

Київський національний торговельно-економічний університет
Кафедра економіки та фінансів підприємства

ВИПУСКНА КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА

на тему:

АНАЛІЗ ІНВЕСТИЦІЙНОЇ ПРИВАБЛИВОСТІ ПІДПРИЄМСТВА

за матеріалами товариства з обмеженою відповідальністю
«БЦ КАРАТ», м. Київ

Студентки 2 курсу 3 м групи,
спеціальності 051 «Економіка»,
спеціалізації «Фінансовий
менеджмент»

Ганжі Ірини
Валеріївни

Науковий керівник –
д.е.н., професор

Блакита Ганна
Владиславівна

Гарант освітньої програми
д.е.н., професор

Бланк Ігор
Олександрович

Київ 2018

ЗМІСТ

АНОТАЦІЯ	3
ВСТУП	4
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ АНАЛІЗУ ІНВЕСТИЦІЙНОЇ ПРИВАБЛИВОСТІ ПІДПРИЄМСТВА	9
1.1. Поняття і сутність інвестиційної привабливості підприємства.....	9
1.2. Методи оцінювання інвестиційної привабливості підприємства ...	15
1.3. Принципи, завдання та послідовність аналізу інвестиційної привабливості підприємства.....	34
РОЗДІЛ 2. ОЦІНЮВАННЯ ІНВЕСТИЦІЙНОЇ ПРИВАБЛИВОСТІ ПІДПРИЄМСТВА ТОВ «БЦ КАРАТ»	42
2.1. Аналіз фінансово-господарської діяльності підприємства.....	42
2.2. Оцінка ефективності фінансово-господарської діяльності підприємства... ..	50
2.3. Узагальнююча оцінка інвестиційної привабливості ТОВ «БЦ КАРАТ»	64
РОЗДІЛ 3. ШЛЯХИ ТА НАПРЯМКИ УДОСКОНАЛЕННЯ ПРОЦЕСУ АНАЛІЗУ ІНВЕСТИЦІЙНОЇ ПРИВАБЛИВОСТІ ТОВ «БЦ КАРАТ» ...	73
3.1. Оцінка факторів впливу на інвестиційну привабливість підприємства.....	73
3.2. Розробка та обґрунтування моделі оцінки інвестиційної привабливості об'єктів комерційної нерухомості.....	77
3.3. Пропозиції щодо покращення інвестиційної привабливості підприємства ТОВ «БЦ КАРАТ».....	82
ВИСНОВКИ ТА ПРОПОЗИЦІЇ	95
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	104
ДОДАТКИ	111

АНОТАЦІЯ

Ганжа І.В. «Аналіз інвестиційної привабливості підприємства» (за матеріалами ТОВ «БЦ КАРАТ», м. Київ). – Рукопис.

Випускна кваліфікаційна робота за спеціальністю 051 «Економіка», спеціалізація «Фінансовий менеджмент» – Київський національний торговельно-економічний університет – Київ, 2018.

Випускну кваліфікаційну роботу присвячено теоретичним, методичним і практичним аспектам аналізу інвестиційної привабливості підприємства.

У роботі розглянуто сутність та методики визначення інвестиційної привабливості підприємства, що є важливим критерієм при вкладенні інвестицій. Об'єктом дослідження виступає процес аналізу інвестиційної привабливості підприємства, предметом - теоретичні та методичні аспекти аналізу інвестиційної привабливості підприємства ТОВ «БЦ КАРАТ».

На підставі різноманітних методичних підходів, статистичних та аналітичних даних була проаналізована та визначена інвестиційна привабливість підприємства. Виділено фактори, що спричиняють низький рівень інвестиційної привабливості підприємств. Розроблено практичні рекомендації щодо підвищення інвестиційної привабливості, які адаптовані для використання конкретним підприємством та потенційними інвесторами.

Ключові слова: інвестиційна привабливість, комерційна нерухомість, інвестор, аналіз інвестиційної привабливості.

ABSTRACT

Hanzha I.V. «Analysis of the investment attractiveness of the enterprise» (based on the materials of LLC «BC KARAT», Kyiv). - Manuscript.

Final qualifying paper on the specialty 051 «Economics», specialization «Financial Management». – Kyiv National University of Trade and Economics. – Kyiv, 2018.

The final qualifying paper is devoted to theoretical, methodological and practical aspects of the analysis of investment attractiveness of the enterprise.

The article considers the essence and methods of determining the investment attractiveness of an enterprise, which is an important criterion for investing. The object of the research is the process of analyzing the investment attractiveness of the enterprise, the subject is the theoretical and methodical aspects of the analysis of investment attractiveness of the enterprise BC "KARAT" LLC.

Based on various methodological approaches, statistical and analytical data, the investment attractiveness of the enterprise was analyzed and determined. The factors that cause the low level of investment attractiveness of enterprises are highlighted. Practical recommendations for increasing investment attractiveness have been developed, which are adapted for use by a particular enterprise and potential investors.

Key words: investment attractiveness, commercial real estate, investor, investment attractiveness analysis.

ВСТУП

Актуальність дослідження. Розвиток та вихід України на світовий ринок істотно підвищують увагу до інвестиційної привабливості підприємств. Інвестиційна привабливість є однією з ключових характеристик, яка обумовлює залучення підприємством інвестицій, показує його успішність та ефективність діяльності.

Аналіз інвестиційної привабливості підприємства є фактором, який впливає на економічний ефект від ведення бізнесу та є вирішальним при прийнятті рішення про інвестиційний напрямок розвитку діяльності. В свою чергу, роль аналізу інвестиційної привабливості підприємств полягає також в тому, щоб переконати потенційних інвесторів в доцільності вкладень за допомогою конкретних показників. У зв'язку з цим, особливої актуальності набуває дослідження теоретичних та практичних засад аналізу інвестиційної привабливості підприємства.

Дослідниками, які сформувавши теоретичну основу поняття інвестиційна привабливість, стали зокрема І.О. Бланк, Ф.В. Бандурін, С.С. Донцов, І.В. Нападовська, С.Б. Довбня, Г.В. Козаченко, О.П. Коюда, О.В. Хасанова, Н.Ю. Брюховецька, О.А. Верзакова, В.А. Пахомов, П.Т. Саблук, М.І. Кісіль, О.А. Сталінська, М.Ю. Коденська та багато інших. Відомі праці, в яких розкрито методичні підходи до аналізу та оцінки інвестиційної привабливості підприємства, належать таким вітчизняним та зарубіжним науковцям як В.М. Хобта та А.В. Мешков, О.І. Пилипенко, С.В. Юхимчук і С.Д. Супрун, С.В. Коверга та О.Г. Курган, Ф.П. Гайдуцький, Г.В. Савицька, В.М. Хобта та А.В. Мешков, О.О. Терещенко, В.П. Мартиненко, А.А. Садеков та Н.А. Лісова, Л.Д. Забродська, О.І. Пилипенко, Е. Альтман, Р. Таффлер, М. Спрінгейт, Р. Лис, та багато інших. Відповідно, кожен з дослідників має свою точку зору стосовно поняття та методів аналізу інвестиційної привабливості підприємства. Саме тому в економічній

літературі немає одностайного підходу до визначення сутності та методики визначення інвестиційної привабливості підприємства.

Підприємство повинно максимально підвищувати свою інвестиційну привабливість для того, щоб інвестор вклав гроші саме в його проект, саме тому питання інвестиційної привабливості підприємства, коли конкуренція за інвестиційні ресурси стає все жорсткішою є актуальним, має важливе теоретичне та практичне значення.

Метою дослідження є розгляд теоретичних положень та методичних аспектів аналізу інвестиційної привабливості підприємства та надання рекомендацій щодо практичного застосування на ТОВ «БЦ КАРАТ».

Для досягнення поставленої мети необхідно вирішити ряд завдань, а саме:

- дослідити поняття інвестиційної привабливості та її економічну сутність;
- розглянути існуючі методики щодо оцінки інвестиційної привабливості підприємств;
- визначити принципи, завдання та послідовність проведення аналізу інвестиційної привабливості підприємства;
- провести аналіз та оцінку ефективності фінансово-господарської діяльності підприємства ТОВ «БЦ КАРАТ»;
- здійснити узагальнюючу оцінку інвестиційної привабливості підприємства;
- виявити фактори впливу на інвестиційну привабливість підприємства;
- сформувати модель аналізу інвестиційної привабливості для об'єктів комерційної нерухомості;
- надати пропозиції щодо покращення інвестиційної привабливості підприємства.

Об'єктом дослідження є процес аналізу інвестиційної привабливості підприємства.

Предметом дослідження є теоретичні та методичні аспекти аналізу інвестиційної привабливості об'єкту комерційної нерухомості – підприємства ТОВ «БЦ КАРАТ»

Емпіричною базою дослідження виступає товариство з обмеженою відповідальністю «БЦ КАРАТ», яке з 2012 року надає послуги з оренди й експлуатації нерухомого майна. В його розпорядженні нерухоме майно – 9-ти поверхова будівля, що належить засновникам даного підприємства – Васильченко Д.В., Галінковський А.Ю. та Толокольников К.Ю.. Директором, згідно Статуту, є Шамрай Л.В..

Юридично підприємство зареєстроване в місті Києві, за адресою: вул. Предславинська, будинок 27. Проте об'єкт, яким підприємство керує фактично знаходиться в місті Вишгород за адресою: «Карат» промисловий майданчик, будинок 5-А.

Чисельність працівників складає 12 осіб.

Галузева приналежність підприємства ТОВ «БЦ КАРАТ» до об'єктів комерційної (нежитлової) нерухомості, а конкретніше офісної нерухомості.

Головною метою діяльності є забезпечення сприятливих організаційних умов для розвитку малого та середнього бізнесу, надання приміщень для офісів, виробництва, цехів, майстерень на умовах оренди з гнучкими ціновими та організаційними умовами.

Згідно інформації за період 2015 – 2017 рр. середня вартість сукупного капіталу та активів підприємства на протязі всіх років є зростаючою. Так само фінансові результати підприємства з кожним роком зростають, а саме чистий дохід в 2016 р. порівняно з 2015 р. зріс на 31,4%, а в 2017 році порівняно з 2016 роком на 15,5%. При цьому з 2016 року підприємство вийшло зі збитку в сумі 897 тис.грн та досягло обсягу чистого прибутку у 2016 році у сумі 567,3 тис.грн та у 2017 році у сумі 194,5 тис. грн.

Внаслідок цього можна стверджувати, що підприємство є прибутковим, фінансово незалежним та платоспроможним.

У процесі дослідження використовувались наступні *методи*: аналізу, синтезу, індукція і дедукція, метод узагальнення інформації, графічний метод, спостереження, статистичний метод, порівняння, формалізація, метод розрахунку, моделювання.

Інформаційною базою послужила фінансова звітність та статистичні дані підприємства ТОВ «БЦ КАРАТ», аналітичні звіти міжнародних консалтингових компаній JLL, DTZ Property, Colliers International, статті та монографічні дослідження вітчизняних та іноземних дослідників, періодичні видання економічних журналів, інформаційні сайти.

Наукова новизна дослідження полягає в:

- удосконаленні трактування поняття «інвестиційна привабливість підприємства», яке на відмінну від існуючих доповнена такою сутнісною характеристикою як комплекс різноманітних факторів, які можуть змінюватися залежно від цілей інвестора, розвитку підприємства у часі, виробничо-технічних характеристик підприємства.;
- систематизації існуючих методичних підходів до оцінювання інвестиційної привабливості підприємства залежно від аспектів та методів для оцінки, що враховує такі характеристики як цільове призначення, перелік показників та алгоритм розрахунку;
- розробці етапізації процесу проведення аналізу інвестиційної привабливості підприємства, яка на відміну від існуючих є універсальною та гнучкою для використання при аналізі інвестиційної привабливості конкретного підприємства;
- удосконаленні методичного підходу до оцінки інвестиційної привабливості комерційної нерухомості, в основу якого покладено систему показників та критерії їх значущості для потенційного інвестора.

Практичне значення полягає в розробці науково-методичних рекомендацій для ефективного аналізу інвестиційної привабливості конкретного об'єкту комерційної нерухомості для потенційних інвесторів чи покупців та надання практичних рекомендацій щодо дієвих рішень для підняття його інвестиційної привабливості. Якщо ж конкретизувати, то практичне значення полягає в:

✓ розробці методики «підхода інвестора» для оцінки інвестиційної привабливості ТОВ «БЦ КАРАТ», що враховує показники для ефективного аналізу інвестиційної привабливості об'єкту комерційної нерухомості для потенційних інвесторів чи покупців;

✓ визначенні факторів впливу на інвестиційну привабливість ТОВ «БЦ КАРАТ», що безпосередньо впливають на вибір інвестора (внутрішні фактори), які включають фінансово-господарський стан та рівень менеджменту, та ті, які опосередкованого впливають (зовнішні), а саме – ринкове середовище.

Розроблену методику впроваджено в практичній діяльності ТОВ «БЦ КАРАТ» (довідка №01/04-1 від 01 квітня 2018 року) (див. Дод. Е)

Апробація результатів дослідження

Результати дослідження були представлені на:

1. Всеукраїнському конкурсі студентських наукових робіт зі спеціалізації "Економіка та управління у сфері торгівлі" у Харківському державного університеті харчування та торгівлі (м. Харків) 13 квітня 2018 року. Назва доповіді: "Методика оцінки інвестиційної привабливості комерційної нерухомості".

2. Пленарному засіданні Студентської наукової конференції «Пріоритети соціально-економічного розвитку суспільства» у Київському національному торговельно-економічному університеті (м. Київ) 5 квітня 2018 року. Назва доповіді: "Аналіз інвестиційної привабливості ринку комерційної нерухомості".

РОЗДІЛ 1

ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ АНАЛІЗУ ІНВЕСТИЦІЙНОЇ ПРИВАБЛИВОСТІ ПІДПРИЄМСТВА

1.1. Поняття і сутність інвестиційної привабливості підприємства

Одним із перспективних аспектів функціонування підприємств є його інвестиційна діяльність. Для залучення інвестиційних ресурсів необхідно відповідати певним критеріям, тобто бути для інвестора інвестиційно привабливим.

Підприємство повинно максимально підвищувати свою інвестиційну привабливість для того, щоб інвестор вклав гроші саме в його проект, тому питання інвестиційної привабливості підприємства є дуже актуальним на сьогоднішній день, коли конкуренція за інвестиційні ресурси стає все жорсткішою.

В економічній літературі немає одностайного підходу до визначення сутності поняття «інвестиційна привабливість підприємства».

Це питання розглядали як вітчизняні, так зарубіжні дослідники, зокрема І.О. Бланк [43], Ф.В. Бандурін [1], С.С. Донцов [13], І.В. Нападовська [35], Ф. П. Гайдуцький [9], С.Б. Довбня [12], Г.В. Козаченко [19], С.В. Юхимчук та С.Д. Супрун [54], О.П. Коюда [22], Л.О. Чорна [50], А.В. Мешков [34], М.М. Крейніна [40], Я Є. Задорожна та Л.П. Дядечко [16], Н.Ю. Брюховецька та О.В. Хасанова [4], О.А. Верзакова [7], В.А.Машкін [32], В.А. Пахомов [37], О.А. Сталінська [46], П.Т. Саблук, М.І. Кісіль, М.Ю. Коденська[41] та інші, і відповідно, кожен з дослідників має свою точку зору стосовно поняття та методів її оцінки.

Економічна література до теперішнього часу не дає єдиного уявлення про сутність поняття «інвестиційна привабливість» і її взаємозв'язках з фінансовим станом і фінансовою стійкістю підприємства. Під

«інвестиційною привабливістю» Г.В. Козаченко розуміє сукупність об'єктивних і суб'єктивних умов, сприяючих або перешкоджаючих процесу інвестування [19].

С.Б. Довбня розглядає саме набір показників фінансової стійкості і економічної ефективності підприємства як основу інвестиційної привабливості.[12] М.М. Крейніна підкреслює, що інвестиційна привабливість напряму залежить від показників, які характеризують фінансовий стан підприємства. [30] Але якщо конкретизувати, то насправді інвесторів цікавлять показники, які впливають на прибутковість підприємства, курс акцій, рівень віддачі капіталу та виплачуваних дивідендів.

На думку Н.П. Макарій, інвестиційна привабливість підприємства – це справедлива кількісна та якісна характеристика зовнішнього та внутрішнього середовища підприємства.[30] Ми частково погоджуємось з таким трактуванням, адже існує зв'язок інвестиційної привабливості з внутрішніми та зовнішніми факторами впливу на діяльність підприємства. С.В. Юхимчук та С.Д. Супрун відзначають, що ІПП – це фінансово-майновий стан підприємства, ефективність використання його ресурсів, а також якісні характеристики: професійні здібності керівництва, галузева та регіональна приналежність підприємства, стадія життєвого циклу, добросовісність підприємства як партнера.[54] Таке твердження, на нашу думку, є досить доречним та враховує основні кількісні та якісні характеристики, які вказують на інвестиційну привабливість підприємства в комплексній оцінці.

Задорожна Я. Є., Дядечко Л.П. розглядають інвестиційну привабливість як комплекс різноманітних факторів, які можуть змінюватися залежно від цілей інвестора, розвитку підприємства у часі, виробничо-технічних характеристик підприємства [16]. На нашу думку, цей підхід має велику перевагу в тому, що враховує важливий момент – інтереси, цілі та задоволеність інвесторів, що напряму впливає на високу оцінку інвестиційної привабливості.

О.Г. Юр'єва розглядає інвестиційну привабливість у контексті досягнення задоволення інтересів інвестора та підприємства. [53] На нашу думку, слід зазначити, що такий компроміс є свого роду певною взаємовигідною домовленістю між інвестором та представниками підприємства, проте ніяк напряду не стосується інвестиційної привабливості підприємства.

Найбільш комплексне тлумачення інвестиційної привабливості підприємства зустрічаємо у працях О.Г. Мельник та Ю.Г. Логвиненко [32], де вони розглядають дане визначення у контексті фінансово-економічних, соціальних, логістичних, технологічно-майнових, адміністративно-правових, партнерських, іміджево-брендових, товарних характеристик підприємства, що формують умови для залучення інвестиційного капіталу. Крім цього, науковці наголошують на тому, що інвестиційна привабливість підприємства залежить від інвестиційної привабливості регіону базування, країни, що свідчить про інтегровану характеристику цього поняття. На нашу думку, такий підхід є досить комплексним, проте враховує забагато характеристик для дослідження даної категорії, що ускладнює процес визначення інвестиційної привабливості підприємства.

Загалом всі існуючі підходи щодо визначення поняття «інвестиційна привабливість підприємства» сформовані на основі показників фінансової діяльності, на основі задоволення інтересів інвестора та на основі інтегрального показника доцільності вкладення капіталу. Наведений перелік трактувань поняття «інвестиційна привабливість підприємства» говорить не лише про те, що існує велика різноманітність підходів до його змісту, але й про те, що дана проблема дослідження є незавершеною. Думки науковців суттєво розрізняються, тому пропонуємо до розгляду переваги та недоліки найпоширеніших підходів щодо визначення поняття інвестиційної привабливості підприємства, що наведено у табл. 1.1.

Таблиця 1.1

Підходи до визначення поняття інвестиційної привабливості підприємства, їх переваги та недоліки

Автор	Сутність підходу	Переваги	Недоліки
1	2	3	4
На основі показників фінансового стану			
І.О. Бланк	"ІПП" - являє собою аналіз інвестиційної привабливості підприємства на основі фінансових показників таких як: фінансова стійкість, прибутковість, ліквідність активів та оборотність активів.[3]	Зосередження уваги на важливій складовій інвестування - фінансовому стані.	Не враховуються фактори зовнішнього впливу.
Спеціалісти Агентства з питань запобігання банкрутства підприємств	"ІПП" - розрахунок інтегрального показника інвестиційної привабливості підприємств, в якому відтворюються значення показників оцінки майнового стану, фінансової стійкості (платоспроможності), ліквідності активів, прибутковості інвестиційного об'єкта, оцінки ділової активності, оцінки ринкової активності, скориговані відповідно до їхньої вагомості, та інших факторів. [33]	Комплексна, багатостороння оцінка підприємства, врахування всіх важливих факторів за рівнем значущості.	Досить часто виникають ситуації, коли показники різних блоків суперечать один одному, важкість отримання реальної статистичної звітності та трудомісткі розрахунки.
С.С. Донцов	"ІПП" - це набір характеристик фінансової стійкості і економічної ефективності підприємства.[13]	Використання показників фінансового стану підприємства.	Відсутність узагальнюючого показника, показує лише сьогоденну вартість без можливості прогнозування вартості у майбутньому.
В.С.Яковлева	"ІПП" – це сукупність характеристик його фінансово-господарської та управлінської діяльності, перспектив розвитку та можливостей залучення інвестиційних ресурсів. [51]	Охоплює практично всі напрямки господарської діяльності підприємства, що дає змогу комплексно оцінити діяльність підприємства.	Завелика кількість неузгоджених між собою показників, що викликає трудомісткість процесу.

Продовження табл. 1.1

1	2	3	4
На основі задоволення інтересів інвестора			
О.А. Верзакова	"ППП" - слід розуміти як оціночну характеристику стану підприємства, що задовольняє вимогам інвестора та переконує його в доцільності вкладання коштів в даний об'єкт. [7]	Передбачає визначення вигід або ефективності для інвестора.	Цей підхід не визначає, які саме оціночні показники вказують на інвестиційну привабливість.
В.А.Машкін	"ППП" - це наявність таких умов інвестування, які впливають на переваги інвестора у виборі того або іншого об'єкта інвестування.[31]	Простий у застосуванні та інтерпретації, дозволяє вибрати найкращий варіант для інвестора з-поміж ряду альтернативних.	Складність збору інформації про ціни на аналогічні об'єкти та встановлення відмінностей між порівнюваними об'єктами.
В.А. Пахомов	"ППП" - це сукупність характеристик, що дозволяє потенційному інвестору оцінити, наскільки той або інший об'єкт інвестицій привабливіше за інші для вкладення коштів[37]	Орієнтується на критерії вибору інвестора, дозволяє застосувати для підприємств різних галузей.	Не вказує які саме характеристики дозволяють оцінити привабливість підприємства.
На основі доцільності вкладення капіталу			
О.А. Сталінська	"ППП" – це інтегральний показник, об'єднуючий комплекс формалізованих і неформалізованих критеріїв, що характеризує доцільність вкладення капіталу в досліджуваний потенційний об'єкт інвестування.[46]	Визначення узагальнюючого показника для порівняння об'єктів на основі комплексу критеріїв.	Таке визначення не відображає економічної сутності даного поняття, оскільки в такому формулюванні воно описує лише спосіб, за яким вимірюється рівень інвестиційної привабливості об'єкта.
П.Т. Саблук, М.І. Кісіль, М.Ю. Коденська	"ППП" визначається інтегральною сукупністю критеріїв дієвості умов інвестування, які забезпечують особистий інтерес інвесторів до вкладення капіталу з метою його примноження або отримання соціального ефекту.[41]	Дає змогу зосередити увагу інвестора на основних характеристиках діяльності підприємства, що його цікавлять.	Відсутність ретельного обґрунтування вагових коефіцієнтів для окремих показників.

Закінчення табл. 1.1

1	2	3	4
Н.Ю. Брюховецька та О.В. Хасанова	"ІПП" розглядають як збалансовану систему інтегральних та комплексних показників доцільності вкладання капіталу інвестором в об'єкт інвестування, яка відображає сукупність об'єктивних та суб'єктивних умов, що сприяють або перешкоджають процесу інвестування.[4]	Досить широке поле для оцінки та дослідження, що дозволить надати цілісне уявлення щодо підприємства.	Оцінка отриманих значень ускладнюється відсутністю переліку еталонних значень інтегрального показника.

