інвестицій. Для визначення ризикованості підприємства в сфері інвестицій нам необхідно визначити розмір чистих інвестицій, які розраховуються як різниця між валовими інвестиціями та амортизаційними відрахуваннями. Після цього визначаємо темп росту. Валові інвестиції ТОВ «МАКІНВЕСТ» – це загальний обсяг інвестування за певний період, що спрямоване на нове придбання засобів виробництва та приріст товарно-матеріальних засобів.

Чисті інвестиції – це сума валових інвестицій без суми амортизаційних відрахувань у певному періоді. Динаміка чистих інвестицій характеризує економічний розвиток ТОВ «МАКІНВЕСТ».

$$Трі = \frac{Чіпр}{Чіпр} \quad (2.6),$$

Де Чіпр - чисті інвестиції поточного року

Чіпр – чисті інвестиції минулого року

$$Трі 2019 = 1$$

$$Трі 2020 = (22+530+200)/(20+540)=1,34$$

$$Трі 2021 = (22+220+528)/(22+530+200)=1,02$$

Наступним фінансовим показником визначення фінансового ризику підприємства – коефіцієнт Альтмана. Формула моделі Альтмана має вигляд:



$$(2.7) \quad Z = -0,3877 - 1,0736 * \text{Кшл} + 0,0579 * (\text{ПК/П})$$

де, Кшл – коефіцієнт швидкої ліквідності;

ПК – позиковий капітал;

П - пасиви.

При значенні  $Z > 0$  ситуація в компанії критична. Розрахуємо по роках даний коефіцієнт.

$$Z_{2019} = -0,3877 - 1,0736 * 0,39 + 0,0579 * 0,47 = -0,779$$

$$Z_{2020} = -0,3877 - 1,0736 * 0,45 + 0,0579 * 0,54 = -0,84$$

$$Z_{2021} = -0,3877 - 1,0736 * 0,43 + 0,0579 * 0,45 = -0,823$$

Як видно з розрахунків, ймовірність банкрутства підприємства за даним коефіцієнтом менше 50% і із зниженням показника по роках даний ризик знижується.

Наступним показником при оцінці внутрішніх ризиків ТОВ «МАКІНВЕСТ» є рівень рентабельності. Коефіцієнт рентабельності розраховується за формулою:

$$K_p = \frac{Ч_{пр}}{В} \quad (2.8),$$

Де Ч<sub>пр</sub> – чистий прибуток підприємства,

В – виручка підприємства.

Розрахуємо даний показник по роках.

$$K_p 2019 = 104,68 / 1852,44 = 0,057$$

$$K_p 2020 = 148,94 / 2339,34 = 0,064$$

$$K_p 2021 = 184,8 / 2640,08 = 0,07.$$

Рівень стабільності персоналу – це запорука успіху компанії. Окрім того, що персонал має бути кваліфікованим, він повинен ще володіти ситуацією щодо конкретного підприємства. В ТОВ «МАКІНВЕСТ» працює загалом 10 осіб, з яких 4 працівники – це директор, заступник директора, кадровик та бухгалтер. Інші шість осіб – це ріелтори, від яких залежить прибуток компанії. На ринку нерухомості працівники з досвідом та

володінням ситуації дуже цінні. Ринок нерухомості має свою специфіку і вимагає чутливості з боку працівників у разі настання зовнішніх ризиків на компанію. Тому постійність кадрів дуже важлива. Постійність кадрів визначається коефіцієнтом постійності кадрового складу за наступною формулою:

$$K_{пк} = \frac{Ч_з}{Ч_{сер}} \quad (2.9),$$

Де  $Ч_з$  - чисельність працівників що були в списках організації протягом всього періоду (не менше 3 років),

$Ч_{сер}$  - середньооблікова кількість працівників за відповідний період.

НА ТОВ «МАКІНВЕСТ» склалася така ситуація, що протягом трьох років ніхто не звільнявся і не було нових співробітників. Тму коефіцієнт постійності кадрів має такий вигляд:

$$K_{пк} 2019 = 10/10 = 1$$

$$K_{пк} 2020 = 10/10 = 1$$

$$K_{пк} 2021 = 10/10 = 1$$

На основі розрахованих показників визначимо ранг внутрішнього ризику підприємства. Дані представимо в таблиці.

Таблиця 2.5

### Діагностика внутрішніх ризиків ТОВ «МАКІНВЕСТ» за -2021 рр.

Показник	Розмір показника			Розмір рангу ризиковості		
	2019	2020	2021	2019	2020	2021
Коефіцієнт фінансової автономії (власний капітал/активи)	1,886	2,176	1,84	1	1	1
Коефіцієнт швидкої ліквідності (Оборотні активи-запаси/Поточні зобов'язання)	0,39	0,45	0,43	3	3	3
Темп зростання інвестицій	1	1,34	1,02	2	1	2
Рівень ймовірності банкрутства (коефіцієнт Альтмана)	-0,779	-0,84	-0,823	1	1	1
Рівень рентабельності активів	0,057	0,064	0,07	1	1	1
Рівень постійності персоналу	1	1	1	1	1	1
Разом				1,5	1,3	1,5

Джерело: сформовано автором на основі даних наданих підприємством



Як видно з таблиці у ТОВ «МАКІНВЕСТ» внутрішні ризики є. Представимо їх графічно на наступному рисунку.

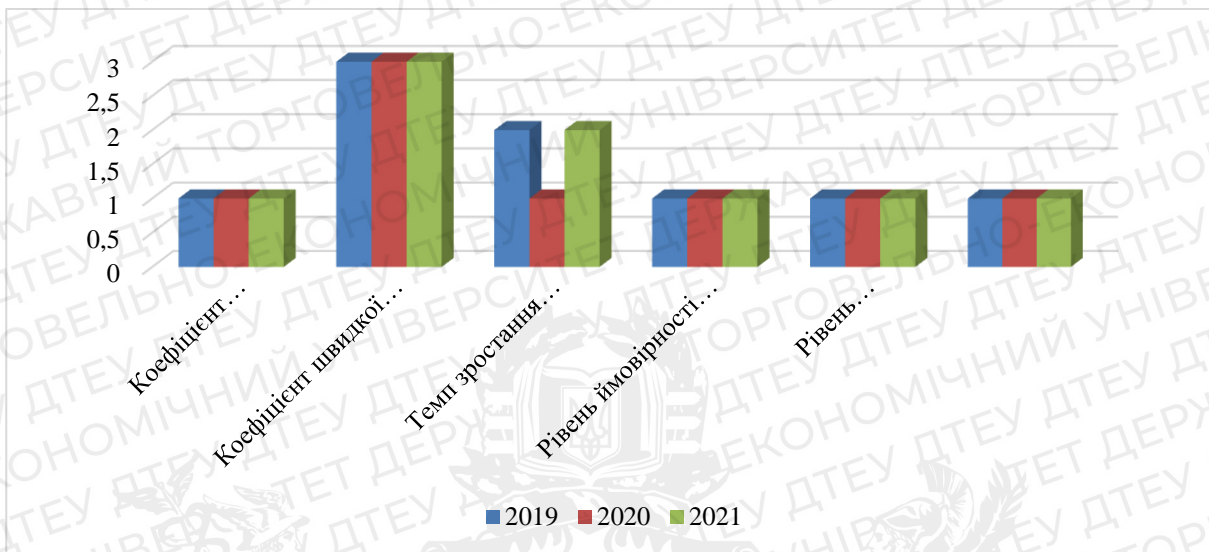


Рис.2.5. Ступінь внутрішнього ризику за рангом ТОВ «МАКІНВЕСТ» за 2019-2021 рр.