Джерело: розроблено автором на основі джерел [3,4,7,13,31,33,37,41,46,51]

Таким чином, узагальнюючи проведений аналіз слід зазначити, що на сьогоднішній день існує дуже багато підходів до оцінки інвестиційної привабливості. Завдяки роботі вчених-економістів, вони постійно удосконалюються і стають більш пристосованими для оцінки того чи іншого суб'єкта господарювання. Кожна з методик має свої переваги, є унікальною й має право на існування. Звичайно, кожен підхід має свої негативні сторони та недоліки. Але це не завжди погано, навпаки це спонукає до появи нових, більш універсальних формул, розробок інших методів розрахунку і як наслідок, виведення більш універсальної методики взагалі.

Проведений аналіз теоретико-економічної сутності поняття дає змогу виділити такі основні сутнісні характеристики інвестиційної привабливості підприємства:

- 1) має враховувати вимоги та інтереси інвестора, впливати на його вибір;
- 2) це система показників фінансово-господарської та управлінської діяльності;
- 3) характеризує доцільність вкладення капіталу в досліджуваний потенційний об'єкт інвестування;

Ми пропонуємо наведений перелік доповнити власною не менш вагомою сутнісною характеристикою інвестиційної привабливості підприємства як:

- це комплекс різноманітних факторів, які можуть змінюватися залежно від цілей інвестора, розвитку підприємства у часі, виробничо-технічних характеристик підприємства.

Узагальнюючи проведені дослідження, пропонуємо авторське трактування визначеного поняття. На нашу думку, більш повним та уточнюючим поняттям інвестиційної привабливості, що можна сформулювати на основі вищенаведених дефініцій, є наступне визначення: інвестиційна привабливість - це сукупність внутрішніх та зовнішніх економічних, фінансових, виробничих факторів, які здатні впливати на процес перспективного інвестування та змінюватись в часі в залежності від цілей та інтересів інвестора з метою подальшого прийняття обґрунтованого інвестиційного рішення та забезпечення позитивного ефекту від вкладень капіталу.

1.2. Методи оцінювання інвестиційної привабливості підприємства

Інвестиційну привабливість підприємства можна трактувати як сукупність характеристик, що дозволяє інвесторові оцінити, наскільки те чи інше підприємство інвестиційно привабливіше за інших. В теорії фінансового аналізу використовується велика кількість методик щодо визначення інвестиційної привабливості підприємств.

В економічній літературі широко визнаним є підхід І.О. Бланка, який ґрунтується на формуванні етапів для визначення інвестиційного ринку при розробці інвестиційної стратегії для формування ефективного інвестиційного портфеля. Фінансовий аналіз інвестиційної привабливості компанії включає оцінку інвестиційної привабливості сегментів ринку інвестицій. На основі

використання даного підходу фінансова діяльність підприємства оцінюється за показниками фінансової стійкості, прибутковості, ліквідності активів і оборотності активів.[3]

Взагалі фінансовий стан при визначенні інвестиційної привабливості підприємства за допомогою економіко-математичного моделювання з формуванням інтегральної оцінки пропонують застосовувати багато вчених.

Так, наприклад, Глазунов В.Н. виділяє такі критерії оцінки інвестиційної привабливості підприємств: ліквідності, платоспроможності, оцінювання прибутковості, ефективності використання активів.

С.В. Юхимчук і С.Д. Супрун використовують матричну модель на основі узагальненого показника, що враховує кількісні та якісні критерії стану підприємства.[54]

Л.В. Соколова при визначенні фінансової привабливості об'єкта застосовує математичний апарат теорії нечітких множин.[45] О.П. Коюда проводить оцінку за допомогою мультиплікативної моделі, яка складається із 45 фінансових коефіцієнтів, а О. Терещенко пропонує економетричну модель оцінки, отриману на основі дискримінантного аналізу.[22, 47]

С.В. Ковергою та О.Г. Курган, теж ураховують в своїй моделі сукупність фінансових показників діяльності підприємства й відносять до рейтингово-порівняльних методів. Загальну оцінку інвестиційної привабливості підприємства автори пропонують проводити за допомогою узагальнюючого коефіцієнта – рейтингу інвестиційної привабливості, визначення якого відбувається шляхом аналізу двох груп фінансових показників, що характеризують ефективність діяльності підприємства та його платоспроможність.[18]

А.В. Бандурін пропонує використовувати сукупність значень показників формальної і неформальної оцінки різноманітної діяльності позичальника. Основною задачею при виборі напряму інвестування є

розрахунок економічної ефективності вкладення коштів в інвестиційний об'єкт.[1]

А.П. Гайдучський пропонує використовувати метод порівнянь, який має охоплювати такі основні складові інвестиційного процесу: порівняння між об'єктами інвестування, між суб'єктами інвестування (інвесторами) та між умовами інвестування (чинниками інвестиційної привабливості). [9]

Г.В. Савицька, розглядаючи питання аналізу інвестиційної привабливості підприємства, до основних показників, які характеризують інвестиційну діяльність відносить такі показники: рентабельність власного капіталу; частка привілейованих акцій в загальній їх кількості; чистий прибуток на одну привілейовану акцію; рівень дивідендів; курс акцій підприємства.[42]

Крутик А.Б. і Нікольська А.Г. вважають, що інвестиційна привабливість підприємства залежить від трьох умов: сприятливої інвестиційного стану й інвестиційного клімату в галузі і регіоні, а також наявності переваг, які принесуть інвестору додатковий прибуток або зменшать ризик. Щоб оцінити інвестиційну привабливість підприємства, необхідно регулярно отримувати інформацію про фінансову ситуацію, виконання бюджету і його сальдо, платоспроможність і накопичення підприємств, фінансові потреби підприємства і його позиції на товарних ринках.[25]

Ряд авторів при оцінці інвестиційної привабливості підприємства віддають перевагу показникам ринкової активності підприємства. Методика оцінки інвестиційної привабливості, запропонована Н.В. Шевченко в розрахунку показників капіталізації підприємства, а саме: доходності акцій, ринкової та дійсної вартості акцій, дивідендної віддачі акцій підприємства. [51] Модель розроблена О.В. Жалко, передбачає встановлення кореляції між рівнем інвестиційної привабливості й ефективністю управління інвестиційними грошовими потоками акціонерних товариств. Проте ці

методи можна застосовувати лише для акціонерних товариств, саме тому подібне обмеження знижує його практичну цінність.[15]

Необхідно зазначити, що Т.О. Примаєк розглядає інвестиційну привабливість, як сукупність об'єктивних та суб'єктивних умов, що сприяють або перешкоджають процесу інвестування національної економіки на макро-, мезо- та макрорівнях. Так, інвестиційна привабливість розглядається на рівні країни, галузі, підприємства, що є досить важливим критерієм у процесі дослідження сутності інвестиційної привабливості, як економічної категорії.

Професор В.М. Хобта та А.В. Мешков, у свою чергу, зазначають, що оцінка інвестиційної привабливості підприємства є характеристикою, отриманою під час підбивання підсумків економічного аналізу господарської діяльності й такою, що вміщує узагальнюючі висновки про результати діяльності підприємства. Вона відображає якісні та кількісні відмінності даного виробничого об'єкта від інших компаній.[34,49]

О.І. Пилипенко наголошує на врахуванні структури та природи формування прибутку. Тобто проводити аналіз за видами діяльності підприємства, від якої найшвидше можна отримати більші ефекти від інвестицій. [38]

Організаційний аспект при визначенні інвестиційної привабливості суб'єкта господарювання пропонує враховувати Т.В. Кулініч. На думку автора, об'єднання зусиль організації в комплексну систему, що передбачає зміну структури, адаптацію управлінських процесів до відповідних реакцій на зміну середовища, що в сучасній фаховій літературі об'єднують під назвою "реструктуризація", одночасно сприятиме підвищенню рейтингу цієї організації як інвестиційно-привабливого об'єкта. Залежно від характеру заходів, використовують такі форми реструктуризації: виробництва, активів, фінансову та корпоративну реорганізацію. [25]

На підставі огляду поглядів вчених на оцінку інвестиційної привабливості встановлено, що нині існує велика кількість методик оцінки інвестиційної привабливості, які ґрунтуються на аналізі різноманітних сегментів функціонування підприємств і відрізняються між собою цільовим та функціональним призначенням, переліком показників, алгоритмами розрахунку, тощо. Саме тому можна систематизувати методичні підходи для оцінювання інвестиційної привабливості на основі різних аспектів для оцінювання та різних алгоритмів розрахунку. Дана систематизація методичних підходів матиме вигляд структури, що зображено на рис. 1.1.

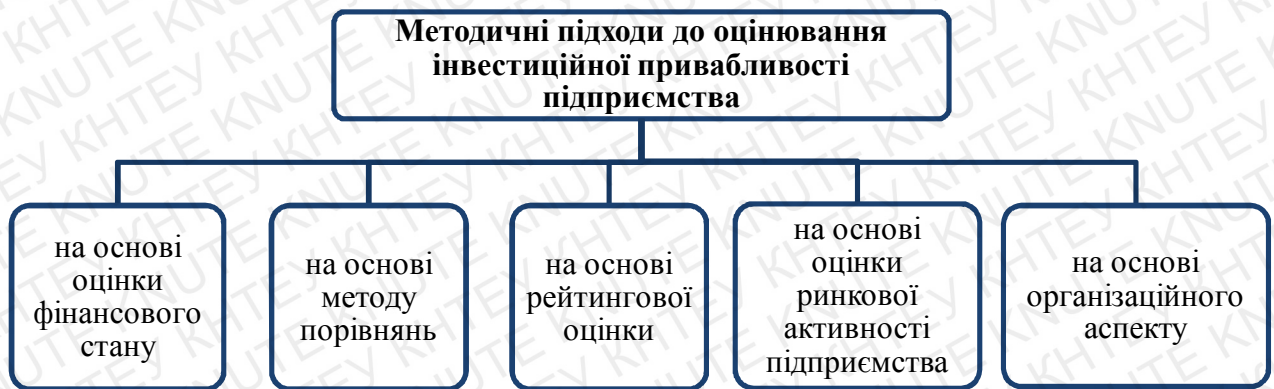


Рис. 1.1 Систематизація методичних підходів до оцінювання інвестиційної привабливості підприємства

Джерело: розроблено автором на основі джерел [1,3,9,15,22,28,25,34,38,42, 45,47,49,51,54]

Варто сказати, що переважна більшість методик описано лише в теоретичному вигляді, та не мають в собі алгоритмів розрахунку та конкретних кінцевих результатів. Саме тому, пропонуємо провести детальній огляд методик оцінювання інвестиційної привабливості підприємства, що користуються визнанням та практичним призначенням.

А. А. Садеков та Н. А. Лісова пропонують модель оцінки інвестиційної привабливості підприємств на основі рейтингових зіставлень певної системи індикаторів, яку автори поділяють на показники фінансово-господарської діяльності, показники оцінки цінних паперів, і доповнюють показниками

інвестиційної привабливості бізнес-планів інвестиційних проектів підприємств.

Рейтингова оцінка ґрунтується на розрахунку деякого комплексного показника, який розраховується як сума зважених репрезентативних коефіцієнтів, що характеризують різні аспекти ефективності діяльності та стійкості фінансового стану підприємства.[43]

Таким чином, при складанні рейтингу аналізуються дві групи фінансових показників, які характеризують інвестиційну привабливість. У першу з них об'єднані чотири показники, що характеризують ефективність діяльності підприємств, а саме можливість отримання прибутку. У другу групу входять чотири фінансових показників, які характеризують платоспроможність підприємств або, іншими словами, опосередковано оцінюють імовірність повернення вкладених інвесторами коштів/

До показників, що характеризують ефективність діяльності підприємства, належать:

1. Рентабельність обороту, який розраховується як відношення валового прибутку до виручки від реалізації. Рентабельність обороту показує, який прибуток отримає підприємство з кожної гривні реалізованої продукції. Величина показника рентабельності знаходиться в безпосередній залежності від структури інвестицій підприємства. Очевидно, що за інших рівних умов рентабельність обороту буде знижуватися зі зростанням величини позикового капіталу (і відповідно, плати за кредитні ресурси):

$$R_{\text{прод}} = \frac{ВП}{ЧД} \times 100\%$$

(1.1)

де ВП – валовий прибуток;

ЧД – чистий дохід .

2. Рентабельність активів - розраховується як відношення чистого прибутку до середньорічної вартості активів. Вона показує, скільки гривень прибутку отримано підприємством з одиниці вартості активів незалежно від джерел залучення коштів. Доцільність використання цього показника при оцінці інвестиційної привабливості обумовлена тим, що він дозволяє оцінити ефективність використання всього майна підприємства (прибутковість сукупних активів), а, отже, впливає на інвестиційну привабливість підприємства:

$$Pa = \frac{\text{ЧП}}{A} \times 100\%, \quad (1.2)$$

де ЧП – чистий прибуток;

A – середньорічна вартість активів.

3. Рентабельність оборотних активів. Визначається як відношення чистого прибутку до середньорічної величини оборотних коштів:

$$Poa = \frac{\text{ЧП}}{OA} \times 100\%,$$

(1.3)

де ЧП- чистий прибуток;

OA – оборотні активи

4. Рентабельність власного капіталу. Даний показник визначається як відношення чистого прибутку підприємства до величини власного капіталу. Інвестори капіталу (акціонери) вкладають у підприємство свої кошти з метою отримання прибутку від інвестицій, тому, з точки зору акціонерів найкращою оцінкою результатів господарської діяльності є отримання прибутку на вкладений капітал, а саме рентабельність власного капіталу:

$$Pвк = \frac{\text{ЧП}}{BK} \times 100\%,$$

(1.4)

де ЧП- чистий прибуток;

ВК – власний капітал.

Показники, що характеризують платоспроможність підприємства:

1. Коефіцієнт загальної ліквідності - показує, яку частину поточних зобов'язань підприємство зможе погасити, мобілізувавши всі оборотні активи. Багаторазове перевищення оборотних активів над короткостроковими зобов'язаннями дає змогу зробити висновок про те, що підприємство володіє значним обсягом вільних ресурсів, які формуються з власних джерел:

$$K_n = \frac{OA}{ПЗ}, \quad (1.5)$$

де OA - оборотні активи;

ПЗ - поточні зобов'язання.

2. Коефіцієнт абсолютної ліквідності показує, яку частину поточних зобов'язань зможе погасити підприємство негайно за рахунок наявних грошових коштів. Оскільки грошові кошти не приносять доходу підприємства, то їх розмір повинен підтримуватися на рівні безпечного мінімуму:

$$K_{\text{абс}} = \frac{ПФІ + ГК}{ПЗ}, \quad (1.6)$$

де ГК – грошові кошти;

ПФІ- поточні фінансові інвестиції;

ПЗ- поточні зобов'язання.

3. Коефіцієнт забезпеченості оборотних активів власними коштами. Показує, яка частина оборотних коштів підприємства була сформована за рахунок власного капіталу. Чим вища частка власних коштів позичальника в покритті оборотних активів, тим безпечнішим для кредитора є укладання кредитних угод:

$$K_{\text{зоа}} = \frac{OA}{ВК}, \quad (1.7)$$

де ОА – оборотні активи;

ВК- власний капітал.

4. Коефіцієнт фінансової автономії. Показує частку власних коштів у загальній сумі джерел фінансування. Даний фінансовий коефіцієнт дозволяє оцінити залежність підприємства від зовнішніх джерел фінансування, тобто можливість здійснення діяльності без додаткового залучення позикового капіталу. З іншого боку, коефіцієнт автономії показує, наскільки фінансові зобов'язання підприємства можуть бути покриті за рахунок власного капіталу:

$$K_{авт} = \frac{BK}{K}, \quad (1.8)$$

де ВК – власний капітал,

К- капітал.

На основі експертних досліджень була розроблена бальна оцінка параметрів, що входять в рейтингову оцінку інвестиційної привабливості (табл. 1.2). При цьому оцінюється величина первинного параметра (за певний рік), потім отриманий бал коригується з урахуванням динаміки.

Таблиця 1.2

Бальна оцінка параметрів інвестиційної привабливості підприємства

Показники	Оцінка				
	Добре	Задовільно	В межах допустимого значення	Незадовільно	Дуже незадовільно
Рентабельність обороту, %	>20	5-20	0-5	-20-0	<-20
Рентабельність активів, %	>15	5-15	0-5	-10-0	<-10
Рентабельність власного капіталу, %	>45	15-45	0-15	-30-0	<-30
Рентабельність оборотних активів, %	>30	10-30	0-10	-20-0	<-20
Коефіцієнт загальної ліквідності	>1,3	1,15-1,3	1-1,15	0,9-1	<0,9

Коефіцієнт абсолютної ліквідності	>0,3	0,2-0,3	0,15-0,2	0,1-0,15	<0,1
Коефіцієнт забезпеченості оборотних активів власними коштами, %	>22	12-22	0-12	-11-0	<-11
Коефіцієнт фінансової автономії, %	>50	20-50	10-20	3-10	<3

Джерело: [43]

Первинні параметри даної методики наступні:

Оцінки:

- „добре” - 2 бали;
- „задовільно” - 1 бал;
- „в межах допустимого значення” - 0;
- „незадовільно” - мінус 1 бал;
- „дуже незадовільно” - мінус 2 бали.

Коригування на динаміку показників:

- „дуже позитивна” (+50%) - плюс 20%;
- „позитивна” (від +10% до 50%) - плюс 10%;
- „стабільна” (від -10% до +10%) - 0;
- „негативна” (від -50% до -10%) - мінус 10%;
- „вкрай негативна” (менше -50%) - мінус 20%.

Далі проводиться ранжирування підприємств за кількістю попередньо розрахованих балів і скоригованих з урахуванням динаміки. У підсумку складається рейтинг підприємств по їх інвестиційній привабливості. Складання рейтингу є заключним етапом оцінки абсолютної та відносної інвестиційної привабливості підприємств. На практиці це означає, що інвестор отримує кількісне обґрунтування порівняльної прибутковості різних альтернатив вкладення фінансових ресурсів з врахуванням обмежень та вимог щодо окупності інвестицій. Якщо ж порівнюються показники діяльності одного підприємства, то проводиться ранжування по рокам.

Дану методику можна застосувати на прикладі об'єкту дослідження, оскільки можна порівняти розрахунок кінцевого результату в динаміці по роках та визначити тенденцію зміни інвестиційної привабливості. Проте, через відсутність фінансової інформації аналогічних об'єктів, неможливо буде здійснити повноцінне застосування даної методики для ранжування та порівняння низки підприємств даної галузі.

На законодавчому рівні розроблено методику інтегральної оцінки інвестиційної привабливості підприємств та організацій. Розглянемо методику інтегральної оцінки інвестиційної привабливості підприємства, розроблену за ініціативою керівництва Агентства з питань запобігання банкрутству підприємств і організацій у 1998 році [33]. Ця методика розроблена відповідно до Закону України "Про інвестиційну діяльність", Указу Президента "Про утворення Агентства з питань запобігання банкрутству підприємств та організацій" та Положення про реєстр неплатоспроможних підприємств та організацій, з метою визначення інтегрального показника інвестиційної привабливості підприємств та організацій, прискорення реалізації інвестиційних проектів, заохочення до інвестицій вітчизняних та іноземних підприємців, надання методичної допомоги спеціалістам, які займаються розробкою заходів з проведення оздоровлення виробничої сфери.

Усім групам показників оцінки інвестиційної привабливості підприємств та організацій, а також показникам, розміщеним у цих групах, присвоюються, залежно від їх вагомості, відповідні числові значення. Вказана вагомість є похідною від часу, конкретної політичної, соціальної ситуації, інших факторів, а тому ця характеристика має вірогідне походження.

Ця методика інтегральної оцінки інвестиційної привабливості підприємств та організацій передбачає розрахунок 5 груп показників:

1. Показники оцінювання майнового стану;

2. Показники оцінювання фінансової стійкості (платоспроможності);
3. Показники оцінювання ліквідності активів;
4. Показники оцінювання прибутковості;
5. Показники оцінювання ділової активності;

Усі наведені в групах показники є достатніми для визначення загального інтегрального показника інвестиційної привабливості підприємства. У разі потреби кількість показників можна корегувати.

Експертним оцінюванням визначають вагомість груп показників, а також вагомість показників у групах.

Для розрахунку інтегрального показника інвестиційної привабливості (фінансового стану) розроблено програмний комплекс для персонального комп'ютера - INTEGRAL. Алгоритм базується на методах математичної статистики (варіаційний аналіз). Результат розрахунку - інтегральний показник фінансового стану наводиться в балах. Рейтинг підприємств визначається у порядку спадання результатів.

Основною метою цієї методики є оцінювання інвестиційної привабливості підприємств за допомогою економіко-математичного аналізу даних річного балансу та звіту про фінансові результати діяльності підприємств. Дана методика надає можливість інвестору комплексно оцінити теперішнє становище підприємства, проте не враховує майбутніх перспектив розвитку суб'єкта господарювання.

Ця методика охоплює всі основні напрямки фінансово-господарської діяльності підприємства. Кінцевий висновок, отриманий в результаті аналізу результатів діяльності підприємства, надає можливість зробити висновок щодо доцільності інвестування в певне підприємство. На думку окремих вчених перевагою цієї методики є й те, що вона дає можливість уникнути помилкової оцінки підприємства, можливої за суто цифрових розрахунків із застосуванням шкали.

Проте дана методика передбачає наявність порівнюваних об'єктів для аналізу, експертів для прийняття рішень щодо вагомості прорахованих показників та внаслідок трудомістких розрахунків ще й програмне забезпечення INTEGRAL. Внаслідок цього унеможлиблюється використання даної методики у аналізі інвестиційної привабливості об'єкта дослідження даної роботи. Також варто зазначити, що показники даної методики дублюють розрахунки за методикою А. А. Садекова та Н. А. Лісова, внаслідок чого суттєвих втрат в коректності та обґрунтованості аналізу інвестиційної привабливості в практичній частині роботи не передбачається.

У міжнародній та вітчизняній практиці для оцінки інвестиційної привабливості підприємства широко використовують математичні моделі дискримінантного аналізу. З метою уникнення краху компаній були розроблені різні методики прогнозування майбутнього підприємств. В сучасній зарубіжній економічній науці є численні розробки в сфері аналізу та прогнозу діяльності підприємств, що дозволяє виявити й оцінити ознаки (критерії) імовірності банкрутства підприємств та відповідно його привабливості на сучасному етапі та в майбутньому періоді. Найчастіше використовуються міжнародні моделі Альтмана [58], Таффлера [61], Лиса [59], М. Спрінгейта [60] та вітчизнянні моделі Терещенка [47], Мартиненка [31], Забродської [2] та ін. Дані моделі досить чітко дають уявлення щодо майбутнього стану підприємства, перспективності інвестування в нього та є досить ефективними для застосування при аналізі інвестиційної привабливості підприємства.

Аналітична модель Альтмана представляє собою алгоритм інтегральної оцінки загрози банкрутства, заснований на комплексному обліку найважливіших показників, що допомагають виявити кризовий фінансовий стан підприємства. Внаслідок чого можливо оцінити наскільки те чи інше підприємство є інвестиційно привабливим.

Інвестиційна привабливість підприємства за моделлю Е.Альтмана визначається наступним чином [58]:

$$Z=0,717X_1+0,847X_2+3,107X_3+0,42X_4+0,995X_5, \quad (1.9)$$

де X_1 = відношення чистого оборотного капіталу до суми активів;

X_2 = частка формування активів за рахунок нерозподіленого прибутку;

X_3 = рентабельність активів, розрахована виходячи з прибутку до виплати відсотків та податків;

X_4 = коефіцієнт співвідношення акціонерного капіталу та зобов'язань;

X_5 = коефіцієнт оборотності активів.