*Джерело: сформовано автором на основі даних наданих підприємством*

Це стосується коефіцієнту швидкої ліквідності, тобто у ТОВ «МАКІНВЕСТ» є ризик невчасно погасити поточні зобов'язання. Також недостатній рівень темпу росту інвестицій, тобто керівництво ТОВ «МАКІНВЕСТ» не достатньо коштів вкладає в виробничі засоби – не в достатній кількості оновлює засоби праці. Як видно загальне значення рангу має показник 1,5. Це достатній рівень для функціонування підприємства, але існуючі внутрішні ризики потрібно виправляти.

Отже, на основі діагностики зовнішніх і внутрішніх ризиків ТОВ «МАКІНВЕСТ» можна сказати, що підприємство, за видом своєї діяльності має вплив на свою діяльність з боку зовнішніх ризиків та внутрішніх ризиків достатньо високий. Підсумовуючи вищевикладене в другому розділі даної роботи, можна підвести такі висновки. Постійні зміни в законодавстві, політичні події в країні і світі, пандемія у вигляді ковід а на сьогодні ще і військова агресія в бік України створює труднощі в роботі суб'єктів господарювання та отримання ними прибутків. Наступний розділ роботи

буде присвячений шляхам удосконалення зовнішнього і внутрішнього контексту ризиків діяльності ТОВ «МАКІНВЕСТ».





### РОЗДІЛ 3. ШЛЯХИ УДОСКОНАЛЕННЯ ЗОВНІШНЬОГО І ВНУТРІШНЬОГО КОНТЕКСТУ РИЗИКІВ ДІЯЛЬНОСТІ ТОВ «МАКІНВЕСТ»

Після виявлення ризиків, з якими може зштовхнутися керівництво підприємства в процесі своєї роботи, дефініція чинників, що відбиваються на ступінь небезпеки, і проведення оцінки ризиків, а також виявлення зв'язаних з ними потенційних втрат, перед керівництвом підприємством стоїть завдання щодо мінімізації виявлених ризиків. Вибір засобів впливу на ризик має на меті мінімізувати можливий збиток у майбутньому. Це здійснюється вибором раціонального способу зменшення ризику (рис.3.1).[8]

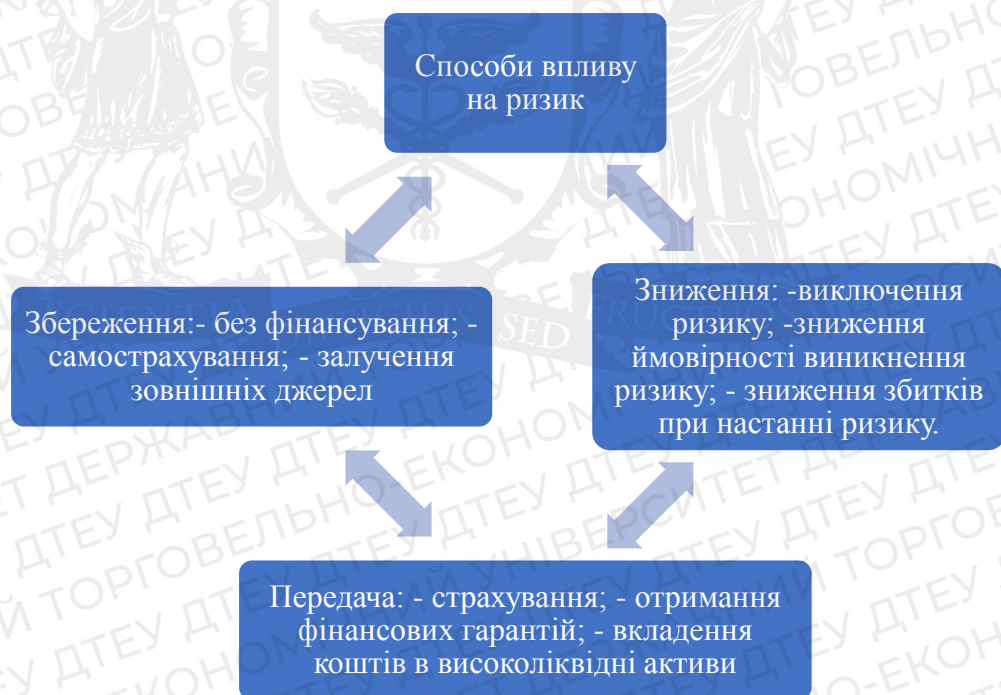


Рис. 3.1. Способи впливу на ризик

*Джерело: сформовано автором*

- 1) Зниження ризику в ідеалі має привести до зниження збитку або ймовірності настання несприятливих подій.
- 2) Збереження ризику означає відмову від дій, що спрямовані на компенсацію збитку, чи його компенсація з резервів, створених раніше.

3) Передача ризику – такі дії відбуваються при небажанні підприємствам приймати участь в проектах, які точно не можуть бути прогнозовані. Тоді залучається третя сторона, яка має знання в певній області і, тоді дана сторона бере на себе усі ризики. Яскравим прикладом є страхування.

До прийомів зниження ступеня ризику відносять:

- 1) відхилення (уникнення) ризику;
- 2) прийняття ризику;
- 3) запобігання ризику;
- 4) зниження ризику.

Відхилення ризику означає відмову від реалізації заходу (проекту), що зв'язаний з ризиком. Відхилення ризику приймається керівниками компанії у разі невідповідності критеріїв компанії щодо можливих ризиків.

При вирішенні керівництвом прийняти ризик та провадити діяльність, знаючи про цей ризик, говорить про вирахування ризик-менеджерами всіх шляхів використання ризиків на свою користь.

Запобігання ризику – це відмова від будь-яких дій у разі найменшої ймовірності настання цього ризику. Однак запобігання ризику для особи, що приймає рішення, найчастіше означає відмову від прибутку. В даному випадку краще взагалі не допускати ризик інакше є можливість втратити все.

Зниження ризику - це скорочення ймовірності й обсягу втрат.[9]

Керівництву ТОВ «МАКІНВЕСТ», на основі аналізу ризиків та визначення загального рангу ризикованості, рекомендовано прийняти всі ризики та працювати в таких умовах з аналізом потенційних можливостей щодо зниження ймовірності настання даних ризиків. Для запобігання та уникнення зовнішніх та внутрішніх ризиків ТОВ «МАКІНВЕСТ», в даних складних умовах військового стану, повинно працювати, створювати нові ідеї для розширення бізнесу та впроваджувати заходи з метою отримання максимального прибутку. На сьогодні, компанія повинна здійснювати свою діяльність в напрямку розширення комунікативних засобів на внутрішньому



ринку. З урахуванням цього, а також враховуючи можливості розвитку та загрози ринку необхідно побудувати матрицю SWOT-аналізу ТОВ «МАКІНВЕСТ» та визначити набір стратегічних альтернатив розвитку агентства в майбутньому задля зниження ризиків (табл. 3.1).