Після розрахунку кінцевого показника Z проводиться інтерпретація отриманого значення:

1) якщо $Z < 1,23$, то ймовірність банкрутства дуже висока, підприємство є практично неспроможним (банкрутом);

2) $1,23 < Z < 2,89$ (невизначеність) - ймовірність банкрутства досить висока;

3) $Z > 2,89$ – ймовірність банкрутства дуже низька.

Дана модель є універсальною та заснованою на основних фінансових коефіцієнтах підприємства

Модель Лиса є більш збалансованою, вона також акцентує увагу на рівень прибутковості діяльності та рентабельність активів підприємства, а також на структуру активів та джерел їх фінансування, що є досить впливовим на вибір підприємства потенційним інвестором. Модель Романа Лиса для оцінки фінансового стану підприємства з точки зору ймовірності його банкрутства виглядає наступним чином [59]:

$$Z=0,063 X_1+0,092X_2+0,057X_3+0,001X_4, \quad (1.10)$$

- де X_1 – відношення обігового капіталу до суми активів;
- X_2 – відношення прибутку від продажів до суми активів;
- X_3 – відношення нерозподіленого прибутку до суми активів;
- X_4 – відношення власного капіталу до позикового.

Граничне значення складає 0,037. Чим більшим є значення Z , тим вища платоспроможність підприємства.

Модель М. Спрінгейта передбачає розвиток інтегрального показника, за допомогою якого здійснюється оцінка ймовірності визнання підприємства банкрутом, що дозволяє інвестору заздалегідь прорахувати вірогідність настання негативного ефекту від інвестування. Точність даної моделі є досить високою і становить більше 90 %. Проте наявні і недоліки в використанні наразі моделі Спрінгейта, основними з яких є те, що під час розрахунків не були враховані умови розвитку економіки різних країн, орієнтовано на Канаду і США.

В загальному модель Спрінгейта має наступний вигляд [60]:

$$Z = 1,03X_1 + 3,07X_2 + 0,66X_3 + 0,4X_4, \quad (1.11)$$

- де X_1 – відношення власного оборотного капіталу до всього активів;
- X_2 – відношення прибутку до виплати відсотків до всього активів;
- X_3 – відношення прибутку до оподаткування до поточних зобов'язань;
- X_4 – відношення чистого доходу до всього активів.

Якщо для підприємства критерій $Z < 0,862$, то підприємство – потенційний банкрут, якщо $Z > 2,451$, то загроза банкрутства мінімальна і підприємство являється фінансово надійним.

Після виходу в світ моделі Альтмана, широке розповсюдження почали мати методи аналізу ймовірності банкрутства підприємства, засновані на дискримінантному аналізі, одним із прикладів яких є модель Таффлера. Відмінності моделі Альтмана від моделі Таффлера полягають в різних

інформаційних базах, що використовувалися для їх розробки, а також кількості та змісту факторів, що приймалися до уваги в ході аналізу. Модель Таффлера має такий вигляд [61]:

$$Z=0,53X_1+0,13X_2+0,18X_3+0,16X_4, \quad (1.12)$$

де X_1 – відношення операційного прибутку до поточних зобов'язань;

X_2 – відношення оборотних активів до зобов'язань;

X_3 – відношення поточних зобов'язань до активів;

X_4 – відношення чистого доходу до активів.

Досить поширеною в Україні є діагностика підприємства за моделлю О. Терещенка. Це універсальна модель, що включає 6 показників і побудована на основі даних 850 підприємств різних галузей. Модель О. Терещенка визначається за формулою [47]:

$$Z = 1,5X_1+0,08X_2+10X_3+5X_4+0,3X_5+0,1X_6 \quad (1.13)$$

де X_1 – відношення грошових надходжень до зобов'язань;

X_2 – відношення валюти балансу до зобов'язань;

X_3 – відношення чистого прибутку до середньорічної суми активів;

X_4 – відношення прибутку до виручки;

X_5 – відношення виробничих запасів до виручки;

X_6 – відношення виручки до основного капіталу.

На основі отриманого результату здійснюється висновок про ймовірність банкрутства підприємства: коли $Z > 2$ – банкрутство не загрожує; коли $1 < Z < 2$ – фінансова стійкість порушена; коли $0 < Z < 1$ – існує загроза банкрутства.

Тобто, коли $Z > 2$ – у підприємства непогані довгострокові перспективи, а якщо $0 < Z < 1$ – банкрутство більш ніж ймовірне. Дані

результати дозволяють передбачити перспективність у вкладенні капіталу в підприємство при стратегічних цілях інвестування.

Також досить поширеною, проте переважно для підприємств торгівлі, є модель Забродської. Для оцінки доцільності вкладення інвестицій в підприємства цієї галузі доцільно розглянути результати за цією моделлю, що визначається згідно формули [2]:

$$(1.14) \quad Z = 2,4K_0 + 0,5K_f + 6,0K_{б.п} + 1,0K_{від}$$

де K_0 - коефіцієнт забезпечення запасів власними обіговими коштами;

K_f - коефіцієнт фінансування;

$K_{б.п}$ - коефіцієнт рентабельності активів по балансовому прибутку;

$K_{від}$ - коефіцієнт віддачі активів.

Імовірність банкрутства визначається в залежності від значення Z : $Z < 0$ — підприємство неплатоспроможне; $0 < Z < 0,999$ - імовірність дуже велика; $1,0 < Z < 1,999$ - імовірність велика; $2,0 < Z < 2,999$ - імовірність низька; $Z > 3,0$ - імовірність дуже низька.

Вченими Іркутської державної економічної академії запропонована чотирьохфакторна R-модель прогнозу ризику банкрутства, яка в принципі також може бути адаптована до вітчизняних економічних умов.

Модель побудована на основі підсумовування ключових параметрів, взятих з відповідними ваговими коефіцієнтами [2]:

$$(1.15) \quad R = 8,38K_1 + K_2 + 0,054K_3 + 0,63K_4,$$

де K_1 - відношення оборотного капіталу до активів фірми;

K_2 - відношення чистого прибутку до власного капіталу підприємства;

K3 - відношення виручки від реалізації продукції до активів підприємства,
 K4 - відношення чистого прибутку до загальних витрат фірми.

Вірогідність банкрутства підприємства залежно від значення R коефіцієнта та відповідна якісна характеристика інвестиційної привабливості підприємства, що обернено пропорційна до вірогідності банкрутства показано в табл.1.3.

Таблиця 1.3

Вірогідність банкрутства та характеристика інвестиційної привабливості за чотирьохфакторною R-моделлю

Значення R	Вірогідність банкрутства, %	Інвестиційна привабливість
Менше 0	Максимальна (90-100)	Мінімальна
0-0,18	Висока (60-80)	Низька
0,18-0,32	Середня (35-50)	Середня
0,32-0,42	Низька (15-20)	Висока
Більше 0,42	Мінімальна (до 10)	Максимальна

Джерело:[2]

Внаслідок специфічності кожної з моделей, різноманітності необхідних показників для розрахунку, ефективності застосування в певній галузі діяльності, не всі моделі є прийнятними для використання при аналізі досліджуваного підприємства, що за видом діяльності – надає послуги. При недостатності даних для розрахунку, відсутності певних показників через специфіку діяльності підприємства - спотворюється кінцевий результат.

Саме тому до розгляду у практичній частині роботи пропонуються моделі Альтмана, Ліса, Тафлера, Спрінгейта та R-модель, які можливо повноцінно розрахувати, внаслідок чого вони є ефективними при оцінці та аналізі підприємства, що досліджується.

Широке застосування цих моделей у зарубіжній практиці обумовлено такими перевагами: вони мають невелику кількість значущих показників, що забезпечують точність результатів за низької трудомісткості їх використання; моделі забезпечують інтегральну оцінку і дають можливість порівнювати

різні об'єкти; інформація для проведення розрахунків доступна, оскільки відображається в основних формах фінансової звітності; існує можливість не тільки оцінки фінансового стану, визначення інвестиційної привабливості, а і прогнозування банкрутства, оцінки зони ризику, в якій перебуває підприємство. Проте варто зазначити, що дані методики є недосконалими, оскільки в них лише поверхня класифікація фінансового стану (існує лише задовільний та незадовільний фінансовий стан), недостатнє теоретичне та емпіричне обґрунтування критичних точок (чи інтервалів) для окремих фінансових індикаторів, що призводить до неточного фіксування нормативних значень фінансових показників.

Отже, на підставі огляду поглядів вчених на оцінку інвестиційної привабливості встановлено, що нині існує велика кількість методик оцінки інвестиційної привабливості, які ґрунтуються на аналізі різноманітних сегментів функціонування підприємств і відрізняються між собою цільовим та функціональним призначенням, переліком показників, алгоритмами розрахунку, тощо. Саме тому можна систематизувати методичні підходи для оцінювання інвестиційної привабливості на основі різних аспектів для оцінювання та різних алгоритмів розрахунку, а саме на основі фінансового аналізу, методу порівнянь, рейтингових зіставлень, ринкової активності підприємства, організаційного та генетичного аспекту.

За результатами дослідження методичних підходів щодо оцінювання інвестиційної привабливості, варто сказати, що переважна більшість методик описано лише в теоретичному вигляді, та не мають в собі алгоритмів розрахунку та конкретних кінцевих результатів.

При цьому заслуговує на увагу модель А. А. Садеков та Н. А. Лісова, які пропонують модель оцінки інвестиційної привабливості підприємств на основі рейтингових зіставлень певної системи індикаторів, яку автори поділяють на показники фінансово-господарської діяльності, показники

оцінки цінних паперів, і доповнюють показниками інвестиційної привабливості бізнес-планів інвестиційних проектів підприємств.

На законодавчому рівні розроблено методикау інтегральної оцінки інвестиційної привабливості підприємств та організацій. Проте дана методика передбачає наявність порівнюваних об'єктів для аналізу, експертів для прийняття рішень щодо вагомості прорахованих показників та внаслідок трудомістких розрахунків ще й програмне забезпечення INTEGRAL. Це все унеможлиблює доступний аналіз інвестиційної привабливості.

У міжнародній та вітчизняній практиці для оцінки інвестиційної привабливості підприємства широко використовують математичні моделі дискримінантного аналізу, що зачасти використовуються в антикризовому менеджменті. Проте міжнародні методики не адаптовані для використання в нашій країні. Більшість методик пристосовані тільки для акціонерних підприємств або конкретної галузі економіки, а також потребують значних ресурсів для їх здійснення. Особливою рисою вітчизняних методик є те, що вони відображають виключно фінансовий стан підприємства і як наслідок неповною мірою характеризують інвестиційну привабливість. Сучасні методики оцінки інвестиційної привабливості недостатньо розроблені та потребують подальшої розробки, внесення коректив, нових підходів і практичної реалізації.

1.3. Принципи, завдання та послідовність аналізу інвестиційної привабливості підприємства

Інвестиції є передумовою забезпечення економічного зростання підприємства, а у зв'язку з дефіцитністю у підприємств власних фінансових ресурсів, виникає необхідність залучення інвестицій. Отже, першочерговим завданням, виконання якого зумовлює успіх у цій конкурентній боротьбі, є

максимальне підвищення інвестиційної привабливості, що наразі і визначає актуальність питання аналізу інвестиційної привабливості підприємства.

Необхідно виділити перелік основних завдань з аналізу інвестиційної привабливості підприємства, що зазначено в табл. 1.4. Безперервність і ефективність процесу аналізу інвестиційної привабливості досягається лише завдяки виконанню наведених завдань при здійсненні управлінського циклу.

Таблиця 1.4

Завдання аналізу інвестиційної привабливості підприємства

Завдання	Характеристика
1	2
Планування	полягає у встановленні та обґрунтуванні цілей і завдань для конкретних виконавців (функціональних підрозділів підприємства), а також координації їх дій
Організація	пов'язана зі створенням організаційної структури (механізму), що забезпечує оптимальні умови взаємодії менеджменту і виконавців для досягнення цілей і завдань аналізу інвестиційної привабливості
Мотивація	припускає створення і застосування системи стимулів для спонукання виконавців та менеджерів до досягнення цілей і завдань аналізу інвестиційною привабливістю підприємства

Продовження табл. 1.4

1	2
Оцінка і контроль	полягають у вимірюванні стану інвестиційної привабливості, її складових і перевірки відповідності їх фактичних значень плановим завданням по забезпеченню інвестиційної привабливості
Аналіз	полягає в проведенні комплексу розрахунків і висновків, які дозволяють встановити причини невідповідності фактичних значень плановим завданням по забезпеченню інвестиційної привабливості та виробити рекомендації щодо прийняття рішень, спрямованих на їх усунення
Регулювання	полягає у прийнятті управлінських рішень щодо усунення недоліків системи, що призвели до відхилень фактичних значень показників

	від планових завдань із забезпечення інвестиційної привабливості підприємства
Координація	забезпечує узгодженість у роботі всіх ланок системи управління інвестиційною привабливістю шляхом встановлення раціональних зв'язків та обміну інформацією між ними

Джерело: розроблено автором на основі джерел [17,19,39]

Чітке і послідовне виконання перерахованих завдань у рамках здійснення управлінського циклу дозволить забезпечити безперервність і ефективність процесу аналізу. Для успішного здійснення перерахованих функцій необхідно встановити основоположні ідеї і правила, тобто принципи, на яких має будуватися процес аналізу інвестиційною привабливістю підприємства. До основних з таких принципів віднесемо наступні:

1) принцип системності та комплексності, що підкреслює важливість розгляду аналізу ІПП як комплексного процесу впливу на економічні, фінансові, трудові відносини, що входять до складу системи ІПП, які взаємно доповнюють один одного і забезпечують ефективний розвиток підприємства і задоволення вимог потенційних інвесторів;

2) принцип обумовленості аналізу ІПП цілям підприємства, який виключає виникнення суперечностей між основними орієнтирами підприємства (стратегічними, тактичними і оперативними) і процесом управління ІПП;

3) принцип оптимального поєднання інтересів, що має на увазі, що процес аналізу ІПП повинен здійснюватися не тільки в інтересах потенційного інвестора і керівництва (власника) підприємства, але і з урахуванням інтересів працівників підприємства, що беруть участь в даному процесі, а також не суперечити інтересам суспільства;

4) принцип забезпечення зворотного зв'язку, що передбачає створення системи оцінки і контролю, що дає керівництву регулярну інформацію про хід виконання плану дій з аналізу та управління ІПП;

5) принцип гнучкості, що передбачає можливість перегляду плану дій, орієнтирів і поточних завдань аналізу ІПП при виявленні недоліків в системі, коригування цілей підприємства або істотній зміні ситуації (внутрішнього або зовнішнього середовища);

6) принцип науковості, що передбачає використання при здійсненні аналізу ІПП досягнень науки і техніки;

7) принцип обґрунтованості, пов'язаний з необхідністю обґрунтування доцільності здійснення процесу аналізу ІПП в цілому або його окремих складових (етапів, дій) в конкретній господарській ситуації. [8,19,39]

Виконуючи розглянуті завдання відповідно з сформульованими принципами, аналіз інвестиційної привабливості підприємства забезпечує досягнення ефективного розвитку підприємства і задоволення вимог потенційних інвесторів.

В літературних джерелах, залежно від основного формулювання поняття інвестиційної привабливості та методики її визначення, власне послідовність аналізу інвестиційної привабливості здійснюються за допомогою різних прийомів і методів. Зупинімося докладніше на трьох методиках послідовності аналізу, що використовуються найбільш часто. Ці методи ґрунтуються на різноманітних підходах методичного забезпечення аналізу інвестиційної привабливості, що наглядно можна побачити на рис. 1.2.



Рис. 1.2 Класифікація методик аналізу та оцінки інвестиційної привабливості

Джерело: розроблено автором

Методика, що ґрунтується на аналізі фінансових показників, є найбільш відомою з усієї сукупності поданих методик. Відповідно розглянемо послідовність аналізу інвестиційної привабливості підприємства на прикладі однієї з методик, що ґрунтується на фінансових показниках на рис. 1.3.

Аналіз і оцінка інвестиційної привабливості підприємства на основі аналізу фінансових показників передбачають дослідження фінансово-економічних процесів на підприємстві. Аналіз за даною методикою є досить ґрунтовним, передбачає досить масштабний розрахунок коефіцієнтів та є досить деталізованим. Також дану послідовність аналізу інвестиційної привабливості можна застосувати на будь-якому підприємстві, оскільки ключовим джерелом інформації є фінансова звітність підприємства. Проте дана послідовність передбачає в собі розрахунок великою кількістю

показників та коефіцієнтів, що вказує на високу трудомісткість даної методики та досить довготривалий процес аналізу.



Рис. 1.3 Послідовність аналізу інвестиційної привабливості підприємства на основі фінансових показників

Джерело: [38,40]

В сучасних умовах при аналізі інвестиційної привабливості використовують, переважно, експертно-рейтинговий підхід, саме його в своїй

роботі досить широко використовують такі відомі світові рейтингові агентства як Standart&Poors, Moody's та Fitch IBCA. Алгоритм проведення аналізу є досить універсальний та складається з наступних етапів, які представлені на рис. 1.4.

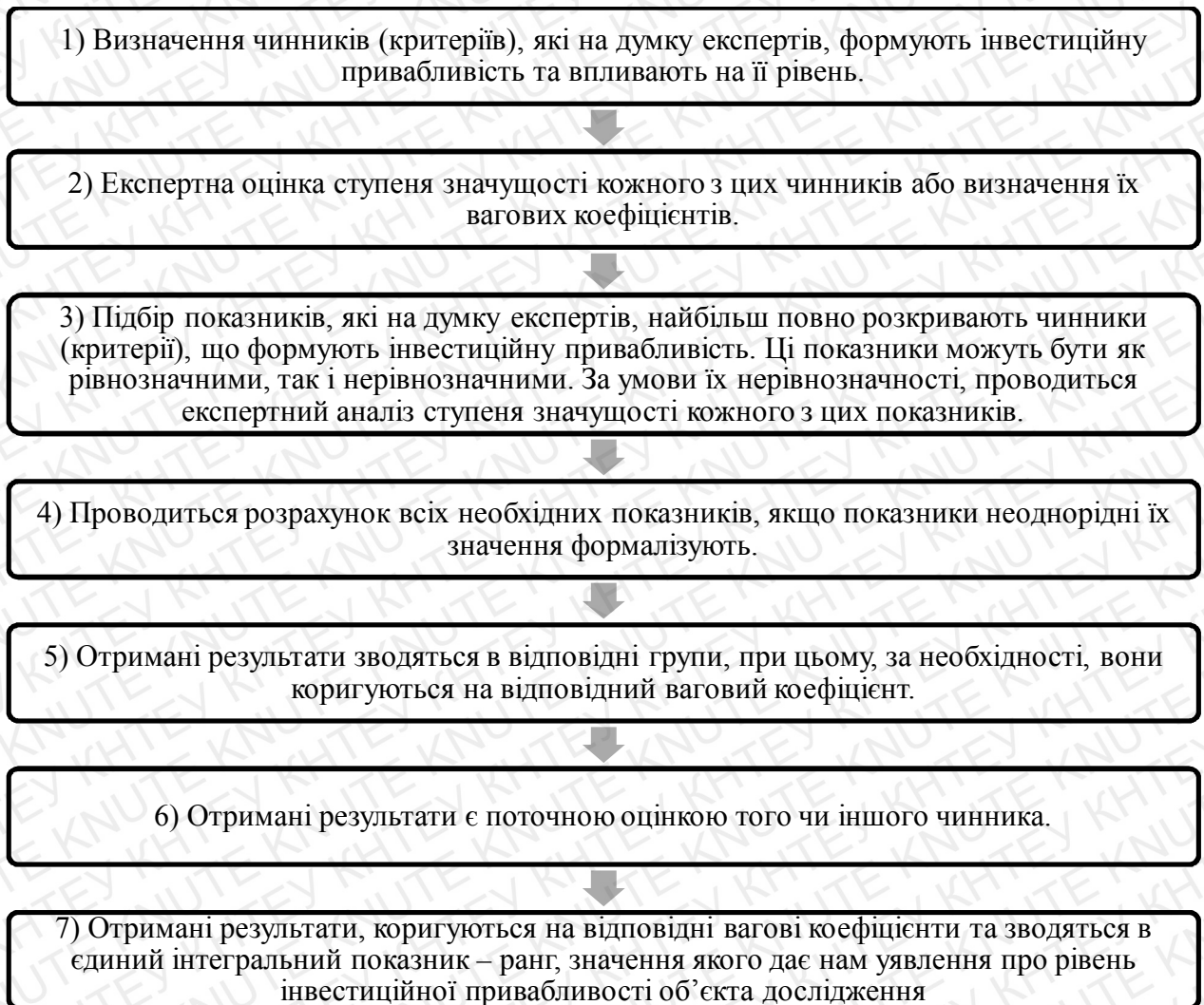


Рис. 1.4 Послідовність проведення аналізу інвестиційної привабливості підприємства на основі експертно-рейтингового підходу

Джерело: [38,40]

Для аналізу інвестиційної привабливості в поєднанні з експертно-рейтинговими методами, досить часто використовують параметричний аналіз. Він проводиться шляхом зіставлення конкретного об'єкта

інвестування з еталоном чи іншими однорідними об'єктами через певні параметри діяльності.

Зручність параметричного аналізу полягає в тому, що він дозволяє більш детально, ніж це можливо за допомогою експертно-рейтингових методів, диференціювати між собою близькі за фінансово-економічними та виробничими показниками об'єкти.

Цей підхід можна звести до реалізації наступних етапів, що описані нижче на рис. 1.5.



Рис. 1.5 Послідовність проведення аналізу інвестиційної привабливості підприємства на основі параметричного підходу

Джерело: [38,40]

Отже, бачимо, що етапи аналізу інвестиційної привабливості є досить різноманітні та різняться між собою в залежності від використаного методу оцінки. Саме тому, пропонуємо до розгляду універсальну послідовність аналізу інвестиційної привабливості, що включає в себе чотири етапи та є узагальнюючою до кожного з поданих вище послідовностей. Всі етапи аналізу інвестиційної привабливості підприємства можна провести згідно рис. 1.6.

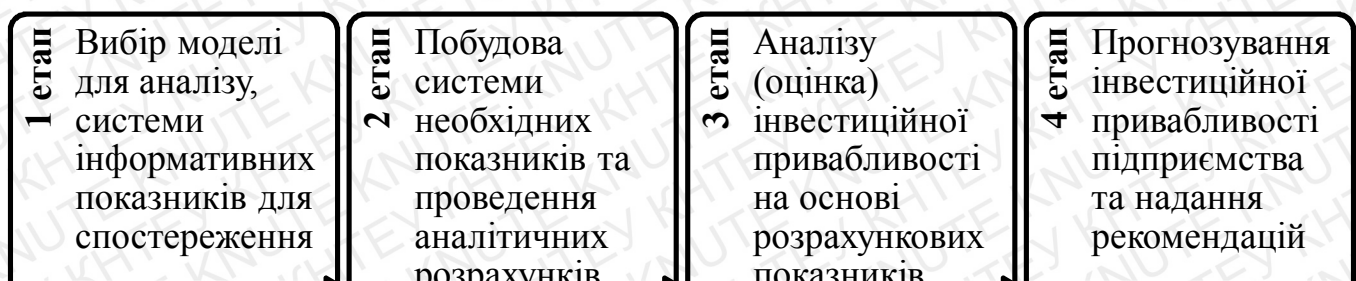


Рис. 1.6 Етапи аналізу інвестиційної привабливості підприємства

Джерело: розроблено автором

Згідно до 1-го етапу необхідно визначити групи об'єктів, які будуть порівнюватися між собою або з еталоном, обрати ознаки, за якими будуть порівнюватись, визначити та обґрунтувати методику та алгоритм аналізу.

На 2-ому етапі необхідно встановити перелік необхідних показників та їх вагомість, систематизувати інформаційне забезпечення, на основі поданих даних провести всі необхідні розрахунки.

На 3-ому етапі безпосередньо робиться аналіз розрахованих показників, визначається узагальнений показник, систематизуються результати згідно значущості або позитивного/негативного впливу для підприємства, встановлюється рівень інвестиційної привабливості.

На 4-ому етапі формуються пропозиції для покращення чи стабілізації ситуації на підприємстві, здійснюється розрахунок прогностичних значень при виконанні рекомендацій.

Дана схема є універсальною та об'єднує всі необхідні етапи у процесі проведення аналізу інвестиційної привабливості підприємства. Саме тому її можливо використати для розробки власної, індивідуальної послідовності аналізу інвестиційної привабливості для конкретного підприємства.

Отже, виконуючи розглянуті завдання у рамках здійснення аналізу інвестиційної привабливості підприємства відповідно з сформульованими

принципами, можливе досягнення ефективного розвитку підприємства і задоволення вимог потенційних інвесторів. При цьому необхідно дотримуватися послідовності проведення аналізу інвестиційної привабливості підприємства. В літературі розглянуто та сформовано щонайменше три підходи до послідовності аналізу, які використовуються найбільш часто, що ґрунтуються на різноманітних типах інформаційного забезпечення аналізу інвестиційної привабливості. Дані алгоритми є досить громіздкими та не завжди є зрозумілими для інвестора, саме тому нами було запропоновано узагальнену та більш лаконічну форму послідовності етапів аналізу інвестиційної привабливості підприємства.

РОЗДІЛ 2

ОЦІНЮВАННЯ ІНВЕСТИЦІЙНОЇ ПРИВАБЛИВОСТІ ПІДПРИЄМСТВА ТОВ «БЦ КАРАТ»

2.1. Аналіз фінансово-господарської діяльності ТОВ «БЦ КАРАТ»

Товариство з обмеженою відповідальністю «БЦ КАРАТ» з 2012 року надає послуги з оренди й експлуатації орендованого нерухомого майна. В його розпорядженні нерухоме майно – 9-ти поверхова будівля, що належить засновникам даного підприємства – Васильченко Д.В., Галінковський А.Ю. та Толокольников К.Ю.. Директором, згідно Статуту, є Шамрай Л.В..

Метою діяльності ТОВ «БЦ КАРАТ» є одержання прибутку від здачі в оренду приміщень іншим підприємств, фізичним особам.

Згідно з концепції, з 1-го по 9-й поверхи розміщені офісні приміщення. З урахуванням сучасних вимог і світової практики в будівлі комплексу передбачена гнучка планувальна схема, що дозволяє виконати будь-яке перепланування приміщень і розмістити кілька лотів орендарів на поверсі.

Будівля має власну котельню, електропостачання по 1 категорії (від двох різних підстанцій), постачання холодної та гарячої води, кілька незалежних провайдерів інтернету та телефонії. Організовано систему контролю доступу по електронним пластиковим карткам.

Також бізнес центр має наступну інфраструктуру:

- будівля обладнана двома ліфтами.
- функціонування кафе (ресторану) на першому поверсі на 20 посадочних місць
- парковка з автоматичним шлагбаумом біля центрального входу і у дворі бізнес-центру охороняється цілодобово;

- кожному орендарю надається індивідуальна поштова скринька для отримання кореспонденції.

В схемі управління підприємства переважає лінійна організаційна структура. Директор здійснює всі функції управління та передає частин обов'язків на керування роботою підлеглих нижчої ланки (див. рис. 2.1).



Рис.2.1 Організаційна структура ТОВ «БІС КАРАТ»

Джерело: розроблено автором

Головною метою діяльності є забезпечення сприятливих організаційних умов для розвитку малого та середнього бізнесу, надання приміщення для офісів, виробництва, цехів, майстерень на умовах оренди з гнучкими ціновими та організаційними умовами.

Основним завданням аналізу фінансово-господарської діяльності є оцінка ефективності використання активів, доходів, витрат та результатів діяльності підприємства за період, виявлення факторів, які позитивно або

негативно вплинули на кінцеві фінансові результати. Основою для оцінки та аналізу є дані фінансової звітності ТОВ «БЦ КАРАТ» за 2015-2017 рік, що представлені в дод. А та дод. Б

Аналіз структури та змін у вартості активів підприємства проводиться шляхом зіставлення показників активу балансу протягом досліджуваного періоду за видами активів. За даними табл. 2.1 визначаємо питому вагу кожного виду активу, його абсолютне зростання за період 2015-2017 року та динаміку зростання в 2016 році відносно 2015 року, та в 2017 році відносно 2016 року.

Отже, за аналітичними даними табл. 2.1 бачимо, що основну питому вагу в структурі активів займає дебіторська заборгованість, а саме більше 50%. Це пов'язано з тим, що підприємство працює в сфері надання послуг та дозволяє своїм контрагентам затримувати платежі з оплати оренди, що провокує появу дебіторської заборгованості. При цьому, слід вказати, що інша поточна дебіторська заборгованість формується за рахунок безнадійної простроченої заборгованості, та становить в середньому менше 1,0-2,0%. Основою необоротних активів є основні засоби, що за даний період не поповнювались та суттєво зменшилися в структурі активів внаслідок зносу.

Проаналізувавши зростання активів підприємства, бачимо тенденцію до зменшення вартості основних засобів внаслідок зносу, що відповідно відображається на зменшенні необоротних активів підприємства на 71,5 тис грн в 2016 році та 59,8 тис грн в 2017 році. При цьому спостерігається стрімке зростання оборотних активів на 35,0 тис грн в 2016 році та 205,0 тис грн в 2017 році, що за період 2015-2017 рік складає збільшення на 3,65% та 20,62% відповідно. Дана ситуація спровокована внаслідок стрімкого збільшення дебіторської заборгованості на 101,3 тис грн в 2016 році та 142,3 тис грн в 2017 році, що вказує на високий відсоток прострочених платежів з оренди приміщення.

В загальному динаміка зростання активів вкзує на зменшення їх у 2016 році на 2,44%, та при цьому у звітному 2017 році збільшення на 9,95%, що свідчить про збільшення підприємством у звітному періоді своєї господарської діяльності.

Таблиця 2.1

Аналіз обсягу, структури та динаміки зміни активів підприємства за 2015-2017 рік

Актив		2015		2016		2017		Абсолютне відхилення, тис. грн		Темп зміни, %	
		Сума, тис. грн	Питома вага, %	Сума, тис. грн	Питома вага, %	Сума, тис. грн	Питома вага, %	2016/2015	2017/2016	2016/2015	2017/2016
I. Необоротні активи	Незавершені капітальні інвестиції	х	х	х	х	11,9	0,74	х	11,9	х	100,00
	Основні засоби:	537,1	35,89	465,6	31,89	394	24,55	-71,5	-71,6	-13,31	-15,38
	первісна вартість	733,8	х	733,8	х	733,8	х	0	0	0,00	0,00
	знос	196,7	х	268,2	х	339,9	х	71,5	71,7	36,35	26,73
	Усього необоротні активи	537,1	35,89	465,6	31,89	405,8	25,28	-71,5	-59,8	-13,31	-12,84
II. Оборотні активи	Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги	875,2	58,49	976,5	66,89	1118,8	69,7	101,3	142,3	11,57	14,57
	Інша поточна дебіторська заборгованість	1,8	0,12	0,4	0,03	0,9	0,06	-1,4	0,5	-77,78	125,00
	Гроші та їх еквіваленти	82,3	5,5	17,4	1,19	79,6	4,96	-64,9	62,2	-78,86	357,47
	Усього оборотні активи	959,3	64,11	994,3	68,11	1199,3	74,72	35	205	3,65	20,62
Усього активи		1496,4	100	1459,9	100	1605,1	100	-36,5	145,2	-2,44	9,95

Джерело: розроблено автором

При аналізі власного капіталу підприємства оцінюються зміни у структурі та обсягах власних фінансових ресурсів. Значну увагу необхідно звернути на аналіз динаміки довгострокових та поточних зобов'язань. Варто відмітити що у підприємства відсутні довгострокові зобов'язання, що вказує на політику відмови від кредитування підприємства. Саме тому пропонуємо аналіз власного капіталу та поточних зобов'язань здійснювати разом як структурних елементів пасиву підприємства.

За даними табл. 2.2 визначаємо абсолютне та відносне зростання (темп зростання) за окремими складовими власного капіталу та поточних зобов'язань. А також проаналізуємо структуру капіталу (пасиву) підприємства, а саме питому вагу кожного зі складових до загального обсягу пасивів та її зміну протягом 2015-2017 років.

На підприємстві ТОВ «БЦ КАРАТ» основою власного капіталу становлять 2 складові – статутний капітал, що є незмінним з початку заснування підприємства та нерозподілений прибуток, що виникає внаслідок ефективної та прибуткової діяльності підприємства. Внаслідок того, що нерозподілений прибуток не направляється на інвестування в підприємство, то його обсяг зростає протягом 2015-2017 року з 0,10 тис грн до 761,80 тис грн, та відповідно частка в загальному обсязі пасиву зросла з 0,01% до 38,86% у 2016 році та 47,46% у 2017 році. Це посприяє високому зростанню у структурі пасиву частки та суми власного капіталу, що відповідно дає змогу стверджувати про покращення фінансової стійкості та фінансової автономії підприємства.

Значну увагу необхідно звернути на аналіз динаміки довгострокових та поточних зобов'язань. Варто відмітити що у підприємства відсутні довгострокові зобов'язання, що вказує на політику відмови від кредитування підприємства. При цьому варто провести аналіз поточної заборгованості підприємства за товари, роботи та послуги, розрахунками з бюджетом, з оплати праці та іншої поточної заборгованості.

Таблиця 2.2

Аналіз обсягу, структури та динаміки зміни пасивів підприємства за 2015-2017 рік

Пасив		2015		2016		2017		Абсолютне зростання, тис. грн		Темп зміни, %		Зміна структури, п.п.		
		Сума, тис. грн	Питома вага, %	Сума, тис. грн	Питома вага, %	Сума, тис. грн	Питома вага, %	2016/2015	2017/2016	2016/2015	2017/2016	2016/2015	2017/2016	
Власний капітал	Зареєстрований (пайовий) капітал	700,00	46,78	700,00	47,95	700,00	43,61	0,00	0,00	0,00	0,00	1,17	-4,34	
	Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	0,10	0,01	567,30	38,86	761,80	47,46	567,20	194,50	567200,00	34,29	38,85	8,60	
	Усього власний капітал	700,10	46,79	1267,30	86,81	1461,80	91,07	567,20	194,50	81,02	15,35	40,02	4,26	
Поточні зобов'язання	Короткострокові кредити банків	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	
	Поточна кредиторська заборгованість за:	товари, роботи, послуги	48,60	3,25	50,20	3,44	0,00	0,00	1,60	-50,20	3,29	-100,00	0,19	-3,44
		розрахунками з бюджетом	64,20	4,29	38,80	2,66	45,50	2,83	-25,40	6,70	-39,56	17,27	-1,63	0,18
		розрахунками зі страхування	1,70	0,11	x	x	x	x	-1,70	x	-100,00	x	x	x
		розрахунками з оплати праці	3,50	0,23	x	x	x	x	-3,50	x	-100,00	x	x	x
		Інші поточні зобов'язання	678,50	45,34	103,60	7,10	97,90	6,10	-	-5,70	-84,73	-5,50	-38,25	-1,00
	Усього поточні зобов'язання	796,30	53,21	192,60	13,19	143,30	8,93	-	-49,30	-75,81	-25,60	-40,02	-4,26	
Усього пасиви	1496,40	100,00	1459,90	100,00	1605,10	100,00	-36,50	145,20	-2,44	9,95	0,00	0,00		

Джерело: розроблено автором

При аналізі структури та динаміки зобов'язань підприємства виявляються позитивні тенденції щодо зменшення заборгованості підприємства. Конкретніше, за 2016-2017 роки відсутні заборгованості з оплати праці та страхування, при цьому і зменшуються зобов'язання за розрахунки з бюджетом. Варто відмітити, що підприємство у 2017 році досягло відсутності кредиторської заборгованості з оплати товарів, робіт та послуг, що вказує на високий рівень платоспроможності підприємства.

Якщо ж оцінити частку власного та позикового капіталу у загальній структурі пасиву підприємства, то слід наголосити, що у 2016 році частка власного капіталу зросла на 40,02 п.п., а в 2017 році ще на 4,26 п.п., та становила відповідно 86,81% та 91,07%. Це вказує на високий рівень самофінансування підприємства та дуже низьку заборгованість і залежність від позикових коштів.

Для більш чіткого і конкретного аналізу фінансового стану ТОВ «БЦ КАРАТ» з метою виявлення тенденцій розвитку підприємства проводиться аналіз фінансових результатів діяльності підприємства за даними Форми № 2 (див. дод. А та дод. Б) за 2015 – 2017 роки (табл. 2.3).

Таблиця 2.3

Фінансові результати діяльності ТОВ «БЦ КАРАТ» за 2015-2017 рік,
тис.грн

Показники	Позначення	2015	2016	2017	Абсолютне відхилення, (+,-)	
					2016/2015	2017/2016
1	2	3	4	5	6	7
1. Чистий дохід від реалізації продукції	ЧВР	2393,0	3137,0	3623,0	744,0	486,0
2. Собівартість реалізованої продукції	СБ	72,5	1351,0	2483,0	1278,5	1132,0
3. Валовий прибуток	ВП=ЧВР-СБ	2321,0	1786,0	1140,0	-535,0	-646,0
4. Інші операційні доходи	ОД	2,9	4,5	4,0	1,6	-0,5
5. Інші операційні витрати	ОВ	3090,0	1103,0	774,3	-1987,0	-328,7
6. Прибуток до оподаткування	Д-В	-767,0	687,4	369,8	1454,4	-317,6
7. Податок на прибуток	ПП	-130,0	120,1	175,3	250,1	55,2

8. Чистий прибуток від операційної діяльності	ЧП	-897,0	567,3	194,5	1464,3	-372,8
---	----	--------	-------	-------	--------	--------

Джерело: розроблено автором

Згідно аналізованих значень фінансового результату підприємства, слід зауважити про позитивну динаміку зміни чистого доходу від реалізації протягом 2015-2017 року стабільно, що певне вказує на збільшення надходження коштів від оренди приміщень внаслідок збільшення орендної плати та кількості орендарів. Проте внаслідок суттєвого не пропорційного збільшення собівартості, валовий прибуток підприємства протягом 2015-2017 року суттєво зменшився на 1180,50 тис.грн та 50,87 тис.грн відповідно. Вагоме зменшення інших операційних витрат з 3090,0 тис.грн в 2015 році до 774,3 тис.грн в 2017 році, а це за даними підприємства були саме виплата дивідендів, стримало суттєвий спад прибутку від операційної діяльності та відповідно чистого прибутку. На графіку бачимо все ж таки позитивну тенденцію зміни кінцевого результату від операційної діяльності підприємства - чистого прибутку впродовж 2015-2017 років (див. рис. 2.2).

Чистий прибуток від операційної діяльності, тис.грн

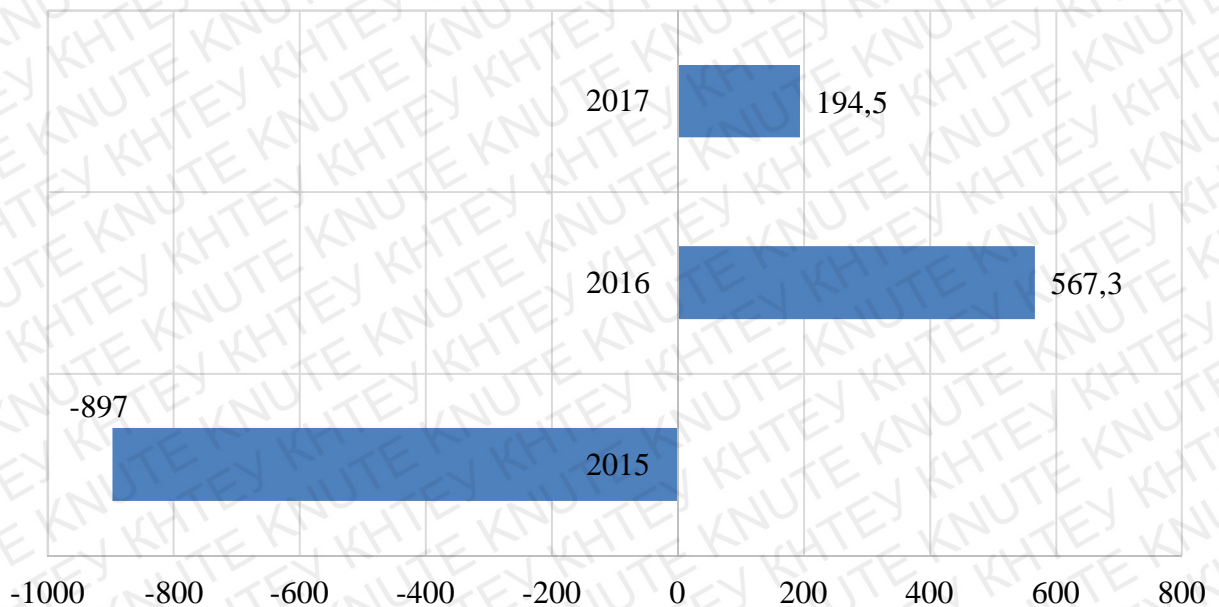


Рис.2.2 Зміна чистого прибутку в 2015-2017 рр.

Джерело: розроблено автором

Тенденція свідчить про підйом підприємства, оскільки зі збитку в 897,0 тис грн у 2015 році ТОВ «БЦ КАРАТ» у 2016 році досягло зростання чистого прибутку до 567,3 тис грн, що свідчить про ефективну господарську діяльність підприємства у цей період.

Отже, за результатами аналізу фінансово-господарської діяльності підприємства можна стверджувати, що за період 2015-2017 рік ТОВ «БЦ КАРАТ» покращило свої позиції. Про це свідчать такі аналітичні дані:

- коефіцієнт зростання вартості активів більше одиниці, що свідчить про збільшення підприємством у звітному періоді своєї господарської діяльності;

- суттєве збільшення нерозподіленого прибутку у структурі власного капіталу, що призвело до збільшення власного капіталу у 2 рази;

- відсутність довгострокових та короткострокових кредитів, що говорить про політику самофінансування підприємства та низьку імовірність банкрутства;

- суттєве зменшення поточних зобов'язань підприємства на 82%, що говорить про зменшення кредиторської заборгованості та високій платоспроможності підприємства;

- фінансовий результат від діяльності підприємства (чистий прибуток) з негативного значення (збитку) у 897,0 тис грн збільшився до 567,3 тис грн у 2016 році та до 194,5 тис грн у 2017 році, що говорить про значний підйом у фінансово-господарській діяльності підприємства.

2.2. Оцінка ефективності фінансово-господарської діяльності підприємства ТОВ «БЦ КАРАТ»

Для оцінки ефективності господарської діяльності підприємства необхідно порівняти основні показники діяльності конкретного підприємства ТОВ «БЦ КАРАТ» з галузевими показниками, здійснити оцінку показників

ефективності діяльності підприємства та порівняти їх з нормативними значеннями. Оскільки ТОВ «БЦ КАРАТ» є бізнес центром, саме тому доцільно порівнювати з показниками та аналітичними даними ринку комерційної нерухомості, а саме офісної нерухомості.

Наразі в Києві налічується понад 100 якісних бізнес- і офісних центрів. Загальна площа пропозиції на ринку у 2016 році складала 1,745 млн кв.м., при цьому в 2017 році вже наблизилася до 1,783 млн. кв.м. Поточний високий показник свідчить про те, що в період відновлення офісного ринку об'єкт може бути успішний при поєднанні хорошою локації, високої якості і грамотної орендної кампанії.

В результаті посилення попиту з боку орендарів в поєднанні з рекордно низькою новою пропозицією в сегменті офісної нерухомості в Києві, протягом 2015-2017 років первинна вакантність поступово знизилася і в середині 2017 року досягла 12%, що є найнижчим показником з 2008 року.[57] (див. рис. 2.3)

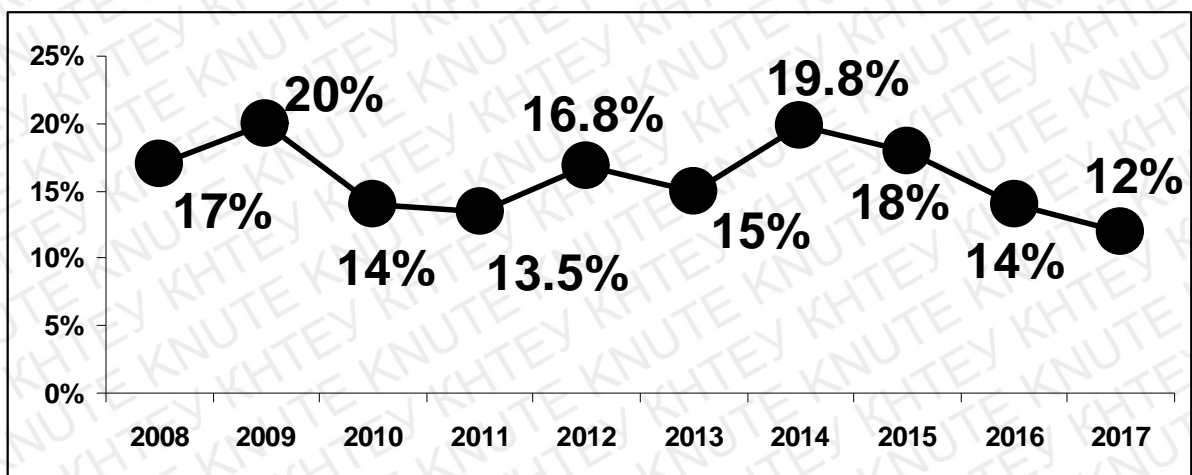


Рис. 2.3 Вакантність офісних приміщень за період з 2008 по 2017 рік
Джерело: [57,55]

Максимальна базова ставка знаходиться на рівні 28 дол./кв.м в місяць (без урахування ПДВ і експлуатаційних витрат). Діапазон базової ставки в

бізнес-центрах класу А складає 16-28 дол./кв.м в місяць, в класі В - 9-17 дол./кв.м в місяць, в класі С – 5-8 дол./кв.м в місяць.

Найбільшим попитом офісні приміщення користуються серед ІТ-компаній і представників сфери телекомунікацій (41%), а також фармацевтичних (21%) і виробничих компаній (15%). [55]

Отже, за наведеними аналітичними даними можна сформуванати порівняльну таблицю ефективності господарської діяльності ТОВ «БЦ КАРАТ» на ринку офісної нерухомості, яка дозволить порівняти фактичні показники з галузевими показниками, що представлено в табл. 2.4.