Таблиця 3.1

**Матриця SWOT-аналізу можливостей зниження ризиків  
ТОВ «МАКІНВЕСТ»**

<p>Зовнішнє середовище</p> <p>Внутрішнє середовище</p>	<p>Можливості:</p> <p>Використання ефективних рекламних засобів</p> <p>Розвиток інфраструктури регіону, збільшить попит на нерухомість в передмісті</p> <p>Вихід на нові ринки збуту продукції</p> <p>Участь у виставках та ярмарках нерухомості</p>	<p>Загрози:</p> <p>Зменшення рівня платоспроможності населення.</p> <p>Скорочення обсягів будівництва нових видів нерухомості.</p> <p>Зростання цін на супутні послуги агентства</p> <p>Зменшення релевантності оголошень про оренду та продаж нерухомості</p>
<p>Сильні сторони:</p> <p>Наявність висококваліфікованого персоналу</p> <p>Наявність високотехнологічної електронної бази обліку та пошуку об'єктів нерухомості.</p> <p>Значний досвід присутності на ринку</p> <p>Велика база об'єктів нерухомості</p>	<p>Поле ССМ:</p> <p>збільшення кількості споживачів;</p> <p>просування торгівельної марки в нові сегменти (корпоративна офісна нерухомість)</p>	<p>Поле ССЗ:</p> <p>пошук малобюджетних варіантів на ринку житлової нерухомості (економ-клас);</p> <p>зменшення питомої ваги послуг з надання елітної нерухомості;</p> <p>активна підтримка позитивного іміджу.</p>
<p>Слабкі сторони:</p> <p>Недостатня мережа представництв</p> <p>Не досить вдале розміщення деяких представництв</p> <p>Відсутність власних об'єктів нерухомості, в тому числі комерційної нерухомості</p> <p>Ціна на послуги вища за середню в галузі.</p>	<p>Поле СлСМ:</p> <p>високий рівень якості та оперативності послуг;</p> <p>відкриття нових представництв (Ірпінь, Вишгород, Васильків);</p> <p>вихід на ринок суміжних регіонів.</p>	<p>Поле СлСЗ:</p> <p>можливе скорочення чи перекваліфікація персоналу;</p> <p>утримання ринкової ніші;</p> <p>підтримання конкурентоспроможності послуг за рахунок зменшення ціни.</p>

*Джерело: сформовано автором*

Проведений свот-аналіз визначив перспективи та можливості при настанні внутрішніх а зовнішніх ризиків.

Реклама в будь-якому форматі є методом комунікації компаній зі своїми споживачами. Реклама, як захід стимулювання збуту повинна бути цікавою і доступною.

В процесі створення будь-яких кампаній, працівник, як потенційний споживач, також має реагувати на рекламні атрибутики та користуватись послугами своєї компанії.

В епоху розвитку технологій більша частина бізнесу пропонує товари та послуги в мережі Інтернет. Соціальні мережі забезпечують комунікації зі споживачами безперешкодного спілкування та взаємодії в грандіозних масштабах. За даними Інтернет агентства інтернет-продажів Технології в даний час використовуються наступні інструменти: банерна реклама, контекстна реклама і просування в пошукових системах (SEO).

На даний момент реклама в мережі Інтернет є найпопулярнішою та на неї реагують швидше ніж реклама на інших носіях. Саме інтернет дає можливість комунікувати із потенційними споживачами через:

- спілкування з клієнтами через соціальні мережі;
- створення корпоративних блогів (Twitter - [www.twitter.com](http://www.twitter.com); Profeo - [www.profeo.ua](http://www.profeo.ua) та інші);
- ведення дискусій у професійних колах (наприклад, корпоративна група Profeo - [HTTP: //www.profeo.ua/group/SECL-GROUP](http://www.profeo.ua/group/SECL-GROUP));
- PR в Інтернеті;
- комунікація зі споживачем в Інтернеті (зв'язок з Інтернет ЗМІ та журналами, організація спеціальних заходів, поширення інформації про компанію в Інтернеті);
- брендинг в Інтернеті;
- електронна пошта-маркетинг - це персоналізована ручна розсилка листів потенційним клієнтам;
- інші інструменти - це реклама в іграх і онлайн-світах, нестандартна реклама, тощо.[4]



Також для вдосконалення маркетингової діяльності ТОВ «МАКІНВЕСТ» необхідно розробити Програму вдосконалення маркетингової діяльності.

Під Програмою вдосконалення маркетингової діяльності мається на увазі набір дій, організованих таким чином, щоб стимулювати клієнтів і перебувати в відповідно до їх вимог, а також, щоб звести до мінімуму втрати, а саме, втрати в кількості клієнтів, і збільшити кількість продажів. Термін реалізації запропонованої Програми становить один рік, в подальшому для підтримки досягнутого ефекту необхідно її розвивати. Приклад заходів, запропонованих у рамках розвитку розробленої Програми, представлений в таблиці 3.2.

Таблиця 3.2

**Проектні пропозиції щодо розвитку програми вдосконалення маркетингової діяльності компанії ТОВ «МАКІНВЕСТ» [11]**

Проектні пропозиції з розвитку Програми вдосконалення діяльності ТОВ «МАКІНВЕСТ» з метою зниження ризиків методом отримання додаткового прибутку від запропонованих заходів	Товар product	Розширення спектру пропонованих послуг
	Місце place	Розширення місць продажу
	Ціна price	Створення гнучкої системи знижок для клієнтів
	Просування promotion	Участь у соціальних акціях і заходах міста; Участь керівництва компанії в теле- і радіопередачах
	Персонал personnel	Проведення психологічних тренінгів для роботи з проблемними клієнтами; Підбір фахівців з високим рівнем клієнтоорієнтованості
	Процес process	Створення сервісу «Особистий кабінет клієнта». Реалізація подібних сервісів дозволяє підвищити залученість клієнтів в процес, підвищити рівень лояльності і «перекласти» на клієнта частину роботи Контакт-центру

Джерело: сформовано автором

При розробці заходів в рамках Програми буде враховуватися:

- одних заходів, що підвищують економічну доцільність покупки, недостатньо для вдосконалення маркетингової діяльності компанії ТОВ «МАКІНВЕСТ»;
- рівень задоволеності є важливим чинником клієнтської лояльності;
- найбільший вплив на споживче сприйняття виявляється безпосередньо в процесі його обслуговування;
- маркетингові зусилля, спрямовані на створення позитивного сприйняття споживаних послуг, які надає ТОВ «МАКІНВЕСТ» здійснюються, як правило, не спеціальними працівниками, зайнятими виконанням локальних функцій, а персоналом, відповідальним за надання сервісних продуктів.

Основним завданням розробки Програми щодо вдосконалення маркетингової діяльності компанії ТОВ «МАКІНВЕСТ» є ефективний розподіл і використання ресурсів, які, за коштами поліпшення маркетингової діяльності, дозволить стимулювати звертатись за послугами з пошуку нерухомості, зберегти і розширити клієнтську базу, а також збільшити прибуток компанії.

Також в рамках Програми вдосконалення маркетингової діяльності компанії ТОВ «МАКІНВЕСТ» пропонується розробка заходів щодо посилення конкурентних переваг, а саме: збільшення обсягу продажів; збільшення частки ринку; збільшення прибутку підприємства.

Всі цілі взаємопов'язані між собою і тому для їх досягнення необхідно вирішити наступні завдання:

- запровадити диференційований маркетинг для ринків пропонуванних послуг і створення певних дій для втілення поширення даних послуг;
- сформулювати моніторинг ринків;
- оптимізувати ціни;



- розробити асортиментну політику;
- формувати сприятливий імідж.[17]

За кожним із запропонованих напрямків необхідно скласти докладну програму дій.

Для вирішення першого завдання передбачається наявність фахівців, що займаються безпосередньо розробкою і здійсненням плану заходів, пов'язаних з певним видом продукції. Третє завдання здійснюється за допомогою проведення ефективної політики ціноутворення і вимагає постійного моніторингу ринкових цін.

Зниження ціни можна домогтися за рахунок зниження собівартості. План робіт з формування і просування іміджу компанії представимо в таблиці 3.3.