Таблиця 2.4

Порівняльна характеристика ефективності господарської діяльності підприємства ТОВ «БЦ КАРАТ» з галузевими показниками

	ТОВ «БЦ КАРАТ»	Галузевий показник	Відхилення (+,-)
Заповненість приміщень, %	98%	88%	+11%
Орендна ставка, \$	4,1\$	6,5\$	-2,4\$

Джерело: розроблено автором

З даної таблиці бачимо, що підприємство на кращій позиції щодо заповненості приміщення, а саме на 11% більше. Проте це супроводжена насамперед низькою орендною ставкою, що не відповідає галузевому показнику та є меншою на 33%. Внаслідок цього можна стверджувати навіть про політику демпінгових цін на підприємстві ТОВ «БЦ КАРАТ» або про недосконале ціноутворення.

Після порівняльної оцінки ефективності діяльності підприємства з ринковими показниками слід здійснити оцінку показників ефективності діяльності підприємства. Однією з важливих ознак фінансового стану підприємства є його фінансова стійкість.

Фінансова стійкість підприємства характеризується:

- достатньою фінансовою забезпеченістю безперервності основних видів діяльності;
- фінансовою незалежністю від зовнішніх джерел фінансування;
- здатністю маневрувати власними коштами;
- достатнім забезпеченням матеріальних оборотних засобів власними джерелами покриття.

В табл. 2.5 наведено перелік показників, що характеризують фінансову стійкість підприємства.

Таблиця 2.5

**Динаміка коефіцієнтів фінансової стійкості ТОВ «БЦ КАРАТ»
за 2015-2017 рік**

Показник	Формула	2015	2016	2017	Зміна показника, (+,-)	
					2016/2015	2017/2016
1. Коефіцієнт фінансової автономії	$K=ВК/К$	0,468	0,868	0,911	0,4	0,043
2. Коефіцієнт фінансування	$K=ПК/ВК$	1,138	0,152	0,098	-0,986	-0,054
3. Коефіцієнт заборгованості	$K=ПК/К$	0,533	0,132	0,089	-0,401	-0,043
5. Коефіцієнт поточної заборгованості	$K_{пп}=ПЗ/К$	0,533	0,132	0,089	-0,401	-0,043
6. Коефіцієнт маневреності власного капіталу	$K=(ВК-НО)/ВК$	0,233	0,633	0,722	0,4	0,089
7. Коефіцієнт забезпеченості оборотних активів власними коштами	$K=ОА/ВК$	1,37	0,78	0,82	-0,59	0,04

Джерело: розроблено автором

Після проведення аналізу коефіцієнтів фінансової стійкості, ми можемо зробити висновок щодо того на скільки даний об'єкт дослідження є фінансово стійким. На протязі 2015-2017 р. спостерігається збільшення фінансової стійкості п-ства, зменшення коефіцієнта заборгованості та коефіцієнта фінансування. Це спровоковане суттєвим збільшенням власного капіталу за рахунок списання нерозподіленого прибутку на рахунок виплати

дивідендів у 2015 році (саме тому аналіз діяльності доцільно робити по показникам 2016, 2017 років), а надалі уся сума чистого прибутку за період 2016-2017 роки накопичувалася в власному капіталі підприємства. Та ж сама тенденція відбувається і з коефіцієнтами маневреності власного та довгострокового капіталу. Варто вказати, що після поповнення статті нерозподіленого прибутку за 2016 рік ситуація щодо фінансової стійкості п-ства стала такою ж як в 2014 році. Їй характерна висока забезпеченість власним капіталом, низька заборгованість та висока маневреність власного капіталу.

Коефіцієнт маневреності відображає здатність підприємства маневрувати своїми коштами. Коефіцієнт маневреності показує, яка частина власного капіталу використовується для фінансування поточної діяльності, тобто яку частину вкладено в оборотні кошти, а яку – капіталізовано. Чим вищим є цей показник, тим краще. Він характеризує ступінь мобілізації власного капіталу. Оптимальне його значення становить від 0,3 до 0,5. На підприємстві в 2015 році цей показник становив 0,232, що є меншим за оптимальне, проте позитивна тенденція 2016 та 2017 року з показниками 0,633 та 0,722 відповідно вказує, що дані значення дозволяють забезпечити достатню гнучкість у використанні власного капіталу.

Отже, в загальному можемо зробити висновок, що всі показники 2016 та 2017 року відповідають нормативним значенням, а отже, це свідчить про те, що наразі підприємство є фінансово стійким і не залежить від фінансування з боку інвесторів та від кредитів банків. Динаміку зміни фінансової стійкості підприємства за загальним коефіцієнтом можна наочно прослідкувати на графіку на рис. 2.4.

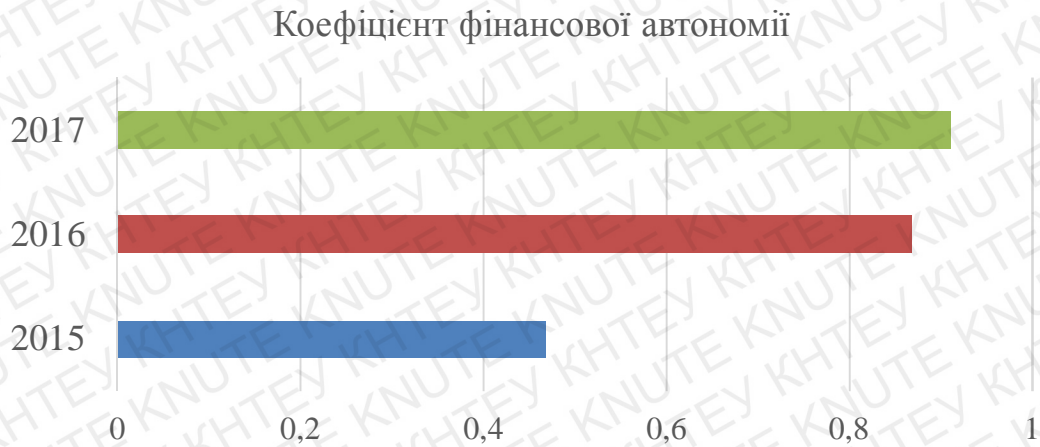


Рис.2.4 Динаміка зміни фінансової стійкості ТОВ «БЦ КАРАТ»

Джерело: розроблено автором

Ділова активність підприємства характеризується абсолютними та відносними показниками використання ресурсів і обсягами господарської діяльності. Вона відображається в досягнутих абсолютних показниках, які характеризуються розміром обсягів господарської діяльності, доходу, фінансових результатів та податків. А табл. 2.6 наведемо показники, що характеризують ділову активність підприємства «БЦ КАРАТ». Оскільки використовуються для розрахунку середні значення статей балансу, тому дані за 2015 рік не можливо сформувати, оскільки звітність за 2014 рік відсутня.

Таблиця 2.6

Показник	Формула	2016	2017	Абсолютне відхилення (+,-)	Темп зміни, %
1.Коефіцієнт оборотності активів	$K = \text{ЧВР} / (\text{Асер})$	2,122	2,364	0,242	11,420
2.Період обороту активів, днів	$360 / K$	169,653	152,265	-17,389	-10,250
3.Коефіцієнт оборотності оборотних активів	$K = \text{ЧВР} / (\text{ОАсер})$	3,211	3,304	0,092	2,878
4.Період обороту оборотних активів, днів	$360 / K$	112,111	108,975	-3,137	-2,798

5. Коефіцієнт обороту поточної дебіторської заборгованості	$K = \text{ЧВР} / \text{ДЗсер}$	3,388	3,459	0,071	2,087
6. Період обороту поточної дебіторської заборгованості, днів	360/K	106,263	104,091	-2,172	-2,044
7. Коефіцієнт оборотності поточної кредиторської заборгованості.	$K = \text{ЧВР} / \text{ПКЗсер}$	40,948	53,878	12,930	31,578
8. Період обороту поточної кредиторської заборгованості, днів	360/K	8,792	6,682	-2,110	-23,999
9. Тривалість операційного циклу, днів	$D = \text{Пз} + \text{Ппдз}$	106,263	104,091	-2,172	-2,044

Динаміка показників ділової активності ТОВ «БЦ КАРАТ» у 2016-2017 р

Джерело: розроблено автором

Отже, після проведених обрахунків, можемо зробити висновок щодо показників ділової активності підприємства за 2016-2017 рік.

Коефіцієнт оборотності активів характеризує ефективність використання підприємством наявних ресурсів (незалежно від джерел їх залучення) та показує, наскільки зміни у наявних активах пов'язані зі змінами доходу (виручки) від реалізації. На даному підприємстві коефіцієнт оборотності активів становив в 2016 році - 2,12, а в 2017 році – 2,36, і відповідно абсолютне відхилення даного показника +0,24. Це є позитивною тенденцією для підприємства.

Коефіцієнт оборотності дебіторської заборгованості показує швидкість обертання дебіторської заборгованості підприємства за період, що аналізується, розширення або зниження комерційного кредиту, що надається підприємством. Даний показник у 2017 році збільшився на 0,071 і становив 3,46. Це є позитивною тенденцією для підприємства, тобто дебіторська заборгованість швидше обертається на 2,08% у звітному періоді в порівнянні з попереднім.

Коефіцієнт оборотності кредиторської заборгованості показує швидкість обертання кредиторської заборгованості підприємства за період, що аналізується, розширення або зниження комерційного кредиту, що

надається підприємству. В 2016 році на 1 грн. кредиторської заборгованості припадало 40,98 грн. чистого доходу, а на 2017 рік –53,8 грн. Отже, даний показник збільшився на 12,9, що є позитивним для підприємства. Проте дане явище відбулося за рахунок суттєвого збільшення чистої виручки від реалізації та мінімальним використання підприємством кредитів та наявності малих заборгованостей.

Строк погашення кредиторської та дебіторської заборгованості розраховується як відношення тривалості звітного періоду до коефіцієнта оборотності кредиторської та дебіторської заборгованостей відповідно. Термін погашення дебіторської заборгованості зменшився на 2 дні. Це позитивним, тому що на підприємство швидше повертаються кошти, що воно надало в позику. Термін погашення кредиторської в 2016 році становив 9 днів, а в 2017 році – 7 днів. Дане зменшення на 23,0% для підприємства є позитивним, тому що підприємство дуже швидко погашатиме кредиторську заборгованість.

Коефіцієнт оборотності основних засобів (фондовіддача) показує ефективність використання основних засобів підприємства. У 2016 році фондовіддача становила 3,21 грн. основних засобів на 1 грн. чистого доходу, а в 2017 році– 3,3 грн. Дане збільшення на 0,092 (2,87%) є позитивним явищем.

Оцінити стан ліквідності підприємства нам допоможе система коефіцієнтів: коефіцієнт загального покриття, коефіцієнт абсолютної ліквідності, коефіцієнт співвідношення поточної дебіторської і кредиторської заборгованості. Розрахунки даних коефіцієнтів наведено в табл. 2.7.

Таблиця 2.7

Динаміка зміни показників ліквідності ТОВ «БЦ КАРАТ»

Показник	Формула	2015	2016	2017	Абсол. приріст	
					2016/2015	2017/2016

1. Коефіцієнт абсолютної ліквідності	$K = (ГК + ПФІ) / ПЗ$	0,103	0,09	0,555	-0,013	0,465
2. Коефіцієнт проміжної ліквідності	$K = (ГК + ПФІ + ДЗ) / ПЗ$	1,204	5,163	8,363	3,959	3,2
3. Коефіцієнт загального покриття	$K = ОА / ПЗ$	1,204	5,163	8,363	3,959	3,2
4. Коефіцієнт співвідношення дебіторської і кредиторської заборгованості	$K = ПДЗ / ПКЗ$	7,432	10,976	24,609	3,544	13,633

Джерело: розроблено автором

Обрахувавши дані показники платоспроможності підприємства, можемо зробити висновок того якою є ситуація на даному підприємстві чи може підприємство за допомогою власних оборотних засобів покривати короткострокові зобов'язання.

Аналізуючи перший показник – коефіцієнт загального покриття, який показує, скільки грошових одиниць оборотних активів припадає на кожен грошову одиницю поточних зобов'язань. Отримані значення даного показника свідчать про те, що підприємство може своєчасно ліквідувати борги. Динаміка зміни даного показника є позитивною, адже абсолютне відхилення у 2016 році порівняно з 2015 роком становить +3,96, та у 2017 році порівняно з 2016 роком +3,20 а отже і темп приросту також має позитивне значення. Отже, дане підприємство має достатньо оборотних активів для покриття поточної заборгованості.

Наступний показник – коефіцієнт проміжної ліквідності він показує, скільки за необхідності підприємство може покрити своїх зобов'язань. Даний показник використовується тоді, коли підприємство на покриття зобов'язань передбачає мобілізувати оборотні активи в частині грошових коштів і в розрахунках. Отримані значення даного показника дорівнюють коефіцієнту загального покриття, оскільки в статті оборотних активів присутні лише дебіторська заборгованість та грошові кошти.

Показник – коефіцієнт абсолютної ліквідності показує, скільки своїх зобов'язань підприємство може покрити негайно. Значення даного показника є далеким від нормативного, адже на 2015 рік становить – 0,103, на 2016 рік – 0,09, проте суттєве збільшення відбувається в 2017 році – 0,55, отже прослідковується позитивна тенденція збільшення, адже абсолютний приріст у звітному періоді становить +0,465. Отже підприємство покращує свою можливість стосовно швидкого покриття своїх зобов'язань ліквідними оборотними активами.

Загальна тенденція до збільшення показників свідчить про позитивну тенденцію діяльності підприємства. Також всі розраховані показники близькі до нормативних значень, що свідчить про ліквідність балансу підприємства ТОВ «БЦ КАРАТ».

Як і кожен абсолютний показник розмір прибутку не завжди характеризує ефективність діяльності підприємства. Тому, щоб оцінити ефективність роботи підприємства, одержаний прибуток необхідно співвідносити зі здійсненими витратами — поточними (собівартість продукції) і авансованими (активи або частини їх). Співвідношення прибутку із зазначеними вище затратами являє собою рентабельність.

Показники рентабельності, що представлені в табл. 2.8 є важливими для характеристики складових формування прибутку і доходів підприємства. Вони більш повно, ніж прибуток, характеризують кінцеві результати господарювання, тому що їх величина показує співвідношення між наявними та використаними ресурсами.

Таблиця 2.8

Аналіз показників рентабельності ТОВ «БЦ КАРАТ» за 2015-2017 р.

Показники	Формула	2016	2017	Абсол. приріст
1. Рентабельності активів, %	$P = \text{ЕВІТ} / \text{Асер} * 100$	46,50	24,13	-22,37
2. Рентабельності необоротних активів, %	$P = \text{ЕВІТ} / \text{НАсер} * 100$	137,09	84,87	-52,21

3. Рентабельності оборотних активів, %	$P = \text{ЕВІТ} / \text{ОАсер} * 100$	70,36	33,72	-36,65
4. Рентабельність власного капіталу (фінансова рентабельності), %	$P = \text{ЧП} / \text{Вксер} * 100$	0,58	0,14	-0,43
6. Рентабельності обороту, %	$P = \text{ЕВІТ} / \text{ЧВР} * 100$	21,91	10,21	-11,71
7. Чиста рентабельність активів	$P = \text{ЧП} / \text{Асер} * 100$	38,37	12,69	-25,69
8. Чиста рентабельність обороту	$P = \text{ЧП} / \text{ЧВР} * 100$	18,08	5,37	-12,72

Джерело: розроблено автором

Рентабельність активів показує величину отриманого прибутку в розрахунку на одну гривню активів підприємства, які постійно знаходяться на його балансі. У 2016 році отримано 46,5% прибутку в розрахунку на одиницю активів, а у 2017 році отримано 24,1%. Тобто у 2017 році ситуація погіршилась, але залишилась прибутковою.

Рентабельність власного капіталу характеризує величину отриманого прибутку або збитку, отриманого на одну гривню власного капіталу підприємства. У 2016 році підприємство отримувало прибуток у розмірі 0,58% власного капіталу підприємства, а в 2017 році взагалі зменшилося до 0,14%. Цей показник вказує на нереально малий відсоток прибутковості інвестованих коштів.

Це загалом відбулося за рахунок того, що підприємство в фінансовому звіті вказало досить малий прибуток, адже суттєве збільшення доходу підприємства на 0,5 млн в 2017 році свідчить про його ефективну діяльність. Проте стаття витрат невпинно зростає, що свідчить лише про неефективну витратну політику підприємства «БЦ КАРАТ».

Слід зазначити, що всі показники рентабельності в 2017 році впали на 10-50% відносно 2016 року, що наглядно можна побачити на рис. 2.5.

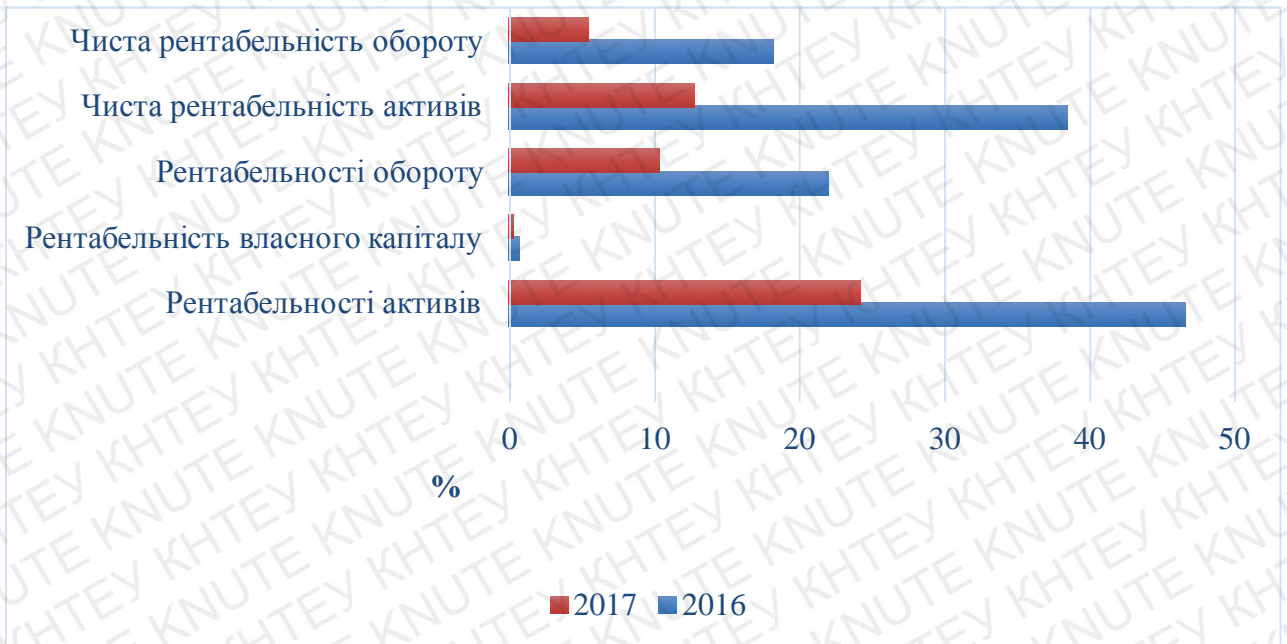


Рис. 2.5 Динаміка зміни показників рентабельності ТОВ «БЦ КАРАТ»

Джерело: розроблено автором

Після проведення аналізу фінансової діяльності ТОВ «БЦ КАРАТ», можна зробити висновок, що підприємство характеризується стабільним фінансовим станом, про що говорять задовільні показники ліквідності, позитивна тенденція збільшення показників ділової активності, високі показники фінансової стійкості. Проте негативна динаміка показників рентабельності через низьку прибутковість на підприємстві, вказує першочергово на неефективне регулювання та спрямування витрат підприємства. Варто відмітити, що витрати у 2017 році становлять 89,9 % доходу, у 2016 році - 78,2%, а в 2015 році - 132% . Великий показник 2015 року був з причини того, що в цьому періоді відбулося списання нерозподіленого прибутку та прибутку підприємства протягом звітного періоду на дивіденди засновникам підприємства (саме тому в ряді показників цей період не залучався з причини випадання з логічного ряду). Негативна тенденція до збільшення витрат на підприємстві потребує чіткого аналізу та коректного регулювання з боку керівництва досліджуваного підприємства.

Для оцінки ефективності фінансової діяльності підприємства може бути використаний метод оцінки досягнутого рівня фінансових показників

підприємства шляхом порівняння з нормативними значеннями прорахованих показників. В Додатку 3 наведено нормативні значення переліку показників оцінки ефективності фінансової діяльності підприємства.

Згідно з нормативними значеннями оцінимо ефективність фінансової діяльності ТОВ «БЦ КАРАТ». Для цього порівняємо показники, що були розраховані з їх нормативними (еталонними) значеннями. Даний аналіз оформимо в таблиці 2.9, в якій будуть зазначені розраховані показники та їх еталонне значення, при досягненні яких, можна стверджувати, що підприємство досить ефективно провадить фінансово-господарську діяльність. Відповідність нормативним значенням в колонці табл. 2.9 буде позначено «+», при негативному відхиленні від нормативного значення такі показники матимуть позначку «-».

Таблиця 2.9

Результати коефіцієнтного аналізу ТОВ «БЦ КАРАТ»

Показники	Нормативне значення	Роки			Відповідність нормативним значенням		
		2015	2016	2017	2015	2016	2017
1. Рентабельності активів, %	>0,14, ↑		46.50	24.13		+	+
2. Рентабельність власного капіталу, %	>0,2, ↑		0.58	0.14		+	-
3. Рентабельності обороту, %	>0, ↑		21.91	10.21		+	+
4. Чиста рентабельність активів	>0, ↑		38.37	12.69		+	+
5. Чиста рентабельність обороту	>0,15, ↑		18.08	5.37		+	+
6. Коефіцієнт абсолютної ліквідності	>0,3	0.103	0.090	0.555	-	-	+
7. Коефіцієнт проміжної ліквідності	>1,5	1.204	5.163	8.363	-	+	+
8. Коефіцієнт загального покриття	>2	1.204	5.163	8.363	-	+	+
9. Коефіцієнт співвідношення дебіт. і кредит. заборгованості	>1	7.432	10.976	24.609	+	+	+
10. Коефіцієнт оборотності активів	↑		2.122	2.364		+	+

11. Коефіцієнт оборотності оборотних активів	↑		3.211	3.304		+	+
12. Коефіцієнт обороту поточної дебіторської заборгованості	↑		3.388	3.459		+	+
13. Коефіцієнт оборотності поточної кредит. заборгованості	↑		40.948	53.878		+	+
14. Коефіцієнт фінансової автономії	>0,5	0.468	0.868	0.911	-	+	+
15. Коефіцієнт фінансування	< 1	1.138	0.152	0.098	-	+	+
16. Коефіцієнт заборгованості	< 1	0.533	0.132	0.089	+	+	+
17. Коефіцієнт маневреності власного капіталу	0,5	0.233	0.633	0.722	-	+	+
18. Коефіцієнт забезпеченості оборотних активів власними коштами	>0,1	1.370	0.780	0.820	+	+	+

Відповідно, за даними таблиці бачимо про суттєве покращення показників у 2016 та 2017 році, порівнянно з 2015 роком. Це спровоковане покращенням загалом фінансового результату діяльності підприємства, що має своє відображення в розрахованих показниках ефективності. У 2015 році спостерігалось низький рівень ліквідності, внаслідок перш за все високого рівня поточних зобов'язань та низький рівень фінансової стійкості, що було спровоковане внаслідок низької частки власного капіталу (46%) та високої частки позикового капіталу (53%) у структурі капіталу. Для порівняння зазначимо, що вже в 2016 частка власного капіталу становила 87%, а позикового – 13%, що відповідно і дало позитивний ефект на фінансову стійкість ТОВ «БЦ КАРАТ». Слід вказати про невідповідність нормативному значенню абсолютної ліквідності у 2016 році через досить низький обсяг грошових коштів на підприємстві, а також рентабельності власного капіталу у 2017 році через значне збільшення статті власного капіталу (унаслідок збільшення нерозподіленого прибутку). Всі інші показники 2016 та 2017 року відповідають нормативним значенням,

Отже, на основі розрахунків фінансових показників ефективності діяльності підприємства ТОВ «БЦ КАРАТ» та їх порівняння з нормативними значеннями, можна зробити висновок, що підприємство є стабільним, платоспроможним та рентабельним. Негативні тенденції прослідковуються лише в таких показниках, що не відповідають нормативним:

- зменшення рентабельності власного капіталу внаслідок суттєвого зменшення прибутковості у 2017 році;
- не відповідність нормативним значенням коефіцієнта абсолютної ліквідності, внаслідок того, що підприємство не тримає на рахунках та в касі значної частки грошових коштів;
- коефіцієнти фінансової автономії та відповідно коефіцієнт фінансування у 2015 році не досягли рівня нормативного значення, оскільки це спровоковане суттєвим зменшенням власного капіталу за рахунок списання нерозподіленого прибутку на рахунок виплати дивідендів у 2015 році (саме тому аналіз діяльності доцільно робити по показникам 2016, 2017 років). Та ж сама тенденція відбувається і з коефіцієнтами маневреності власного та довгострокового капіталу. Варто вказати, що після поповнення статті нерозподіленого прибутку за 2016 рік ситуація щодо фінансової стійкості п-ства стала такою ж як в 2014 році. Їй характерна висока забезпеченість власним капіталом, низька заборгованість та висока маневреність власного капіталу.