Таблиця 3.3

**План робіт з формування і просуванню сприятливого іміджу компанії  
компанії ТОВ «МАКІНВЕСТ»**

№ п.п.	Вид роботи	Мета
1.	Розробка рекламного буклету з послуг, що пропонує ТОВ «МАКІНВЕСТ»	Інформованість дійсних і потенційних споживачів про специфіку послуг
2.	Розробка і створення рекламної папки	Інформованість споживачів про повний асортимент запропонованих послуг
3.	Розробка і створення сувенірів	Потенційні споживачі повинні завжди мати перед очима інформацію про послуги підприємства та інформації як зв'язатися зі спеціалістами
4.	Підготовка до чергових виставок	Інформованість споживачів про підприємство та про послуги та можливості на ринку
5.	Реклама власного виробництва в газетах, журналах	Створення образу компанії як успішної та престижної
6.	Аналіз конкурентного середовища та їх рекламних слоганів	Постійне відстеження свого місця серед конкурентів
7.	Підготовка аудіо- та відеороликів щодо можливостей на ринку нерухомості саме спеціалістів ТОВ «МАКІНВЕСТ»	Формування і закріплення образу підприємства, як гаранта якості і високої ступеня обслуговування
8.	Формування планових показників щодо витрат та аналіз їх фактичних показників	Спрямування коштів, що виділяються на рекламу, планування і спрямування видатків

9.	Розрахунки щодо ефективності впровадження реклами	Відстеження того, яка комунікація є найефективнішою
----	---	---

Таким чином, можна виділити наступні цілі просування продукції ТОВ «МАКІНВЕСТ»: розширення ринків збуту; формування бренду; створення сприятливого іміджу компанії ТОВ «МАКІНВЕСТ».

Рекомендації щодо формування плану найбільш важливих заходів щодо поліпшення позитивного іміджу компанії ТОВ «МАКІНВЕСТ» наведено в таблиці 3.2. Таким чином, запропонована маркетингова політика ТОВ «МАКІНВЕСТ» повинна містити в собі наступні етапи: планування, прогнозування та аналіз попиту нерухомості; виявлення видів нерухомості, що користуються найбільшим і найменшим попитом; вивчення потреби ринку в нових видах нерухомості.

Узагальнимо всі заходи, запропоновані для вдосконалення маркетингової діяльності компанії ТОВ «МАКІНВЕСТ». У таблиці 3.4 наведено бюджет програми просування продукції ТОВ «МАКІНВЕСТ» на 2023 рік на основі аналізу даних за 2021 рік.

Таблиця 3.4

#### Бюджет програми просування послуг ТОВ «МАКІНВЕСТ» на 2023 рік

План продажів 2023 року з урахуванням реалізації програми просування, грн.		4 000 000,0	
Частка інвестицій в маркетинг		2%	
Бюджет просування 2022 року, грн		80 000,0	
№ п/п	Проект	Статті бюджету	Витрати, грн
1.	Дослідження ринку	Придбання звітів галузевого маркетингового агентства	19 000
		Дослідження профілів, переваг і купівельної кінцевих споживачів	10000
2.	Веб-сайт і просування в інтернеті	Розробка і створення нового сайту	20900
		Просування сайту в інтернеті: контекстна і банерна реклама	5000
3.	Участь у виставках	Оренда, дизайн і забудова стенду	2500
		Сувенірна продукція, подарунки	5000
4.	Реклама у ЗМІ	Публікації в проф. виданнях	2000
		Регіональне ТБ	7500
		POS-реклама	5000
5.	Запас на непередбачені витрати		3100
Всього			80 000

Джерело: розраховано автором



Ефективність витрат на маркетинг ТОВ «МАКІНВЕСТ» в 2023 році розрахуємо за допомогою такого показника, як РМІ (рентабельність маркетингових інвестицій). Він дозволяє розглядати прибуток компанії як мета, а управління маркетинговим бюджетом – як засіб досягнення цієї мети.

Стандартна формула виглядає так:

$$\text{РМІ} = (\text{додаткові продажі} - \text{собівартість додаткових продажів} - \text{витрати на маркетинг}) / \text{витрати на маркетинг} \quad (3.1)$$

$$\text{РМІ} = (4\,000\,000,0 - 3\,490\,000,0 - 80\,000) / 80\,000 = 5,375$$

Отже, отриманий показник рентабельності інвестицій ТОВ «МАКІНВЕСТ» в 2023 році в розмірі 5,375. Отриманий коефіцієнт більше одиниці, значить, інвестиції вже себе виправдали. Розглянемо можливі зміни основних показників діяльності ТОВ «МАКІНВЕСТ» після проведення запропонованих заходів (табл. 3.4).

Таблиця 3.4

**Вплив заходів щодо просування продукції ТОВ «МАКІНВЕСТ» на основні показники діяльності компанії**

№ п.п.	Показники	До заходів	Після заходів	Абсолютне відхилення, +/-	Приріст, %
1.	Розмір реалізації наданих послуг, тис.грн.	2640	4000	1360	51,51
2.	Чистий прибуток до оподаткування, тис.грн.	184,80	430	245,20	132,68
3.	Рентабельність продажів,% (р.2 / р.1 * 100)	7	10,5	3,5	-
4.	Частка ринку,%	0,3	1,2	0,9	-

Джерело: розраховано автором

З даних таблиці 3.4 можна зробити висновок про те, що реклама робить позитивний вплив на діяльність компанії ТОВ «МАКІНВЕСТ». Так, спостерігається збільшення обсягу реалізації послуг на 1360 тис. грн., рентабельність продажів зростає на 3,5%, частка займаного ринку на 0,9%.

Результати розрахунків показників економічної ефективності рішень щодо вдосконалення маркетингової діяльності ТОВ «МАКІНВЕСТ» представлені в таблиці 3.5. При визначенні коефіцієнта дисконтування

необхідно врахувати вплив всіх трьох чинників. Тому для розрахунку використаємо наступну формулу:

$$(1 + E) = (1 + R) (1 + I) (1 + b), \quad (3.2)$$

де E – ставка дисконтування;

R – мінімальна норма прибутковості;

I – відсоток інфляції;

b – ризикова складова.

Таблиця 3.5

### Розрахунок економічної ефективності

№	Показник	Рік				Разом
		2023	2024	2025	2026	
1.	Виручка від реалізації продукції, тис.грн.	4000	4000	4000	4000	16000
2.	Поточні витрати, тис.грн.	3570	3570	3570	3570	14280
3.	Прибуток, тис.грн.	430	430	430	430	309,6
4.	Податок на прибуток, тис.грн.	77,4	77,4	77,4	77,4	1410,4
5.	Чистий прибуток, тис.грн.	352,6	352,6	352,6	352,6	400
6.	Грошові надходження, тис.грн.	100	100	100	100	20,9
7.	Капітальні вкладення, тис.грн.	20,9				80
8.	Потік готівки, тис.грн.	20	20	20	20	200
9.	Накопичений потік готівки, тис.грн.	20	40	60	80	-
10.	Коефіцієнт дисконтування (35%)	0,7	0,5	0,4	0,3	-
11.	Дисконтований потік готівки, тис.грн.	14	20	24	24	82
12.	Накопичений дисконтований потік готівки, тис.грн.	14	34	58	82	-
13.	ЧДД, тис.грн.	-1,4	15,1	41,4	82,0	-

Джерело: розраховано автором

Середня прибутковість по банківських вкладах (проаналізовано банківську інформацію в мережі інтернет і прийнято в середньому) - 21%. Інфляцію (також аналізуємо дані статистики щодо інфляції,) приймаємо 1,8%. Ризик проекту, середній, тому що проект здійснюється під конкретний портфель замовлень ТОВ «МАКІНВЕСТ», тому приймаємо його приблизно 10%.

Отримуємо:  $(1 + E) = (1 + 0,21) * (1 + 0,018) * (1 + 0,1) = 1,21 * 1,018 * 1,1 = 1,354958 \sim 1,35$



$$E = 1,35 - 1 = 0,35$$

Сума дисконтованих доходів за 4 роки склала 82 тис.грн., що більше розміру інвестицій і це значить, що відшкодування початкових інвестиційних витрат відбудеться раніше 4 років. Обчислимо залишок від четвертого року:

$$\text{Залишок} = (1 - (80 - 82) / 24) = 0,13 \text{ року}$$

Тобто дисконтований термін окупності інвестицій дорівнює 1,3 роки.

Індекс прибутковості  $PI$  є співвідношенням загальних дисконтованих доходів і суми початкових інвестицій:

$$PI = PV / I, \quad (3.3)$$

де  $PV$  – поточна вартість;

$I$  – сума інвестиційних витрат.

$$PI = 82 / 80 = 1,03$$

Отже, чистий дисконтований дохід більше нуля, а індекс прибутковості більше одиниці, що говорить про привабливість запропонованих заходів щодо уникнення зовнішніх і внутрішніх ризиків. Оскільки за рахунок запропонованих заходів прогнозовані показники зміняться в 2023 році та зміниться становище для ТОВ «МАКІНВЕСТ», розглянемо прогнозовані ризики вже із новими даними. Дані представимо в таблиці 3.6.

Таблиця 3.6

### Оцінювання ймовірності настання зовнішніх ризиків на прогнозований 2023 рік після заходів щодо подолання ризиків[12]

№ з/п	Вид зовнішнього ризику	Ранг ризику	Ранг після заходів
1	Макроекономічні ризики	3	2
2	Ринкові ризики	4	2
3	Фінансові ризики	4	2
4	Ризик втрати репутації	1	1
5	Політична нестабільність	4	2
6	Науково-технічний ризик	2	2
7	Ризик трудових ресурсів	1	1
8	Нормативно-трудова ризики	3	2
Загальний ранг		2,75	1,75

Джерело: розраховано автором

Як видно з таблиці зовнішні ризики після проведення заходів щодо уникнення ризиків, у ТОВ «МАКІНВЕСТ», за оцінкою експертної групи,

загальний ранг зміниться в сторону зменшення до 1,75. Зміни відбудуться за рахунок врахування існуючих ризиків, керівництво ТОВ «МАКІНВЕСТ» прогнозує зміну валютного курсу, нестабільність в політичній сфері, оцінює свої можливості на ринку в теперішніх умовах та адаптувалось під них. Зміни представимо графічно.

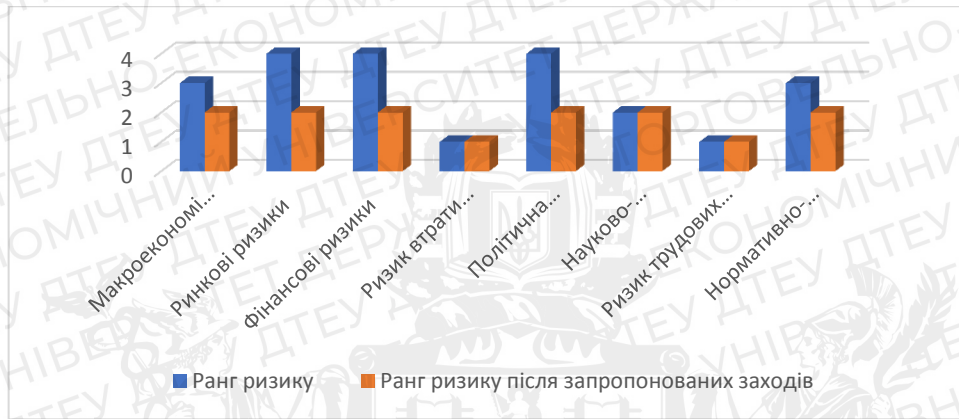


Рис. 3.2. Зниження рангу зовнішніх ризиків після запропонованих заходів в 2023 році в порівнянні з 2021 р.

Джерело: розраховано автором

Тепер розрахуємо вплив заходів на результати внутрішніх ризиків. Усі коефіцієнти розрахуємо так, як це було представлено в розділі 2 але вже на основі прогнозованого балансу із плановими показниками. Баланс на 2023 рік представлений в додатку Д.

Таблиця 3.7

### Прогнозування внутрішніх ризиків ТОВ «МАКІНВЕСТ» за 2023 рр.

Показник	Розмір показника			Розмір рангу ризиковості		
	2020	2021	2023	2020	20201	2023
Коефіцієнт фінансової автономії	2,18	1,84	1,27	1	1	1
Коефіцієнт швидкої ліквідності (Оборотні активи-запаси/Поточні зобов'язання)	0,45	0,43	0,58	3	3	2
Темп зростання інвестицій	1,34	1,02	1,40	1	2	1
Рівень ймовірності банкрутства	-0,84	-0,82	-0,96	1	1	1
Рівень рентабельності активів	0,07	0,07	0,08	1	1	1
Рівень постійності персоналу	1	1	1	1	1	1
Разом				1,3	1,5	1,2

Джерело: розраховано автором



Як бачимо з таблиці, в прогнозованому 2023 році загальний ранг внутрішніх ризиків впав з 1,5 до 1,2. Зміни відбулись за рахунок збільшення активів, збільшення доходу та збільшення загальної суми балансу. Зміну внутрішніх ризиків представимо графічно на наступному рисунку.

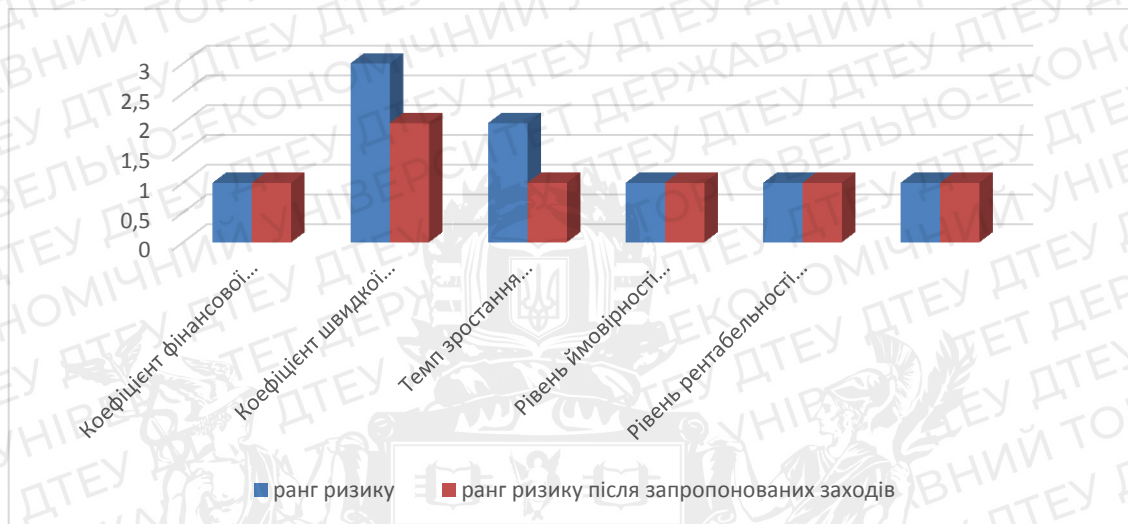


Рис. 3.2. Зниження рангу внутрішніх ризиків після запропонованих заходів в 2023 році в порівнянні з 2021 р.

*Джерело: розраховано автором*

У компанії ТОВ «МАКІНВЕСТ» залишається ще дуже багато інструментів маркетингової комунікації, а саме: цінова стратегія; цінова політика програми лояльності; знижки, бонуси, подарунки, конкурентні переваги та інші.

Ефективність заходів щодо подолання зовнішніх та внутрішніх ризиків прямо пропорційна, виражена в збільшенні кількості наданих послуг за рахунок рекламної кампанії, що надасть змогу споживачам дізнатися про таку компанію та впевнитися в її професіоналізмі. Це і є найголовніший показник.

Отже, у третьому розділі роботи досліджено пріоритетні напрями уникнення зовнішніх та внутрішніх ризиків для компанії ТОВ «МАКІНВЕСТ» шляхом прийняття існуючих ризиків та працювати в таких умовах. Розглянуто підходи як каталізатор глобального економічного

зростання компанії. Основними підходами до вирішення проблеми подолання ризиків або зменшення їх ймовірності є:

- на основі аналізу існуючих ризиків провадити заходи щодо роботи та збільшення прибутку, уникаючи відомі ризики;
- комунікація керівництва з підлеглими;
- як результат двох попередніх пунктів- орієнтованість на клієнта.