За сучасної нестабільної ситуації в Україні з проявом негативних тенденцій у підприємницькій діяльності, слід виділити, що на даному етапі ТОВ «БЦ КАРАТ» є досить фінансово стабільним, платоспроможним та направленим на позитивні зміни підприємством. При аналізі ефективності фінансової діяльності виявлено, що протягом 2015-2017 років компанія закріплюється на сталих позиціях та спрямовує сили на позитивні зміни, не дивлячись на зовнішні фактори впливу. Господарська діяльність щодо відповідності галузевим показникам також показує свою ефективність, та

навіть більше – перевищує показники вакантності завдяки ефективному управлінню діяльністю підприємства.

2.3. Аналіз інвестиційної привабливості ТОВ «БЦ КАРАТ»

Для проведення аналізу інвестиційної привабливості ТОВ «БЦ КАРАТ» обрана методика рейтингової оцінки А. А. Садекова та Н. А. Лісова. При складанні рейтингу аналізуються три групи показників, які характеризують інвестиційну привабливість, а саме показники рентабельності, ліквідності та фінансової стійкості. Детальніша характеристика методики наведена у першому розділі в другому пункті.

Виставлення балів проводиться узгоджено таблиці бальної оцінки, що наведена в попередньому розділі роботи (див. табл. 1.2)

Згідно даної методики проведемо детальний аналіз інвестиційної привабливості на базі досліджуваного підприємства ТОВ «БЦ КАРАТ». Показники для оцінки були взяті з розрахунків в попередньому пункті. Їх було скориговано на динаміку зміни та відповідно за таблицею бальної оцінки 1.2 були виставлені оцінки, що видно в табл. 2.10.

Таблиця 2.10

Рейтингова оцінка інвестиційної привабливості ТОВ «БЦ КАРАТ»

Показники	2016 рік	Бальна оцінка	2017 рік	Бальна оцінка
Рентабельність обороту, %	21,91	2	10,21	1
Рентабельність активів, %	46,5	2	24,13	1
Рентабельність власного капіталу, %	0,58	0	0,14	0
Рентабельність оборотних активів, %	70,36	2	33,72	1
Коефіцієнт загальної ліквідності	5,16	1	8,36	2
Коефіцієнт абсолютної ліквідності	0,09	-2	0,55	2
Коефіцієнт забезпеченості оборотних активів власними коштами, %	0,78	0	0,82	0
Коефіцієнт фінансової автономії, %	86	2	91	2
Сума балів	-	7	-	9

Джерело: розроблено автором

В таблиці отримане кількісне обґрунтування рівня інвестиційної привабливості підприємства.

Методика рейтингової оцінки показала (згідно табл. 2.10), що інвестиційна привабливість ТОВ «БЦ КАРАТ» у 2016 році складала 7 балів, а у 2017 році підвищилася до 9 балів, що показує позитивну тенденцію до збільшення на 28%. Хоча і в 2017 році було стрімке підвищення коефіцієнтів фінансової стійкості та ліквідності підприємства, проте ріст інвестиційної привабливості стримувався внаслідок зниження рентабельності підприємства у звітному періоді, перш за все рентабельності активів та рентабельності обороту.

Для аналізу причин зниження рентабельності підприємства проведемо факторний аналіз зміни рентабельності для визначення напрямів їх підвищення за методом Дюпон. Дані для факторного аналізу представлено у табл. 2.11.

Таблиця 2.11

Аналіз впливу рентабельності обороту і оборотності активів на рівень рентабельності активів підприємства

	Формули	2016	2017	Абсолютне відхилення
1. Рівень рентабельності активів, %	$P = \text{ЕВІТ} / \text{Асер} \cdot 100$	46.50	24.13	-22.37
2. Рівень рентабельності обороту, %	$P = \text{ЕВІТ} / \text{ЧВР} \cdot 100$	21.91	10.21	-11.7
3. Коефіцієнт оборотності активів	$\text{ЧВР} / \text{Асер}$	2.12	2.36	+0.24
4. Зміна рентабельності активів за рахунок зміни оборотності активів, %	$d\text{КО} \cdot \text{PO}_{2015}$ (+0,24*21,91)	+5.26		
5. Зміна рентабельності активів за рахунок зміни рівня рентабельності обороту, %	$d\text{PO} \cdot \text{КО}_{2016}$ (-11,7*2,12)	-27.63		
		Σ	+5.36-27.63=-22.37	

Джерело: розроблено автором

Отже, при аналізі впливу рентабельності обороту і оборотності активів на рівень рентабельності активів підприємства (методом Дюпон) було виявлено, що рівень рентабельності активів п-ства зменшився на 22,37%. Ця зміна була зумовлена наступними факторами:

- 1) за рахунок збільшення коефіцієнта оборотності активів на 0,24 – рентабельність активів збільшилася на 5,26.
- 2) за рахунок зменшення рівня рентабельності обороту на 11,7 – рентабельність обороту зменшилася на 27,63.

Проте для більш детального аналізу зміни рівня рентабельності підприємства необхідно проаналізувати причини зниження рентабельності обороту та відповідно вплив на нього чистої рентабельності обороту, коефіцієнта оборотності активів та коефіцієнта левериджу, що представлено у табл. 2.12.

Таблиця 2.12

Аналіз впливу рентабельності обороту, оборотності активів та коефіцієнта левериджу активів на рівень рентабельності власного капіталу підприємства (методом Дюпона)

Показники	Формула	2016	2017	Абсолютний приріст
1. Рівень рентабельності власного капіталу, %	$P = K_{\text{Л}} * K_{\text{О}} * \text{ЧРО}$	57.5	14.2	-43.3
2. Чиста рентабельність обороту, %	$\text{ЧРО} = \text{ЧП} / \text{ЧВР} * 100$	18.08	5.37	-12.71
3. Коефіцієнт оборотності активів	$K_{\text{О}} = \text{ЧВР} / \text{Асер}$	2.12	2.36	+0.24
4. Коефіцієнт левериджу активів	$K_{\text{Л}} = \text{А} / \text{ВК}$	1.5	1.12	-0.38
4. Зміна рентабельності власного капіталу за рахунок зміни оборотності активів, %	$\text{d}K_{\text{О}} * \text{ЧР}2016 * K_{\text{Л}}2016$ (0,24*18,08*1,5)		6.5	
5. Зміна рентабельності власного капіталу за рахунок зміни рівня рентабельності обороту, %	$K_{\text{О}}2017 * \text{d} \text{ЧР} * K_{\text{Л}}2016$ (-12,71*2,36*1,5)		-44.9	
6. Зміна рентабельності власного капіталу за рахунок зміни коефіцієнта левериджу активів, %	$K_{\text{О}}2017 * \text{ЧР}2017 * \text{d}K_{\text{Л}}$ (-0,38*2,36*5,37)		-4.9	

Σ	$(-4.9)-44.9+6.5$ $= -43.3$
----------	--------------------------------

Джерело: розроблено автором

Отже, при аналізі впливу рентабельності обороту, оборотності активів та коефіцієнта левериджу активів на рівень рентабельності власного капіталу підприємства був використаний метод Дюпона, результати якого представлені в табл. 2.12. Після проведеного аналізу було виявлено що рентабельність обороту власного капіталу п-ства зменшилася на 43,3% у 2017 році порівняно з 2016 роком. Ця зміна відбулася за рахунок:

- 1) збільшення коефіцієнта оборотності активів на 0,24 - рентабельність обороту власного капіталу зростає на 6,5%;
- 2) зменшення чистої рентабельності обороту на 12,71 - рентабельність обороту власного капіталу зменшилася на 44,9 %;
- 3) зменшення коефіцієнта левериджу активів на 0,38 - рентабельність обороту власного капіталу зменшилася на 4,9%.

Рівень рентабельності обороту є важливим фінансовим показником, що показує інвестиційну привабливість підприємства. За даними факторного аналізу прослідковується вагома залежність рівня рентабельності власного капіталу від показника рентабельності обороту. На підприємстві ТОВ «БЦ КАРАТ» цей показник має тенденцію до зменшення через зменшення прибутку на підприємстві в 2017 році порівняно з 2016 роком внаслідок прогресивного зростання витратної частини на підприємстві.

Отже, за даними рейтингової оцінки інвестиційної привабливості ТОВ «БЦ КАРАТ» можна зробити висновок, що показник у звітному році збільшився на 28% у порівнянні з попереднім роком. Причиною даного збільшення, не зважаючи на низьку рентабельність обороту, стала позитивна динаміка показників ліквідності підприємства, ділової активності та фінансової стійкості. Отже, підприємство має перспективи в підвищенні своєї інвестиційної привабливості завдяки подальшому аналізу фінансової

діяльності, кваліфікованому та ефективному управлінні інвестиційної привабливістю.

З метою уникнення краху компаній були розроблені різні методики прогнозування майбутнього підприємств. В сучасній зарубіжній економічній науці є численні розробки в сфері аналізу та прогнозу діяльності підприємств, що дозволяє виявити й оцінити ознаки (критерії) імовірності банкрутства підприємств та відповідно його привабливості на сучасному етапі та в майбутньому періоді.

Кожен з методів має свої переваги та недоліки, тому при здійсненні аналізу виникає необхідність вибору такого підходу, який дозволить з мінімальними затратами ресурсів отримати найбільш однозначну та точну оцінку стану підприємства. В даному випадку для оцінки привабливості ТОВ «БЦ КАРАТ» було обрано такі методики розрахунку – модель Альтмана та модель Лиса, Тафлера, Спрінгейта та R-модель, завдяки яким можливо повноцінно розрахувати кінцевий порівнюючий коефіцієнт, згідно формул наведених в теоретичній частині роботи. Внаслідок можливості розрахунку кожного з показників, вони є більш ефективними при оцінці та аналізі досліджуваного підприємства, що за сферою діяльності надає послуги.

На основі фінансових показників та балансу підприємства проводимо розрахунок інвестиційної привабливості за моделлю Альтмана у табл. 2.13.

Таблиця 2.13

Розрахунок інвестиційної привабливості ТОВ «БЦ КАРАТ» на основі моделі Альтмана

	Формула	2015	2016	2017
K1	ЕВІТ/А	0,512	0,471	0,230
K2	ЧВР/А	1,599	2,149	2,257
K3	ВК/ПК	0,879	6,580	10,194
K4	ЧП/А	0,599	0,389	0,121
K5	(ВК+ДЗ-НА)/А	0,695	1,218	1,355
Модель АЛЬТМАНА		4,557	7,567	8,318

Джерело: розроблено автором

Оскільки кінцевий результат на протязі 2015-2017 років більше 2,99 – це свідчить про низьку імовірність банкрутства підприємства, а отже про стабільне майбутнє становище та відповідно досить високу інвестиційну привабливість.

На основі фінансових показників та балансу підприємства проводимо розрахунок результату за моделлю Лису у табл. 2.14.

Таблиця 2.14

Розрахунок інвестиційної привабливості ТОВ «БЦ КАРАТ» на основі моделі Лиса

	Формула	2015	2016	2017
X1	ОА/А	0,641	0,681	0,747
X2	ЕВІТ/А	0,512	0,471	0,230
X3	Нерозп.приб./А	0,000	0,389	0,475
X4	ВК/ПК	0,879	6,580	10,194
Модель Лиса		0,088	0,115	0,106

Джерело: розроблено автором

За даними 2015-2017 років прослідковується стабільність, оскільки значення є більшими за 0,037, що прямо вказують на стабільний фінансовий стан ТОВ «БЦ КАРАТ».

На основі фінансових показників формуємо дані для розрахунку узагальнюючого показника за моделлю Тафлера за 2015-2017 рік, що покроково можна побачити в табл. 2.15.

Таблиця 2.15

Розрахунок інвестиційної привабливості ТОВ «БЦ КАРАТ» на основі моделі Тафлера

	Формула	2015	2016	2017
X1	ЕВІТ/ПЗ	0,962	3,569	2,579
X2	ОА/ПК	1,204	5,163	8,363
X3	ПЗ/А	0,533	0,132	0,089
X4	ЧВР/А	1,599	2,149	2,257
Модель Тафлера		1,018	2,930	2,831

Джерело: розроблено автором

Кінцевий результат по 2015, 2016, 2017 року більше за нормативний показник ранжування 0,30, що вказує на ідеальні довгострокові перспективи. Даний факт ще раз підтверджує, що підприємство ТОВ «БЦ КАРАТ» є інвестиційно привабливим як на теперішній час, так і на перспективу.

Ще один з ефективних та популярних моделей які слід розглянути – це модель Спрінгейта, що оцінює можливість банкрутства підприємства на основі показників активів та фінансових результатів підприємства, що представлена в табл. 2.16.

Таблиця 2.16

Розрахунок інвестиційної привабливості «БЦ КАРАТ» на основі моделі Спрінгейта

	Формула	2015	2016	2017
X1	ОА/А	0,641	0,681	0,747
X2	(Опер.приб+Податки+%) / А	0,599	0,553	0,340
X3	ЧП/(КЗ+Податки)	0,967	1,814	0,610
X4	ЧВР/А	1,599	2,149	2,257
Модель Спрінгейта		3,778	3,778	4,456

Джерело: розроблено автором

За розрахунками згідно моделі Спрінгейта можна оцінити доцільність інвестування в ТОВ «БЦ КАРАТ», а отже і оцінити його інвестиційну привабливість.

Загальний показник по роках більше за 2,45, що вказує на мінімальну загрозу банкрутства для даного підприємства, а отже і високу перспективність інвестування в нього.

За розрахунками згідно зарубіжних моделей бачимо, що підприємство ТОВ «БЦ КАРАТ» не має перспектив до банкрутства, є інвестиційно привабливим та має ідеальні довгострокові перспективи.

Для того, щоб підтвердити дане ствердження пропонуємо оцінити стан підприємства за чотирьохфакторною R-моделлю, яка адаптована до вітчизняних економічних умов оскільки розроблена вітчизняними вченими.

Модель побудована на основі підсумовування ключових параметрів, взятих з відповідними ваговими коефіцієнтами, кінцевий результат розрахунку яких за 2015-2017 рік можна побачити табл. 2.17.

Таблиця 2.17

Розрахунок інвестиційної привабливості на основі моделі R-рахунку

Показники	Формула	2015	2016	2017
X1	ОА/А	0,640	0,680	0,750
X2	ЧП/ОЗ	1,679	1,218	0,493
X3	ЧВР/А	1,599	2,148	2,257
X4	ЧП/Сб	12,368	0,420	0,078
Модель R рахунка		14,920	7,306	6,926

Джерело: розроблено автором

Застосувавши дану модель та оцінивши за шкалою ранжування отримані результати, можна стверджувати, що імовірність банкрутства відсутня, оскільки кінцеві показники за 2015-2017 роки становлять 14,92 / 7,30 / 6,92 проти еталонного безризикового показника - 0,42.

Це підтверджує факт інвестиційної привабливості ТОВ «БЦ КАРАТ» і за вітчизняною методикою, що адаптована до умов функціонування підприємств в Україні.

Отже, після застосування рейтингової оцінки інвестиційної привабливості ТОВ «БЦ КАРАТ» можна зробити висновок, що показник у звітному році збільшився на 28% у порівнянні з попереднім роком. Причиною даного збільшення, не зважаючи на низьку рентабельність обороту, стала позитивна динаміка показників ліквідності підприємства, ділової активності та фінансової стійкості.

Саме тому, можна стверджувати про високу інвестиційну привабливість ТОВ «БЦ КАРАТ» в поточному періоді та в майбутній перспективі. Проте підприємство ще має перспективи в підвищенні своєї інвестиційної привабливості завдяки подальшому аналізу фінансової діяльності, кваліфікованому та ефективному управлінні інвестиційної привабливістю.

При цьому за всіма вищезазначеними зарубіжними та вітчизняними моделями аналізу та оцінки інвестиційної привабливості - розрахунки вказують, що підприємство ТОВ "БЦ КАРАТ" перебуває в стабільному фінансовому стані з низькою імовірністю банкрутства. Згідно цього підприємству характерні ідеальні довгострокові перспективи та статус інвестиційно привабливого підприємства.

РОЗДІЛ 3

ШЛЯХИ ТА НАПРЯМКИ УДОСКОНАЛЕННЯ ПРОЦЕСУ АНАЛІЗУ ІНВЕСТИЦІЙНОЇ ПРИВАБЛИВСОТІ ТОВ «БЦ КАРАТ»

3.1. Оцінка факторів впливу на інвестиційну привабливість підприємства

Інвестиційна привабливість характеризується сукупністю політичних, правових, економічних і соціальних умов, що сприяють інвестиційній діяльності вітчизняних та іноземних інвесторів. Інвестиційну привабливість підприємства слід розглядати як сукупність характеристик його управлінської та фінансово-господарської діяльності, перспектив розвитку та можливостей залучення інвестиційних ресурсів.

На даному етапі розвитку України питання залучення інвестицій в будь-яку сферу народного господарства є надзвичайно важливим. Саме тому питання інвестиційної привабливості вітчизняних підприємств дедалі стає все більш актуальним. Для того щоб адекватно і ефективно управляти інвестиційною привабливістю підприємств, необхідно вміти максимально точно оцінювати вплив окремих факторів на підприємство.

В літературних джерелах немає однозначного виявлення факторів впливу на інвестиційну привабливість, що говорить про неоднозначність виявлення чинників, які найбільшою мірою враховували б сутнісні характеристики досліджуваної категорії. Найбільш поширеним і широко застосовуваним є поділ таких чинників на дві групи: зовнішні (опосередкованого впливу) і внутрішні (безпосереднього впливу). Перелік даних факторів, які в різній мірі впливають на інвестиційну привабливість підприємств подано в табл. 3.1. На нашу думку, для підприємства більш вагомими є фактори внутрішнього впливу, адже їх легше оцінювати, попереджати та самостійно впливати на інвестиційну привабливість. Проте і

зовнішні фактори очевидно є досить вагомими, адже інвестора завжди буде цікавити підприємство в інвестиційно-привабливій галузі, регіоні та особливо, з вигідними та стабільними умови господарювання.

Таблиця 3.1

Загальні фактори впливу на інвестиційну привабливість

Зовнішні фактори	Внутрішні фактори
1. Галузева приналежність	1. Виробнича програма
2. Географічне розташування	2. Маркетингова діяльність
3. Наявність та доступність природних ресурсів	3. Управлінський облік та контролінг
4. Екологічна ситуація	4. Корпоративне управління
5. Культура та освіта населення	5. Кадровий потенціал
6. Економічна стабільність	6. Юридична діяльність
7. Соціально-політична стабільність	7. Виробничі технології
8. Нормативно-правова база	8. Стратегія розвитку
9. Інформаційне поле	9. Конкурентоспроможність
10. Пільги для інвесторів	10. Унікальність об'єкту
11. Розвинута інфраструктура	11. Тривалість інвестиційної програми
12. Економічна свобода підприємств	12. Рейтинг підприємства в галузі
13. Положення на Світовому ринку	13. Платіжна дисципліна
14. Контрольні державні органи в сфері інвестування	14. Стан майна та фінансових ресурсів
15. Темп інфляції	15. Витрати
16. Можливість експорту	16. Структура капіталу
17. Рівень доходів населення	
18. Конкуренція в галузі	

Джерело: узагальнено автором на основі [8,10,17,21]

Дані фактори є узагальненими, розширеними та відображають максимально можливі чинники, що можуть вплинути на діяльність будь-якого підприємства. Інвестиційна привабливість є складним економічним станом (явищем), яке формується сукупним впливом окремих факторів. Саме тому кількість факторів може бути різною і різноманітною залежно від того, про який рівень інвестиційної привабливості ми говоримо: країну, галузь, регіон чи підприємство. Деякі фактори можуть бути більш значущими, інші – менш.

На підставі аналізування теорії та практики пропонуємо розглянути фактори, що визначають і впливають на інвестиційну привабливість

підприємства ТОВ «БЦ КАРАТ», враховуючи специфіку його діяльності. Відзначимо, щоб підприємство даної галузі було інвестиційно привабливим для інвестора, воно, перш за все, повинно мати стабільне зростання фінансово-господарських показників діяльності та високий рівень менеджменту. Дані фактори будуть безпосередньо впливати на вибір інвестором даного об'єкта для інвестування. Проте позитивні значення таких факторів будуть досягнуті лише при стабільному ринковому становищі та відповідно вигідних умовах господарювання, що опосередковано впливає як на вищезазначені фактори, так і загалом на вибір інвестора. На нашу думку, саме таку основу для необхідно покласти при розгляді основних факторів впливу на інвестиційну привабливість ТОВ «БЦ КАРАТ». Пропонуємо у табл. 3.2 розглянути перелік факторів впливу на інвестиційну привабливість підприємства, які можна згрупувати у 3 групи: фінансово-господарський стан, ринкове середовище та рівень менеджменту.

Таблиця 3.2

Фактори впливу на інвестиційну привабливість підприємства ТОВ «БЦ КАРАТ»

Фінансово-господарський стан підприємства	Ринкове середовище	Рівень менеджменту
ефективності використання основних фондів на підприємстві	конкурентоспроможність підприємства	маркетингові заходи
підвищення ефективності тарифної політики	рейтинг підприємства в галузі	управління ціноутворенням
покращення показників ліквідності, фінансової стійкості, платоспроможності підприємства	соціальна, політична та економічна стабільність у країні	ефективне стимулювання праці персоналу
управлінський облік та контролінг	нормативно-правова база, що регулює діяльність підприємства	якість послуг
прибутковість підприємства, ефективність розподілу прибутку	температура інфляції	соціально-психологічний клімат на підприємстві
платіжна дисципліна орендаторів	підтримка малого та середнього бізнесу в регіоні	юридична грамотність оформлення документообігу

Джерело: розроблено автором

Вплив фактору маркетингових заходів – є дуже суттєвою проблемою. Стимулювання широкого надання послуг завдяки відповідній рекламній політиці, грамотний вихід і утримання на різних сегментах ринку, дозволять підприємству значно покращити усі показники своєї діяльності.

Не менш важливим є фактор підвищення ефективності управління ціноутворенням на підприємстві. Він дуже щільно пов'язаний із попереднім фактором, оскільки сама маркетингова служба повинна досліджувати сегменти ринку, на яких реалізується або планується надання послуг.