Проведений розрахунок економічної ефективності запровадження заходів збільшення прибутку за рахунок додаткових вкладень підтвердив вірність прийнятих рішень: ефективність витрат на маркетинг компанії ТОВ «МАКІНВЕСТ» в 2023 році розрахований за допомогою такого показника, як РМІ (рентабельність маркетингових інвестицій). Він дозволяє розглядати прибуток компанії як мета, а управління маркетинговим бюджетом - як засіб досягнення цієї мети. Отже, отриманий показник рентабельності інвестицій в 2023 році компанії ТОВ «МАКІНВЕСТ» в розмірі 10,5 більше одиниці, значить, інвестиції вже себе виправдали.

Розширення комунікаційних засобів на внутрішньому ринку нерухомості послуг передбачає застосування нових методів реклами – а саме використання всіх можливих засобів просування та рекламування своїх послуг засобами інтернет в умовах воєнного стану.



## ВИСНОВКИ ТА ПРОПОЗИЦІЇ

У даній роботі проведено дослідження на тему «Визначення зовнішнього внутрішнього контексту ризиків діяльності підприємства» з якого можна зробити наступні висновки.

1. Досліджено теоретичні основи сутності зовнішніх та внутрішніх ризиків. За результатами написання роботи та аналізу досліджень та публікацій науковців щодо визначення сутності ризику, ми прийшли до висновку, що ризик – це ймовірність настання негативної ситуації в бізнесі, яка не може бути контрольована ( у разі настання зовнішніх ризиків) та яка може бути контрольована – внутрішні ризики, які можна передбачити. Аналіз зовнішніх і внутрішніх ризиків проводиться за якісним та кількісним методом. На основі такого аналізу виділяються за ранжуванням особливо небезпечні ризики та методом прогнозування ризик-менеджменту своєчасно на них відреагувати.

2. Було проведено характеристику діяльності діючого підприємства на ринку нерухомості - ТОВ «МАКІНВЕСТ». З аналізу діяльності підприємства було визначено, що працює воно з 2018 року і в даній галузі займає частку 0,3% в галузі серед усіх подібних підприємств. Під час розгляду основних техніко-економічних показників, було виявлено, що чистий дохід від реалізації зріс в 2021 році порівняно з 2020 р. на 183,26 тис. грн. (9,11%) та, порівняно з 2019 роком – на 656,3 тис. грн., або на майже 43 %. За цей час собівартість реалізованої продукції зросла на 110 тис. грн. (6,25%) порівняно з 2020 роком та на 516 тис. грн. або на 38 % порівняно з 2019 роком. Збільшення виручки призвело до збільшення валового прибутку від реалізації на 73,26 тис. грн. (28,53%) в порівнянні з 2020 роком та на 140,3 тис. грн. в порівнянні з 2019 роком. При кількісному та якісному аналізі ризиків, виявилось, що підприємство як за зовнішніми так і за внутрішніми ризиками має ранг загальних ризиків – 2 . Таке значення свідчить, що загроза

для підприємства існує як з боку зовнішніх факторів так і з боку внутрішніх факторів.

3. Досліджено пріоритетні напрями удосконалення управління ризиками. Для ТОВ «МАКІНВЕСТ» було запропоновано не уникати ризиків а працювати в теперішніх умовах та підлаштовуватись під сучасні обставини Розглянуто підходи як каталізатор глобального економічного зростання компанії. Основними підходами до вирішення проблеми подолання ризиків або зменшення їх ймовірності є:

- на основі аналізу існуючих ризиків провадити заходи щодо роботи та збільшення прибутку, уникаючи відомі ризики;
- комунікація керівництва з підлеглими;
- як результат двох попередніх пунктів- орієнтованість на клієнта.
- Ризик вкладення коштів в заходи на сьогодні виправданим заходом. Грошова одиниця обезцінюється а результати заходів можуть значно збільшити прибуток підприємства, що і підтверджується розрахунками кінцевого результату.

4. Проведений розрахунок економічної ефективності запровадження заходів збільшення прибутку за рахунок додаткових вкладень підтвердив вірність прийнятих рішень: ефективність витрат на маркетинг компанії ТОВ «МАКІНВЕСТ» в 2023 році розрахований за допомогою такого показника, як РМІ (рентабельність маркетингових інвестицій). Він дозволяє розглядати прибуток компанії як мета, а управління маркетинговим бюджетом - як засіб досягнення цієї мети. Отже, отриманий показник рентабельності інвестицій в 2023 році компанії ТОВ «МАКІНВЕСТ» в розмірі 10,5 більше одиниці, значить, інвестиції вже себе виправдали.



## СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Білик Р. Р. Конкурентоспроможність регіонів України в системі зміцнення їх економічної безпеки : дис. д-ра екон. наук : 08.00.05 / Білик Ростислав Романович – Львів, 2017. – 459 с.
2. Білик Р. Р. Оцінювання взаємозв'язків економічної безпеки та конкурентоспроможності регіону / Р. Р. Білик // Вісник Хмельницького національного університету. – 2017. – № 1. – С. 22–28.
3. Вараксіна О.Д., Кругова А.О. Сутність підприємницького ризику в господарській діяльності – Економіка та суспільство №24/2021 - <https://economyandsociety.in.ua/index.php/journal/article/view/217/208>.
4. Вдовин М.Л., Зомчак Л.М. Методологічні аспекти оцінювання економічних ризиків. Вісник Львівського університету. Сер.: Економічні науки. 2019. Вип. 46. С. 79–85.
5. Вдовин М.Л., Дідик М.О. Оцінювання економічного ризику регіону за допомогою методів багатовимірної класифікації. Науковий вісник Херсонського державного університету. Сер.: Економічні науки. 2017. Вип. 24 (2).С. 148-151. Режим доступу: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/Nvkhd\\_u\\_en\\_2017\\_24%282%29\\_\\_35](http://nbuv.gov.ua/UJRN/Nvkhd_u_en_2017_24%282%29__35).
6. Вдовин М.Л., Брода А. Р. Статистичне моделювання інвестиційних ризиків в умовах ринку. Глобальні та національні проблеми економіки. Випуск 17. 2017. С. 903-908.
7. Вдовин М. Л., Сивуляк Д. А. Оцінювання та методи мінімізації ризиків у сфері екології . Проблеми розвитку економіки: оцінка та перспективи вирішення: матеріали Міжнародної науково-практичної конференції. Дніпро: НО «Перспектива», 2020. С. 87 –90.
8. Вдовин М.Л., Вовк Р.В., Прийма С.С. Моделювання соціально-економічних процесів. Монографія. Львів: Львівський національний університет імені Івана Франка, 2019. 460 с.

9. Верба В.А., Загородніх О.А. Проектний аналіз: Підручник. - К.: КНЕУ, 2020. - 322 с.
10. Верченко П. І. Багатокритеріальність і динаміка економічного ризику (моделі і методи) / Верченко П. І. – К. : КНЕУ, 2020. – 272 с.
11. Вітлінський В. В. Аналіз, моделювання та управління економічним ризиком: навч.-метод. посібник для самостійного вивчення дисципліни / В. В. Вітлінський, П. І. Верченко. – К. : КНЕУ, 2020. – 292 с.
12. Вітлінський В. В. Економічний ризик і методи його вимірювання: підручник для студ. екон. спец. / Вітлінський В. В., 173 Наконечний С. І., Шарапов О. Д. Інститут змісту і методів навчання; Київський держ. економічний ун-т. – К., – 2018. – 398 с.
13. Вітлінський В. В. Ризикологія в економіці та підприємстві: моногр. / В. В. Вітлінський, Г. І. Великоіваненко. – К. : КНЕУ, 2021. – 480 с.
14. Гарбар Ж. В. Особливості функціонування ринку нерухомості на регіональному рівні [Електронний ресурс] / Ж. В. Гарбар, Ю. А. Богацька // Наукові конференції. – Режим доступу: [http://intkonf.org/garbar-zhv-bogatska-ua-osoblivosti323\\_funktsionuvannya-rinku-neruhomosti-na-regionalnomu-rivni](http://intkonf.org/garbar-zhv-bogatska-ua-osoblivosti323_funktsionuvannya-rinku-neruhomosti-na-regionalnomu-rivni) (дата звернення: 03.11.22). – Назва з екрана.
15. Господарський кодекс України No 436-IV редакція від 19.08.2022 р. URL: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/436-15/page2> (дата звернення: 01.11.2022).
16. Державна служба статистики України [Електронний ресурс] : офіційний сайт. – Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua> (дата звернення: 03.11.22). – Назва з екрана.
17. Дмитрук М. Стратегічний маркетинг: данина моді високих понять чи інструмент конкурентної боротьби?. // Маркетинг и реклама - 2018. - №5-6. с. 32-34.
18. Дяченко К. С. Методичні підходи до оцінювання виробничого потенціалу бізнес-структури. Theoretical Foundations in Economics and



Management: collective : monograph / Mostova A., – etc. – International Science Group. – Boston : Primedia eLaunch, 2022. P. 143-150.

19. Мних Є.В., Буряк П.Ю. Економічний аналіз на промисловому підприємстві : навч. посіб. Львів : Світ, 2018. 207 с.

20. Тюленева, Ю. О. Визначення категорії «ризик підприємницької діяльності» як основа ефективної діяльності підприємств. Економічний вісник НТУУ «Київський політехнічний інститут», 2018, 47–52.

21. Конкурентоспроможність підприємства та фактори, що на неї впливають. Ефективна економіка № 5, 2017.  
URL: <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=3390> (дата звернення 01.04.2021).

22. Моделі та методи оцінювання економічних ризиків у різних функціональних сферах бізнесу: монографія / М.Л. Вдовин та інші. Львів: В-во ННБК “АТБ”, 2018. 248 с.

23. Фінансовий ринок: Навчальний посібник/ Клименко В.В., Акімова Л.М., Докієнко Л.М. – Київ : Центр учб. л-ри, 2020. – 358 с.

24. Цвігун Т. В. Основні підходи до організації процесу управління ризиками на підприємстві / Т. В. Цвігун // Вісник економіки і транспорту промисловості. – 2019. – №38. – С. 128–132.

## ДОДАТКИ

### Додаток А

#### Критерії оцінки фінансових ризиків[12]

№ з/п	Ризик	Критерії оцінки ризиків	Ранжування ризику	Нормативне значення ризику
1	Ризик нестачі фінансових ресурсів	Коефіцієнт фінансової автономії (власний капітал/активи)	1	Рівень показника 0,5-1
			2	Рівень показника 0,4-0,5
			3	Рівень показника 0,3-0,4
			4	Рівень показника 0,0-0,3
		Коефіцієнт швидкої ліквідності	1	Рівень показника 0,6 і вище
			2	Рівень показника 0,5-0,6
			3	Рівень показника 0,3-0,5
			4	Рівень показника 0,0-0,3
		Темп зростання інвестицій	1	Рівень показника вище 1,15
			2	Рівень показника 1,0-1,15
			3	Рівень показника 0,9-1,0
			4	Рівень показника менше за 0,9
2	Ризик відмови в кредитуванні	Рівень ймовірності банкрутства (коефіцієнт Альтмана)	1	Рівень показника менше -0,9 до -0,5
			2	Рівень показника -0,5 до -0,2
			3	Рівень показника -0,2 до 0
			4	Рівень показника більше 0
3	Ризик недостатньої рентабельності	Рівень рентабельності активів	1	Рівень показника 5% і вище
			2	Рівень показника 0-5%
			3	Рівень показника 0%-(-5)%
			4	Рівень показника менше ніж -5%
4	Кадровий ризик	Рівень постійності персоналу	1	Рівень показника 1
			2	Рівень показника 1-0,8
			3	Рівень показника 0,8-0,5
			4	Рівень показника менше ніж -0,5



## Баланс ТОВ «МАКІНВЕСТ» за 2019-2021 рр.

Додаток 1  
до Національного положення (стандарту)  
бухгалтерського обліку

1 "Загальні вимоги до фінансової звітності"

Підприємство ТОВ "МАКІНВЕСТ"

Територія Дарницький

Організаційно-правова форма господарювання Товариство з обмеженою

Вид економічної діяльності \_\_\_\_\_

Середня кількість працівників<sup>2</sup> \_\_\_\_\_

Адреса, телефон м. Київ, Харківське шосе, буд. 45

Дата (рік, місяць, число)

за ЄДРПОУ

за КАТОТТГ<sup>1</sup>

за КОПФГ

за КВЕД

КОДИ		
2022	01	01
44456210		
240		
68.20		

10

Одиниця виміру: тис. грн. без десяткового знака (окрім розділу IV Звіту про фінансові результати (Звіту про сукупний дохід) (форма N 2), грошові показники якого наводяться в гривнях з копійками)

Складено (зробити позначку "v" у відповідній клітинці):

за національними положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку

за міжнародними стандартами фінансової звітності

x

**Баланс (Звіт про фінансовий стан)**

**на 31 грудня 2021 р.**

Форма N 1

Код за ДКУД

1801001

SCIENTIA DIFFICILIS SED FRUCTUOSA

## Продовження додатку Б

<b>Актив</b>	<b>Код рядка</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
<b>I. Необоротні активи</b>				
Основні засоби:	1010	560	552	550
первісна вартість	1011	570	582	594
знос	1012	10	30	44
Інші необоротні активи	1090	230	300	330
<b>Усього за розділом I</b>	<b>1095</b>	<b>790</b>	<b>852</b>	<b>880</b>
<b>II. Оборотні активи</b>				
Запаси	1100	605	660	682
Поточна дебіторська заборгованість	1155	64	52	44
Гроші та їх еквіваленти	1165	96,7	131,4	88
Витрати майбутніх періодів	1170	7,4	6,6	11
Інші оборотні активи	1190	40	80	55
<b>Усього за розділом II</b>	<b>1195</b>	<b>813,1</b>	<b>930</b>	<b>880</b>
<b>Баланс</b>	<b>1300</b>	<b>1603,1</b>	<b>1782</b>	<b>1760</b>
	<b>Код рядка</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
<b>I. Власний капітал</b>				
Капітал	1400	750	670	770
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	100	148,94	184,8
Неоплачений капітал	1425			
<b>Усього за розділом I</b>	<b>1495</b>	<b>850</b>	<b>818,94</b>	<b>954,8</b>
<b>II. Довгострокові зобов'язання, цільове фінансування</b>				
<b>III Поточні зобов'язання</b>				
Короткострокові кредити банків	1600	240,6	295,4	154
Поточна кредиторська заборгованість за: <input type="checkbox"/> товари, роб	1615	235,8	244,8	209
розрахунками з бюджетом	1620	21,3	23,4	28,6
розрахунками зі страхування	1625			
розрахунками з оплати праці	1630	20,1	22,8	39,6
Доходи майбутніх періодів	1665	5,3	7,6	8,8
Інші поточні зобов'язання	1690			
<b>Усього за розділом III</b>	<b>1695</b>	<b>523,1</b>	<b>594</b>	<b>440</b>
<b>Баланс</b>	<b>1900</b>	<b>1603,1</b>	<b>1782</b>	<b>1760</b>