Важливим фактором, що впливає на конкурентоспроможність підприємства, є підвищення якості послуг. Ця вимога стосується не тільки підвищення якості наданих послуг, а й відповідності їх міжнародним стандартам якості. Наявність величезної кількості вимог до якості набагато збільшує витрати, пов'язані з наданням послуг та їх тестуванням.

Використання ефективних моделей стимулювання високих результатів діяльності, прогресивних форм оплати і стимулювання праці, системи заохочення і компенсаційних виплат, які в кінцевому підсумку призводять до покращення саме фінансово-господарських показників діяльності підприємства. Їх вплив може бути простежений під час розрахунку рейтингу інвестиційної привабливості і відбивається на його кінцевому значенні. У підвищенні ефективності управління на підприємстві найважливішим є забезпечення достатньої мотивації кваліфікованих фахівців-управлінців у максимізації фінансово-економічних результатів діяльності підприємства.

Отже, при аналізі інвестиційної привабливості підприємства досить важливим є формування переліку чинників/ факторів, що на неї впливає. Дана розробка допоможе виявити негативні чинник впливу, які необхідно контролювати та усувати. Загалом в літературі немає чіткої класифікації факторів впливу на інвестиційну привабливість підприємства. Це пов'язано з

тим, що для кожного підприємства, залежно від виду та специфіки діяльності, перелік цих факторів є різним. Саме тому, спираючись на узагальнену класифікацію факторів та враховуючи діяльність підприємства ТОВ «БЦ КАРАТ», були досліджені фактори та згруповані у три групи, залежно від сфери виникнення чи прояву, а саме фактори, що стосуються фінансово-господарського стану, рівня менеджменту підприємства та ринкового середовища.

3.2. Розробка та обґрунтування моделі оцінки інвестиційної привабливості об'єктів комерційної нерухомості

Базові підходи до оцінки інвестиційної привабливості, що були розглянуті в попередньому розділі, використовуються загалом для всіх підприємств, проте вони не прийнятні для всіх галузей, адже в кожному сегменті ринку свої визначні особливості. При проведенні аналізу інвестиційної привабливості комерційної нерухомості слід вбачати на ринкові фактори порівняння об'єктів, що перш за все цікавить інвестора.

Комерційна нерухомість - це земельні ділянки, будівлі або споруди, які використовують для комерційної діяльності з метою отримання прибутку. Поняття комерційної нерухомості включає в себе: офісні будівлі та приміщення, магазини, готелі, ресторани, кафе, торговельні центри, склади, виробничі приміщення, будівлі заводів, майнові комплекси, будівельні площадки і т.д.. Найбільш динамічно розвиваючим сегментом ринку комерційної нерухомості є саме офісна та торговельна нерухомість. Саме тому дані сфери заслуговують особливої уваги при аналізі інвестиційної привабливості комерційної нерухомості.

Отже, постає питання створення єдиної системи показників оцінювання, яка б дозволила проводити об'єктивний аналіз інвестиційної привабливості комерційної нерухомості для потенційних інвесторів, покупців.

Модель має включати фактори, що напряду вказують інвестору на привабливість об'єкту для інвестицій порівняно з іншими об'єктами офісної чи торговельної нерухомості на ринку. Для інвестора важливішими є внутрішні фактори або фактори безпосереднього впливу, оскільки саме завдяки ним інвестор здатний самотійно впливати на інвестиційну привабливість підприємства. Саме тому для оцінки інвестиційної привабливості комерційної нерухомості інвестор перш за все орієнтується на внутрішні фактори, а саме на популярність приміщення – його вакантність/заповненність, яка цінова політика для орендаторів та чи є вона в межах ринкових значень, яку частку ринку займає підприємство та найголовніше прибутковість чи рентабельність діяльності.

Саме тому модель для оцінки інвестиційної привабливості комерційної нерухомості має включати показники, що представлені в табл. 3.3

Таблиця 3.3

Показники для оцінки інвестиційної привабливості комерційної нерухомості

Показник	Значення	Одиниці вимірювання
X1	Заповненність приміщень	%
X2	Частка підприємства(в) на ринку	%
X3	Відношення ціни за оренду порівняно з ринковою ціною	%
X4	Рентабельність обороту або рентабельність власного капіталу	%

Джерело: розроблено автором

Звичайно всі показники мають різний рівень значущості для оцінки та вибору інвестором об'єкту, тому пропонуємо розробити, згідно психологічних мотивів за результатами опитування потенційних інвесторів та керівників підприємства, значущість для кожного із показників, згідно табл. 3.4.

Таблиця 3.4

Значущість показників для оцінки інвестиційної привабливості

	Показники, X	Значущість для інвестора, W
--	--------------	-----------------------------

X1/W1	Заповненність приміщень	0,3
X2/W2	Частка підприємства на ринку	0,1
X3/W3	Відношення ставки оренди до середньоринкової ставки	0,2
X4/W4	Рентабельність обороту/рентабельність власного капіталу	0,4

Джерело: розроблено автором

Після аналізу кожного показника з врахуванням відповідної значущості для інвестора формуємо модель оцінки інвестиційної привабливості об'єкту за «підходом інвестора» згідно формули:

$$ПІ = X1*W1+X2*W2+X3*W3+X4*W4, \quad (3.1)$$

де ПІ –інвестиційна привабливість;

X1, X2, X3, X4 – показники (фактори) для оцінки;

W1, W2, W3, W4 – вагомість кожного з показників.

Після обрахунків за кінцевим результатом пропонуємо здійснювати ранжування підприємства за їх інвестиційною привабливістю наступним чином згідно табл. 3.5. Дане ранжування враховує максимально можливе значення вагомих показників оцінки привабливості об'єкту та перспективне значення, яке дає можливість оцінити підприємство як потенційно привабливе.

Таблиця 3.5

Ранжування підприємств за інвестиційною привабливістю на основі оцінки показників за методикою «підходу інвестора»

Ранжування	Загальний результат
Інвестиційно привабливе	Більше 70
Потенційно інвестиційно привабливе (перспективне)	69 - 40
Інвестиційно не привабливе	39 - 0

Джерело: розроблено автором

Методика «підходу інвестора» вказує на привабливість об'єкта порівняно з іншими аналогічними об'єктами на ринку. Даний підхід дозволяє інвестору зорієнтуватися на ключових факторах, що вказують на

привабливість для інвестування в конкретний об'єкт комерційної нерухомості серед інших можливих пропозицій. Оцінка середньо ринкових показників має важливе значення для дослідження тенденцій розвитку галузевого сегмента та дозволяє оцінити перспективність інвестування в ринок комерційної нерухомості та в конкретний об'єкт на ньому.

Для застосування методики оцінки об'єкта за «підходом інвестора» необхідно перш за все оцінити стан ринку в певному сегменті комерційної нерухомості.

Згідно класифікації підприємство ТОВ «БЦ КАРАТ» належить до бізнес-центру класу «С». Середня заповненість приміщень за 2016 рік складає 91%, за 2017 рік -98%, що наглядно видно в дод. В та дод. Г. Згідно оцінці ефективності фінансово-господарської діяльності підприємства відомо, що за 2016 рік рентабельність обороту склала 21,91%, а за 2017 рік – 10,21%.

Цінова політика при здачі приміщень в оренду достатньо гнучка, адже ціна за 1 кв.м. зменшується при збільшенні площі. Середня орендна ставка складає 110 грн/кв.м. на місяць (в доларовому еквіваленті це 4,1\$)

Загальна площа, що здається в оренду становить 5 663, 4 кв.м.

При цьому слід нагадати, що в розділі 2, підпункті 2.2 було згадано галузеві показники для офісної нерухомості в м.Києві, а саме вказано загально існуюча пропозиція офісної нерухомості в м. Києві, що складала в 2016 році- 1,745 млн.кв. м, а в 2017 році – 1,783 млн. кв.м. та середня орендна ставка для бізнес центрів класу «С», що становить в середньому 6,5\$.

Використовуючи вищенаведені дані можна провести детальну оцінку інвестиційної привабливості бізнес центру «КАРАТ» за методикою «підхода інвестора», що буде включати в себе загально ринкові галузеві дані та статистичні дані конкретного підприємства за 2016 та 2017 рік. Наведені розрахунки представлено в табл. 3.6. Де всі показники зводяться до відсоткового значення та коригуються на рівень значущості кожного із них

для потенційного інвестора. Кінцевий результат порівнюється з еталонними значеннями та згідно розробленої шкали ранжування визначається інвестиційна привабливість підприємства.

Таблиця 3.6

Оцінка інвестиційної привабливості бізнес-центру «КАРАТ» за методикою «підхода інвестора» за 2016 та 2017 рік

Показник	2016		2017		Вагомість	Оцінка показника, %	
	ТОВ "БЦ КАРАТ"	Галузевий	ТОВ "БЦ КАРАТ"	Галузевий		2016	2017
X1	91,00%	x	98,00%	x	0,3	27,30	29,40
X2	5663,40 м2	1745000 м2	5663,40 м2	1783000 м2	0,1	0,03	0,03
X3	4,10\$	6,50\$	4,50\$	6,50\$	0,2	12,62	13,85
X4	21,91 %	x	10,21 %	x	0,4	8,76	4,08
Σ	-	-	-	-	1,0	48,71	47,36

Джерело: розроблено автором

Отже, за результатом оцінки інвестиційної привабливості за методикою «підхода інвестора» виявлено, що бізнес центр «КАРАТ» є потенційно інвестиційно привабливим об'єктом, оскільки за розрахунками згідно формули загальний результат становить в 2016 році – 48,71 %, а в 2017 році - 47,36%. Загалом для покращення показника до високого рівня інвестиційної привабливості необхідно переглянути цінову політику щодо орендних платежів, оскільки ставка менша за середньо ринкову ставку оренди для аналогічних бізнес-центрів класу «С», внаслідок чого і підвищиться рентабельність обороту за рахунок збільшення прибутку підприємства.

Таким чином, застосування запропонованої методики для оцінки інвестиційної привабливості підприємства надає можливість максимально

точно оцінити окремі фактори, що суттєво впливають на рішення інвестора при інвестуванні саме в об'єкти комерційної нерухомості. Як бачимо, ця методика реально оцінює стан підприємства в конкретній галузі та дозволяє уникнути зайвих розрахунків і нецільових показників для інвестора.

3.3 Пропозиції щодо покращення інвестиційної привабливості підприємства ТОВ «БЦ КАРАТ»

Проаналізувавши фінансову діяльність ТОВ «БЦ КАРАТ», можна зробити висновок, що підприємство характеризується стабільним фінансовим станом, про що говорять позитивні показники ліквідності, ділової активності, фінансової стійкості, проте негативна динаміка показників рентабельності.

За методикою рейтингової оцінки було проведено аналіз інвестиційної привабливості підприємства. Визначено, що інвестиційна привабливість ТОВ «БЦ КАРАТ» підвищилася у 2017 році порівняно з 2016 роком на 28%. Основними причинами стало збільшення чистої виручки від реалізації за звітний період порівняно з попереднім на 0,5 млн гривень. За розрахунками згідно зарубіжних моделей бачимо, що підприємство ТОВ «БЦ КАРАТ» не має перспектив до банкрутства, є інвестиційно привабливим та має ідеальні довгострокові перспективи.

Саме тому, можна стверджувати про високу інвестиційну привабливість ТОВ «БЦ КАРАТ» в поточному періоді та в майбутній перспективі.

Проте аналізуючи інвестиційну привабливість згідно розробленої моделі за «підходом інвестора», з урахуванням галузевих показників, бачимо, що бізнес центр «КАРАТ» є потенційно інвестиційно привабливим об'єктом, оскільки за розрахунками згідно формули загальний результат становить в 2016 році – 48,71 %, а в 2017 році - 47,36%. Це говорить про те, що підприємство ще має перспективи в підвищенні своєї інвестиційної привабливості завдяки подальшому аналізу фінансової діяльності, кваліфікованому та ефективному управлінні підприємством. Саме тому в даному пункту розглянемо запропоновані заходи для росту інвестиційної привабливості та їх результативність для підприємства ТОВ «БЦ КАРАТ».

Пропонується підвищення інвестиційної привабливості здійснювати поетапно. Послідовність здійснення етапів матиме таку інтерпретацію як показано на рис. 3.1.

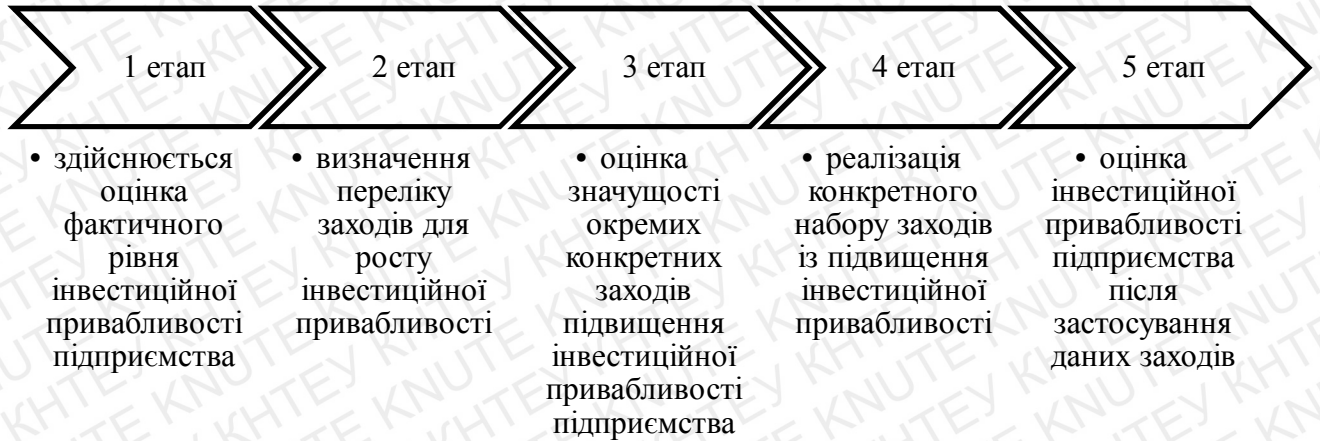


Рис. 3.1 Етапи проведення заходів щодо підвищення інвестиційної привабливості на ТОВ «БЦ КАРАТ»

Джерело: розроблено автором

Сформулювавши послідовність підвищення інвестиційної привабливості підприємства, можна перейти до конкретизації кожного з етапів та його практичного застосування для підприємства ТОВ «БЦ КАРАТ».

На першому етапі здійснюється оцінка фактичного рівня інвестиційної привабливості підприємства, що була зроблена у другому розділі, проте слід наголосити на негативних факторах.

Загалом, бачимо, що інвестиційна привабливість ТОВ «БЦ КАРАТ» підвищилася у 2017 році порівняно з 2015 роком на 28%. Реальне заповнення приміщень у 2017 році - 98%, тобто вакантність - 2%, проте слід звернути увагу на фактор плінності підприємств-орендаторів. Також досить слабка інфраструктура послуг, що надається існуючим клієнтам. До того ж, при перевірці були виявлені факти перебоїв в роботі інженерних систем об'єкта та виявленні недоробки в документації на експлуатацію об'єкта.

Це свідчить про необхідність впровадження заходів до усунення негативних факторів для підвищення інвестиційної привабливості підприємства в майбутньому періоді.

Другий етап передбачає визначення переліку заходів для росту інвестиційної привабливості відповідно організаційно-правовій формі підприємства, сфері діяльності і конкретним фактичним негативним фактором впливу. При формулюванні запланованих заходів необхідно одразу виділити кінцевий результат їх реалізації, що показано в табл. 3.7.

Таблиця 3.7

Перелік заходів для росту інвестиційної привабливості та їх результативність для підприємства «БЦ КАРАТ»

Заходи	Результат
1	2
1. Досягнення запланованих бюджетом фінансових показників по об'єкту (досягнення середньо ринкового рівня орендних ставок і вище)	Приріст рівня орендних ставок за 2018 рік на 29%. *(обґрунтування наведено нижче)
2. Проведення робіт з перепланування та оновлення приміщень	Створено дві вхідні групи в кожному корпусі, а також завдяки кроку колон (6*6 м) надаються гнучкі планувальні рішення (як open space, так і кабінетна система).
3. Аналіз існуючої інфраструктури послуг по об'єкту та впровадження заходів щодо їх розвитку	Надання послуг конференц-залу та центральної рецепції. Розширення та обладнання території паркінгу до 100 машино-місць та забезпечення її охорони Розміщення банкоматів, платіжних терміналів; каво- машин, фреш бару та ін. Надання послуг кейтерингу, виклику таксі, кур'єрської доставки.
4. Аудит системи безпеки об'єкта, розробка та впровадження заходів по її посиленню	Система контролю доступу з підвищеним рівнем безпеки: контроль доступу на вхідних групах, на кожному поверсі. Необхідність в системі відеоспостереження на кожному поверсі.

Продовження табл. 3.7

1	2
5. Формування збалансованого пулу (співвідношення загальної кількості орендарів пулу до якірних орендарів).	Якірні орендарі: 75% Формування довгострокових відносин з орендарями. Перегляд структури та умов договорів оренди, їх стандартизація та уніфікація. Довгострокові договори оренди: 80%
6. Створення та просування торгової марки	Розроблена та зареєстрована торгова марка «БЦ КАРАТ», а також створений фірмовий стиль і елементи візуальної ідентифікації. Освітлення БЦ в ЗМІ
7. Забезпечення безперебійної роботи інженерних систем об'єкта (facility management)	Оптимізація витрат на обслуговування інженерних систем об'єкта (і цілодобова підтримка), підвищення якості надаваних послуг.
8. Оптимізація операційних витрат і автоматизація бізнес процесів управління об'єктом	Зменшення рівня витрат на 30%
9. Зміна концепції об'єкта	Адміністративні будівлі класу «С» репозиціонувати в бізнес-центр класу «В-»

Джерело: розроблено автором

Отже, в таблиці подано перелік заходів, які пропонується запровадити задля підвищення інвестиційної привабливості ТОВ «БЦ КАРАТ». Нижче конкретизуємо кожен із них та висвітлимо за рахунок чого це можливо зробити.

1. Приріст рівня орендних ставок за 2018 рік на 24% можливе за рахунок: по-перше щомісячному піднятті орендної плати за рахунок індексу інфляції; по-друге завдяки перегляді орендної ставки та піднятті за згодою сторін. Необхідність в підвищенні ставки оренди аргументується:

По-перше за підсумками 2017 року за даними Colliers International середні орендні ставки для приміщень з базовою обробкою в класі А склали 18-28 \$/м²/місяць, в класі В - 9-17 \$/м²/місяць, в класі С - 5-9 \$/м²/місяць. Згідно висновків аналітиків, динаміка орендних ставок на комерційну

нерухомість в 2018 році буде стабільною. В бізнес центрі «КАРАТ» середня ставка 100 грн/м², тобто можливе підняття хоча б до мінімальної ставки для бізнес центру класу С до 141 грн/м² ($5\$*28,2$), а це збільшення на 41%.

По-друге згідно інформації компанії JLL, частка вакантних площ на офісному ринку Києва в 2017 р знизилася з 14% у 2016 році до 12% на кінець року, тобто знизилася на 2%. Основними причинами зменшення вакантності є низький обсяг введення і зростання попиту на офіси.

Обсяг угод оренди в 2017 році збільшився на 17% в порівнянні з попереднім роком і досяг 186,9 тис. м².

Також ваговий вплив на підвищення попиту на офісні приміщення має законодавча база, а саме Законопроект №5473, який пропонує заборонити використання житлових приміщень для розміщення офісів. На сьогодні велика кількість підприємств зареєстрована в будинках та квартирах. Після прийняття такого Закону підприємці будуть змушені орендувати нежитлові приміщення для реєстрації підприємств, що може також істотно збільшити вартість оренди.

Отже, враховуючи середньоринкову орендну ставку для бізнес центру класу С необхідно збільшити ставку на 41%, з врахування середньоринкового підвищення попиту на комерційну нерухомість (збільшення обсягу угод) необхідне збільшення складає 17%. За вищенаведеними даними, визначаємо, що з врахуванням ситуації на ринку офісної нерухомості, оптимальним буде середнє значення даних показників – $(41+17):2 = 29\%$

На сьогоднішній день вагомим чинником для обґрунтування підняття плати за оренду також може бути: підвищення мінімальної заробітної плати працівників, підвищення тарифів на електроенергію, водопостачання, обслуговування інженерних систем та інші збільшення витратної частини.

2. Проведення робіт з перепланування та оновлення офісних приміщень загалом виконана при реконструкції об'єкта (виділено несучі стіни), проте необхідна систематизація даних приміщень та виділенні в

окремий фонд гнучких планувальних рішень. Оскільки західна практика оформлення офісів все частіше переймається сучасними вітчизняними компаніями, тому популярність офісів у форматі open-space зростає. Це провокує диференціацію пропозиції бізнес центру на створення не тільки кабінетних офісів, але й офісів формату гнучкого планування.

3. Впровадження заходів щодо розвитку існуючої інфраструктури послуг, що користуються попитом в аналогічних бізнес центрах, проте не задіяні в бізнес центрі «Карат». Насамперед це:

- надання послуг конференц-залу та центральної рецепції (для цього необхідно переобладнати декілька офісів під один великий конференц-зал та встановити стійку рецепції в холі бізнес-центру);

- розширення та обладнання території паркінгу до 100 машино-місць та забезпечення її охорони;

- розміщення банкоматів, платіжних терміналів (для цього необхідно оцінити комерційні пропозиції компаній з надання даного устаткування в користування, при цьому бізнес центр ще й буде отримувати дохід від здачі площі в оренду під встановлення банкоматів терміналів);

- крім кафетерію можливо встановлення каво- машин, фреш бару та інших послуг для харчування;

- надання послуг кейтерингу, виклику таксі, кур'єрської доставки (для цього необхідно укласти договори на надання послуг з компаніями) .

4. Модернізація системи безпеки об'єкта, розробка та впровадження заходів по її посиленню. Наразі в бізнес центрі є пропускна система з використанням магнітних карток для входу в будівлю та вуличні, вхідні камери. Проте є необхідність у вдосконаленні системи відео спостереженні по будівлі, а саме встановлення камер на кожному поверсі для, першочергово, попередженню факту крадіжок та порушенню правил внутрішнього розпорядку.

5. Підвищення кількості «якірних» орендарів можливе завдяки залученню в бізнес центр великих підприємств з стабільним виробничим процесом на тривалий термін. Наразі підприємство має 5 великих «якірних» компаній – дві лабораторії, швейний цех, виробництво невеликого електроустаткування та виробництво верхнього одягу, які займають майже 45% всієї площі бізнес центру. Відповідно необхідно створювати сприятливі умов для функціонування даних підприємств, надавати якісні послуги та мати конкурентоспроможні ціни.

6. Створення та просування торгової марки на ринку послуг. В цьому етапі вже є певні зрушення, адже сформовано логотип підприємства згідно назви. Пропоную до розгляду мій варіант логотипу у фірмовому стилі для візуалізації та впізнанні бізнес центру на ринку комерційної оренди, що представлено на рис. 3.2.



Рис.3.2 Варіант візуалізації логотипу бізнес центру «БЦ КАРАТ»

Джерело: розроблено автором

7. Забезпечення безперебійної роботи інженерних систем об'єкта необхідно повністю проаналізувати та здійснити експертний висновок. Необхідно провести ревізію всієї документації на інженерні системи, за необхідності реконструювати та провести в порядок згідно норм, положень та правил їх експлуатації. Також є потреба в перегляді договорів на

обслуговування будівлі та приміщень щодо якості наданих послуг та цінової політики.