## Продовження додатку Б

**2. Звіт про фінансові результати за 2021 рік**

Стаття	Код рядка	2019	2020	2021
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	2000	1852,44	2339,34	2640
Інші доходи	2160	29,74	41,8	44
<b>Разом доходи (2000 + 2160)</b>	<b>2280</b>	<b>1882,18</b>	<b>2381,14</b>	<b>2684</b>
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	1354	1760	1870
Інші витрати	2165	378,63	408,4	550
<b>Разом витрати (2050 + 2165)</b>	<b>2285</b>	<b>1732,63</b>	<b>2168,4</b>	<b>2420</b>
Фінансовий результат до оподаткування (2280 - 2285)	2290	149,55	212,74	264
Податок на прибуток	2300	26,919	38,2932	47,52
Витрати (доходи), які зменшують (збільшують) фінансовий результат після оподаткування	2310	17,951	25,5068	31,68
<b>Чистий прибуток (збиток) (2290 - 2300 - (+) 2310)</b>	<b>2350</b>	<b>104,68</b>	<b>148,94</b>	<b>184,8</b>

## Структура та характеристика послуг ТОВ «МАКІНВЕСТ»

	Послуга	Характеристика
1	Покупка, продаж і оренда нерухомості в Києві і передмісті	База даних поповнюється і оновлюється щодня, завдяки прямим поведженням клієнтів, ексклюзивним договорам з продавцями нерухомості, а також шляхом моніторингу спеціалізованих видань про нерухомість і всіх доступних баз об'єктів нерухомості.
2	Будинки, котеджі, дачі, земельні ділянки в Києві і Київської області	ТОВ «МАКІНВЕСТ» готові запропонувати широкий вибір будинків, дач і котеджів, які можна купити або зняти в оренду в околицях Києва. Також до послуг клієнтів база даних пропозицій виставлених на продаж земельних ділянок в Києві або під Києвом.
3	Комерційна нерухомість	Висока кваліфікація і багаторічний досвід експертів комерційної нерухомості агентства дозволяє забезпечити бездоганну якість і надійність послуг при проведенні різних операцій з будь-якими об'єктами нежитлового фонду столиці
4	Експертна оцінка об'єктів нерухомості	Профільні фахівці агентства мають величезний практичний досвід і постійно відстежують ситуацію на ринку нерухомості Києва. Сертифікований оцінювач готовий виробити професійну оцінку ринкової, споживчої, інвестиційної і страхової вартості будь-якого об'єкту. В наявності сертифікат суб'єкта оцінної діяльності
5	Повне юридичне оформлення операції	Всі клієнти агентства, які звертаються для покупки, продажу, оренди (найму) об'єктів нерухомості, можуть розраховувати на юридичну консультацію і повний юридичний супровід таких операцій. Вартість цих послуг включена у вартість послуг компанії.
6	Послуги перекладача при оформленні операцій з іноземними клієнтами	Професійні послуги всім іноземним клієнтам, незалежно від того, на якій мові вони говорять.
7	Укладення договорів на надання послуг з продавцями	Підтвердженням високих стандартів ведення ріелтерського бізнесу є індивідуальна робота з продавцями



Доля ТОВ «МАКІНВЕСТ» на ринку нерухомості серед найбільш  
впливових учасників даного ринку

Перелік агентств з найвищим рейтингом на ринку	Основні переваги	Доля агентств на ринку нерухомості м. Києва
THE Capital	Компанія діє в сегменті нерухомості бізнес і преміум-класу	30
Будинок плюс	Дана компанія спеціалізується на різних видах нерухомості як в місті так і в передмісті	25
Valion	Дана компанія відома своєю діяльністю, що перевищує вже десять років. Має постійних клієнтів, відома як власник багатьох нагород в сфері нерухомості, наприклад «ЗА професіоналізм» 2016 року.	7
АН «Благовіст»	Це найвідоміше агентство, яке працює на ринку з 1993 року. Свою діяльність розповсюджує на всі види нерухомості та як здає в оренду так і продає нерухомість. Має розгалужену мережу по всій Україні. Компанія налічує більш ніж 800 чоловік у своїй команді.	7
Парк-лейн	Відоме своєю діяльністю лише в сегменті елітної нерухомості. Має своїх клієнтів.	6
Інші	Агентства з надання послуг купівлі та оренди нерухомого майна, які мають вплив в даній галузі	24,7
ТОВ «МАКІНВЕСТ»	Молода компанія, з невеликою кількістю робітників в сфері нерухомості, амбітно орієнтована на подальший розвиток	0,3

## Додаток Д

## Прогнозований баланс на 2023 рік з урахуванням зовнішніх та внутрішніх ризиків ТОВ «МАКІНВЕСТ»

Додаток І  
до Національного положення (стандарту)  
бухгалтерського обліку  
1 "Загальні вимоги до фінансової звітності"

Підприємство	ТОВ "МАКІНВЕСТ"	Дата (рік, місяць, число)	2024   01   01
Територія	Дарницький	за ЄДРПОУ	44456210
Організаційно-правова форма господарювання	Товариство з обмеженою	за КАТОТТГ <sup>1</sup>	240
Вид економічної діяльності		за КОПФГ	
Середня кількість працівників <sup>2</sup>		за КВЕД	68.20
Адреса, телефон	м. Київ, Харківське шосе, буд. 45		10

Одиниця виміру: тис. грн. без десяткового знака (окрім розділу IV Звіту про фінансові результати (Звіту про сукупний дохід) (форма N 2), грошові показники якого наводяться в гривнях з копійками)

Складено (зробити позначку "x" у відповідній клітинці):  
за національними положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку  
за міжнародними стандартами фінансової звітності

x
---

**Баланс (Звіт про фінансовий стан)  
на 31 грудня 2023 р.**

Форма N 1 Код за ДКУД 1801001

Актив	Код рядка	2023
<b>I. Необоротні активи</b>		
Основні засоби:	1010	556,9
первісна вартість	1011	614,9
знос	1012	58
Інші необоротні активи	1090	330
<b>Усього за розділом I</b>	<b>1095</b>	<b>1559,8</b>
<b>II. Оборотні активи</b>		
Запаси	1100	682
Поточна дебіторська заборгованість	1155	309,4
Гроші та їх еквіваленти	1165	2188
Витрати майбутніх періодів	1170	11
Інші оборотні активи	1190	55
<b>Усього за розділом II</b>	<b>1195</b>	<b>3245,4</b>
<b>Баланс</b>	<b>1300</b>	<b>4805,2</b>
<b>Пасив</b>		
<b>I. Власний капітал</b>		
Капітал	1400	770
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	537,4
Неоплачений капітал	1425	
<b>Усього за розділом I</b>	<b>1495</b>	<b>1307,4</b>
<b>II. Довгострокові зобов'язання, цільове фінансування та забезпечення</b>		
<b>III Поточні зобов'язання</b>		
Короткострокові кредити банків	1600	4154
Поточна кредиторська заборгованість за:		
товари, роботи, послуги	1615	209
розрахунками з бюджетом	1620	28,6
розрахунками зі страхування	1625	
розрахунками з оплати праці	1630	39,6
Доходи майбутніх періодів	1665	8,8
Інші поточні зобов'язання	1690	
<b>Усього за розділом III</b>	<b>1695</b>	<b>4440</b>
<b>Баланс</b>	<b>1900</b>	<b>4805,2</b>



## 2. Звіт про фінансові результати за 2023 рік

Стаття	Код рядка	2023
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	2000	4000
Інші доходи	2160	
<b>Разом доходи (2000 + 2160)</b>	<b>2280</b>	<b>4000</b>
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	3490
Інші витрати	2165	80
<b>Разом витрати (2050 + 2165)</b>	<b>2285</b>	<b>3570</b>
Фінансовий результат до оподаткування (2280 - 2285)	2290	430
Податок на прибуток	2300	77,4
Витрати (доходи), які зменшують (збільшують) фінансовий результат після оподаткування	2310	
<b>Чистий прибуток (збиток) (2290 - 2300 - (+) 2310)</b>	<b>2350</b>	<b>352,6</b>