8. Зменшення рівня витрат на 30% можливе за рахунок:

- збільшення виручки від наданих послуг за рахунок підняття орендної плати;
- максимального зменшення витрат на консультаційні послуги;
- аналізу цін на отримані послуги та щомісячний перегляд альтернативних варіантів;
- підвищення технічного рівня - процес удосконалення технічної бази, тобто застосування прогресивних видів сировини, матеріалів, енергоносіїв;
- загалом комплексного підходу до управління витратами, що дозволить знизити їх розмір.

9. Адміністративну будівлю класу «С» репозиціонувати в бізнес-центр класу «В-» можливо за рахунок значному покращенню інфраструктури підприємства та підвищенню якості наданих послуг. Оскільки прогнозується збереження тенденцій 2017 року на ринку офісної нерухомості, а саме поліпшення орендарями своїх довгострокових умов - переїзду в об'єкти більш високої якості або класу на умовах, аналогічних або більш вигідних, ніж існуючі. Це в свою чергу призведе до збільшення попиту на офісні центри, починаючи з «В-» класу, а отже відповідно можливості підвищення орендної ставки до середньоринкової в класі В - 9-17 \$/м²/місяць (мінімально це до 235,00 грн/ м², що майже удвічі більше ніж наразі) для існуючих та потенційних орендаторів. Це заключний етап, що впливає після застосування та впровадження всіх вищезазначених заходів.

На третьому етапі проводиться оцінка значущості окремих конкретних заходів підвищення інвестиційної привабливості підприємства. Із числа визначених обираються в першу чергу ті, що не потребують значних капітальних вкладень і не вимагають великих витрат часу. Наступними є заходи, які потенційно повинні призвести до найбільшого ефекту, але які

пов'язані із значними видатками та великими часовими втратами. Внаслідок цього виникає необхідність у розподілі цих заходів згідно терміну виконання на ті, що можливо виконати строк до 6 місяців та ті, що потребують часу на виконання більше 6 місяців. Відповідно пропонуємо їх класифікувати на короткострокові (першочергові) та довгострокові (стратегічні), як представлено в табл. 3.8.

Таблиця 3.8

Розподіл на короткострокові та довгострокові заходи щодо покращення інвестиційної привабливості підприємства

Першочергові (до 6 місяців)	Стратегічні (більше 6 місяців)
1. Досягнення запланованих бюджетом фінансових показників по об'єкту (досягнення середньо ринкового рівня орендних ставок)	1. Аналіз існуючої інфраструктури послуг по об'єкту та впровадження заходів щодо їх розвитку
2. Проведення робіт з перепланування та оновлення приміщень, а також приміщень загального користування з метою підвищити ефективність планувальних рішень.	2. Формування збалансованого пулу (співвідношення загальної кількості орендарів пулу до якірних орендарів).
3. Аудит системи безпеки об'єкта, розробка та впровадження заходів по її посилення	3. Створення та просування торгової марки
4. Забезпечення безперебійної роботи інженерних систем об'єкта (facility management)	4. Оптимізація операційних витрат і автоматизація бізнес процесів управління об'єктом
	5. Зміна концепції об'єкта

Джерело: розроблено автором

Четвертий етап пов'язаний із реалізації конкретного набору заходів із підвищення інвестиційної привабливості. Для цього проводяться підготовка і проведення тендерів, укладення договорів підряду, проведення необхідного комплексу робіт та послуг, модернізація існуючої інфраструктури та маркетингової політики.

На даному етапі виникає необхідність проаналізувати витратну частину для втілення вищезазначених заходів. Пропонуємо у табл. 3.9

розглянути орієнтовні витрати та можливих виконавців для запропонованих заходів.

Таблиця 3.9

Витрати на реалізацію заходів з покращення інвестиційної привабливості підприємства «БЦ КАРАТ»

Конкретні заходи	Опис	Витрати на реалізацію (орієнтовні)	Виконавець
1	2	3	4
Проведення робіт з документального оформлення перепланування приміщень	Необхідність у зміні поетажного плану.	11 000 грн	ПП "ПРОМ БТІ"
Приріст рівня орендних ставок за 2018 рік на 29%	Підвищення за рахунок щомісячного підняття орендної плати за рахунок індексу інфляції та за згодою сторін при обґрунтованому піднятті.	Не потребує витрат	Директор, заступник директора ТОВ «БЦ КАРАТ»
Обладнання конференц-залу та центральної рецепції	Конференц зал: -об'єднання (знесення стіни) офісу на другому поверсі площею 200 м? - косметичний ремонт приміщення	<i>Послуги з ремонту:</i> 200 м?* 650 грн/ м? =130 000 грн	ТОВ «Вертикаль-Київ»
	-закупівля 100 стільців, 2 столи та тумба для виступу;	<i>Стільці:</i> 100*320 грн = 32 000 грн <i>2 столи та тумба для виступу:</i> (1295*2)+1156=3 746 грн	Інтернет-магазин «Розетка»
	- встановлення проектору та комп'ютерної техніки	<i>Комп'ютерна периферія:</i> -ноутбук = 8 000 грн -проектор та екран = 16 935+ + 3 020 =19 955 грн	Інтернет-магазин «Розетка»
	Центральна рецепція: Стіл-ресепшн з комп'ютером та	Стіл рецепції = 3 789 грн Ноутбук = 8 000 грн Оргтехніка (принтер	Інтернет-магазин «Розетка»

	оргтехнікою Забезпечення канцелярією	мультифункціональний) = 4 399 грн	
--	--	--------------------------------------	--

Продовження табл. 3.9

1	2	3	4
Розширення та обладнання території паркінгу	Необхідно розширити парковочні місця за рахунок обладнання ділянки за територією бізнес центру (за забором). Для цього необхідно забетонувати ділянку за забором та виділити парковочні місця. Площа 90 м2	Ремонтні роботи з матеріалами від компанії-підрядника: 65 000 грн	ФОП Новоселецький Ігор Валерійович
Розміщення банкоматів, платіжних терміналів	Частіше за все банкомати та термінали встановлюються безкоштовно на орендованій площі з щомісячною платою бізнес центру.	Не потребує витрат	ПрАТ «ПриватБанк»
Надання послуг виклику таксі, кур'єрської доставки.	Заклучення Договорів на постійне надання даних послуг.	- Кур'єрська доставка поштових відправлень (Укрпошта) = 60 грн/місяць - Кур'єрська доставка (Нова пошта) = по факту відправлень оплачується орендаром. - Виклик таксі: домовленість з компаніями на надання послуг з подачі авто – не потребує витрат.	Укрпошта, Нова Пошта, Uber/Uklon
Необхідність в системі відеоспостереження на кожному поверсі.	Встановлення камер спостереження на виходах з поверху та біля ліфту (3 одиниці на поверх)	Монтажні роботи – проводяться штатними робітниками підприємства Матеріали: - відеокамери: 27 одн.*856 грн = 23 112 грн -відео реєстратор	Працівники ТОВ «БЦ КАРАТ» (технік, головний інженер- енергетик), інтернет-магазин «Forter»

		9 600 грн -монтажний комплект 5 600 грн.	
<i>Закінчення табл. 3.9</i>			
1	2	3	4
Рекламні заходи для залучення потенційних клієнтів	Подання об'яв в інтернеті з просуванням реклами на різних сайтах	300 грн/місяць	Заступник директора ТОВ «БЦ КАРАТ»
	Виготовлення банеру на самій будівлі	7 800 грн	Друкарня «Wolf»
	Листівки та візитки	800 грн/ місяць	Друкарня «Wolf»
	Реклама в газетах нерухомості	500 грн/місяць	Заступник директора ТОВ «БЦ КАРАТ»
Ревізія всієї документації на інженерні системи на адекватність цін та якості послуг, за необхідності реконструювати та провести в порядок згідно норм та правил їх експлуатації.	Проведення повної ревізії документів штатними співробітниками на наявність прострочених повірок, сертифікатів та дозволів на експлуатацію та інше. За необхідності привести в порядок.	Витрати лише за необхідності.	Головний інженер-енергетик, технік, комендант
Розробка та зареєстрування торгової марки «БЦ КАРАТ», а також створений фірмовий стиль	Розробка торгової марки та фірмового стилю буде виконуватися власними силами та групою ініціаторів-засновників підприємства. Реєстрація торгової марки та логотипу в Україні	Реєстрація кольорової торгової марки та логотипу за 5 місяців - 8 400 грн	Заступник директора ТОВ «БЦ КАРАТ», Компанія «Profit mark»
Репозиціонувати бізнес-центр в клас «В-»	Проведення оцінки підприємства та репозиціонування його у бізнес центр класу «В-»	Оцінка вартості нежитлового приміщення-підприємства (5142,3 м2): 9 500 грн	ТОВ «Оцінка.Укр»

Джерело: розроблено автором

Отже, згідно таблиці слід виділити, що для реалізації зазначених заходів необхідно залучити щонайменше близько 351 561 грн одноразово. Також слід зауважити щодо збільшення щомісячних витрат на рекламні заходи для залучення орендаторів та для надання послуг з листування, що в сумі складають близько 1 660 грн на місяць.

На п'ятому етапі здійснюється оцінка інвестиційної привабливості підприємства після врахування впливу окремих заходів. Здійснення оцінки повинно проходити за тим же методом, що й на першому етапі. Це дозволяє простежити ефект від вжиття відповідних заходів. Зростання інвестиційної привабливості призводить до зміни фінансових коефіцієнтів, значення яких, у свою чергу, відбивається на узагальнюючому показнику привабливості підприємства. Після впровадження зазначених заходів із підвищення інвестиційної привабливості, підприємство отримає більший рейтинг, ніж на нашому початковому аналізі в другому розділі.

Отже, для підвищення інвестиційної привабливості підприємства перш за все необхідно визначитися щодо послідовності здійснення цього процесу. В даному розділі для підприємства ТОВ «БЦ КАРАТ» ми виокремили п'ять основних етапів здійснення процесу підвищення інвестиційної привабливості. Було сформовано основні заходи, виконання яких безперечно буде стимулювати зростання не тільки інвестиційної привабливості підприємства, а й якості наданих послуг, іміджу підприємства та взаємопов'язано ефективності фінансово-господарської діяльності ТОВ «БЦ КАРАТ».

ВИСНОВКИ ТА ПРОПОЗИЦІЇ

У процесі виконання роботи її мета була досягнута, а завдання вирішені. Результати проведеного дослідження дають підставу зробити такі висновки:

1. При вирішенні завдання дослідження поняття інвестиційної привабливості було виявлено різноманітність підходів до трактування цього поняття в працях багатьох вітчизняних та зарубіжних науковців. Нами було проаналізовано переваги та недоліки найпоширеніших існуючих підходів, що в свою чергу базуються на таких сутнісних характеристиках:

- 1) має враховувати вимоги та інтереси інвестора, впливати на його вибір;
- 2) це система показників фінансово-господарської та управлінської діяльності;
- 3) характеризує доцільність вкладення капіталу в досліджуваний потенційний об'єкт інвестування.

Кожна з методик має свої переваги, є унікальною й має право на існування. Звичайно, кожен підхід має свої негативні сторони та недоліки. Але це не завжди погано, навпаки це спонукає до появи нових, більш універсальних формул, розробок інших методів розрахунку і як наслідок, виведення більш універсальної методики взагалі. Саме тому, нами було запропоновано перелік сутнісних характеристик доповнити власною не менш вагомою сутнісною характеристикою інвестиційної привабливості підприємства як:

- це комплекс різноманітних факторів, які можуть змінюватися залежно від цілей інвестора, розвитку підприємства у часі, виробничо-технічних характеристик підприємства.

Узагальнюючи проведене дослідження, ми пропонуємо авторське трактування визначеного поняття. На нашу думку, більш повним та

уточнюючим поняттям інвестиційної привабливості, що можна сформулювати на основі вищенаведених дефініцій, є наступне визначення: інвестиційна привабливість - це сукупність внутрішніх та зовнішніх економічних, фінансових, виробничих факторів, які здатні впливати на процес перспективного інвестування та змінюватись в часі в залежності від цілей та інтересів інвестора з метою подальшого прийняття обґрунтованого інвестиційного рішення та забезпечення позитивного ефекту від вкладень капіталу.

2. При вирішенні завдання розгляду існуючі методик щодо оцінки інвестиційної привабливості підприємства було встановлено, що нині існує велика кількість методик оцінки інвестиційної привабливості, які ґрунтуються на аналізі різноманітних сегментів функціонування підприємств і відрізняються між собою цільовим та функціональним призначенням, переліком показників, алгоритмами розрахунку, тощо. Саме тому була проведена систематизація методичних підходів до аналізу інвестиційної привабливості на основі різних аспектів для оцінювання та різних алгоритмів розрахунку. Проте, варто сказати, що переважна більшість методик описано лише в теоретичному вигляді, та не мають в собі алгоритмів розрахунку та конкретних кінцевих результатів. Одна з вітчизняних методик, що містить чіткий алгоритм розрахунку та застосована в роботі – це модель аналізу інвестиційної привабливості на основі рейтингових зіставлень А.А. Садековой та Н.А. Лісова.

У міжнародній практиці для оцінки інвестиційної привабливості підприємства широко використовують математичні моделі дискримінантного аналізу, що були розроблені з метою уникнення краху компаній та відповідно прогнозування майбутнього підприємств. В сучасній зарубіжній економічній науці є численні розробки в сфері аналізу та прогнозу діяльності підприємств, що дозволяє виявити й оцінити ознаки (критерії) імовірності банкрутства підприємств та відповідно його привабливості на сучасному

етапі та в майбутньому періоді. Саме тому нами було розглянуто такі відомі міжнародні моделі Альтмана, Таффлера, Лиса, М. Спрінгейта та вітчизнянні моделі Терещенка, Мартиненка, Забродської та ін. Дані моделі досить чітко дають уявлення щодо майбутнього стану підприємства, перспективності інвестування в нього та є досить ефективними для застосування при аналізі інвестиційної привабливості підприємства.

3. На підставі проведеного дослідження було вирішено завдання щодо визначення принципів, завдань та послідовності проведення аналізу інвестиційної привабливості підприємства. Безперервність і ефективність процесу аналізу інвестиційної привабливості досягається лише завдяки вирішенню завдань з планування, організації, мотивації, аналізу, регулюванню та координацію. Чітке і послідовне виконання перерахованих завдань у рамках здійснення управлінського циклу дозволить забезпечити безперервність і ефективність процесу аналізу. Для успішного здійснення перерахованих завдань встановлено основоположні ідеї і правила, тобто принципи, на яких має будуватися процес аналізу інвестиційною привабливістю підприємства. До основних з таких принципів віднесемо наступні: принцип системності та комплексності, принцип обумовленості аналізу інвестиційної привабливості цілям підприємства, принцип забезпечення зворотного зв'язку, принцип гнучкості, принцип науковості, принцип обґрунтованості,

Виконуючи розглянуті завдання відповідно з сформульованими принципами, аналіз інвестиційної привабливості підприємства забезпечує досягнення ефективного розвитку підприємства і задоволення вимог потенційних інвесторів.

Також було виявлено різноманітність формулювання в різних літературних джерелах послідовності здійснення аналізу інвестиційної привабливості підприємства, а саме були виділені методики, що ґрунтуються

на аналізі фінансових показників, на експертно-рейтинговому підході та на параметричному аналізі.

Етапи аналізу інвестиційної привабливості за трьома розглянутими методиками є досить різноманітні та різняться між собою в залежності від використаного методу оцінки. Саме тому, ми запропонували універсальну послідовність аналізу інвестиційної привабливості, що включає в себе чотири етапи та є узагальнюючою до кожного з розглянутих послідовностей. Пропонуємо проведення аналізу інвестиційної привабливості підприємства здійснювати в такій послідовності: вибір моделі та збір інформації, побудова системи показників та проводяться аналітичні розрахунки, проводиться аналіз (оцінка) інвестиційної привабливості та в кінцевому результаті надаються пропозиції та прогнози.

Дана схема є універсальною та об'єднує всі необхідні етапи у процесі проведення аналізу інвестиційної привабливості підприємства. Саме тому її можливо використати для розробки власної, індивідуальної послідовності аналізу інвестиційної привабливості для конкретного підприємства.

4. За результатами виконання завдання щодо аналізу та оцінки ефективності фінансово-господарської діяльності підприємства можна стверджувати, що за період 2015-2017 рік ТОВ «БЦ КАРАТ» покращило свої позиції. Про це свідчать такі аналітичні дані:

- коефіцієнт зростання вартості активів більше одиниці, що свідчить про збільшення підприємством у звітному періоді своєї господарської діяльності;
- суттєве збільшення нерозподіленого прибутку у структурі власного капіталу, що призвело до збільшення власного капіталу у 2 рази;
- відсутність довгострокових та короткострокових кредитів, що говорить про політику самофінансування підприємства та низьку імовірність банкрутства;

- суттєве зменшення поточних зобов'язань підприємства на 82%, що говорить про зменшення кредиторської заборгованості та високій платоспроможності підприємства;

- фінансовий результат від діяльності підприємства (чистий прибуток) з негативного значення (збитку) у 2015 році в сумі 897,0 тис грн збільшився до 567,3 тис грн у 2016 році та до 194,5 тис грн у 2017 році, що говорить про значний підйом у фінансово-господарській діяльності підприємства.

На основі наведених даних та даних фінансової звітності була проведена оцінка ефективності фінансово-господарської діяльності ТОВ «БЦ КАРАТ», де були розраховані основні фінансові показники та порівнянні з їх нормативними (еталонними) значеннями. У висновку слід вказати, що підприємство характеризується стабільним фінансовим станом, про що говорять задовільні показники ліквідності, позитивна тенденція збільшення показників ділової активності, високі показники фінансової стійкості. Проте негативна динаміка показників рентабельності через низьку прибутковість на підприємстві, вказує першочергово на неефективне регулювання та спрямування витрат підприємства. Варто відмітити, що витрати у 2017 році становлять 89,9 % доходу, у 2016 році - 78,2%, а в 2015 році - 132% . Великий показник 2015 року був з причини того, що в цьому періоді відбулося списання нерозподіленого прибутку та прибутку підприємства протягом звітного періоду на дивіденди засновникам підприємства (саме тому в ряді показників цей період не залучався з причини випадання з логічного ряду). Негативна тенденція до збільшення витрат на підприємстві потребує чіткого аналізу та коректного регулювання з боку дирекції ТОВ «БЦ КАРАТ».

За сучасної нестабільної ситуації в Україні з проявом негативних тенденцій у підприємницькій діяльності, слід виділити, що на даному етапі ТОВ «БЦ КАРАТ» є досить фінансово стабільним, платоспроможним та направленим на позитивні зміни підприємством. При аналізі ефективності

фінансової діяльності виявлено, що протягом 2015-2017 років компанія закріплюється на сталих позиціях та спрямовує сили на позитивні зміни, не дивлячись на зовнішні фактори впливу. Господарська діяльність щодо відповідності галузевим показникам також показує свою ефективність, та навіть більше – перевищують показники вакантності завдяки ефективному управлінню діяльністю підприємства.

5. Для виконання завдання зі здійснення узагальнюючої оцінки інвестиційної привабливості підприємства обрана методика рейтингової оцінки, яка показала, що інвестиційна привабливість ТОВ «БЦ КАРАТ» у 2016 році складала 7 балів, а у 2017 році підвищилася до 9 балів, що показує позитивну тенденцію до збільшення на 28%. Хоча і в 2017 році було стрімке підвищення коефіцієнтів фінансової стійкості та ліквідності підприємства, проте ріст інвестиційної привабливості стримувався внаслідок зниження рентабельності підприємства у звітному періоді, перш за все рентабельності активів та рентабельності обороту

Також для досягнення виконання завдання в повному обсязі були використані зарубіжні моделі визначення інвестиційної привабливості підприємства. В даному випадку для оцінки привабливості ТОВ «БЦ КАРАТ» було обрано такі методики розрахунку – модель Альтмана та модель Лиса, Тафлера, Спрінгейта та R-модель, які можливо повноцінно розрахувати, згідно алгоритмів наведених в теоретичній частині роботи, внаслідок чого вони є ефективними при оцінці та аналізі підприємства. За розрахунками згідно зарубіжних моделей бачимо, що підприємство ТОВ «БЦ КАРАТ» не має перспектив до банкрутства, є інвестиційно привабливим та має ідеальні довгострокові перспективи.

На основі проведеного аналізу, можна стверджувати про високу інвестиційну привабливість ТОВ «БЦ КАРАТ» в поточному періоді та в майбутній перспективі. Проте підприємство ще має перспективи в підвищенні своєї інвестиційної привабливості завдяки подальшому аналізу

фінансової діяльності, кваліфікованому та ефективному управлінні підприємством.

6. Згідно поставленого завдання було виявлено фактори впливу на інвестиційну привабливість підприємства і враховано важливість їх розгляду, оскільки це допоможе контролювати та вчасно стримувати негативний вплив на діяльність підприємства. Загалом в літературі немає чіткої класифікації факторів впливу на інвестиційну привабливість підприємства. Це пов'язано з тим, що для кожного підприємства, залежно від виду та специфіки діяльності, перелік цих факторів є різним. Саме тому, спираючись на узагальнену класифікацію факторів та враховуючи діяльність підприємства ТОВ «БЦ КАРАТ», були досліджені фактори та згруповані у три групи, залежно від сфери виникнення та прояву, а саме фактори, що стосуються фінансово-господарського стану, рівня менеджменту підприємства та ринкового середовища. Таким чином, застосування запропонованого переліку факторів для аналізу інвестиційної привабливості підприємства надає можливість максимально точно оцінити показники, що суттєво впливають на рішення інвестора при інвестуванні саме в об'єкти комерційної нерухомості.

7. На основі виділенні вагомих факторів для аналізу інвестиційної привабливості ТОВ «БЦ КАРАТ» було вирішено завдання щодо формування моделі аналізу інвестиційної привабливості для об'єктів комерційної нерухомості. Нами була розроблена методика аналізу інвестиційної привабливості об'єкта, де головним користувачем інформації є інвестор, саме тому ключовими показниками мають стати вагомі фактори, які впливають на його вибір. Методика «підходу інвестора» обґрунтовує привабливість об'єкта комерційної нерухомості не тільки на основі внутрішніх показників ефективності діяльності підприємства, але й порівняно з іншими аналогічними об'єктами на ринку. Даний підхід дозволяє інвестору зорієнтуватися на ключових факторах, що вказують на привабливість для

інвестування в конкретний об'єкт комерційної нерухомості серед інших можливих пропозицій. В даній методиці використовується оцінка середньо ринкових показників, а саме вакантності приміщень, цінова політика та обсягу пропозиції, які мають важливе значення для дослідження тенденцій розвитку галузевого сегмента та дозволяє оцінити перспективність інвестування в ринок комерційної нерухомості та в конкретний об'єкт на ньому. Також у методику виділено один з основних відносних показників оцінки ефективності фінансово-господарської діяльності підприємства – рентабельність обороту. Використання даної розробки забезпечує підвищення рівня обґрунтованості стратегічного розміщення як зарубіжними, так і вітчизняними інвесторами на тривалий термін інвестиційних ресурсів у розвиток комерційної нерухомості, які, згідно тенденцій ринку, представляють перспективну сферу інвестування.

За результатом оцінки інвестиційної привабливості за методикою «підхода інвестора» виявлено, що бізнес центр «КАРАТ» є потенційно інвестиційно привабливим об'єктом. Загалом для покращення показника до високого рівня інвестиційної привабливості необхідно переглянути цінову політику щодо орендних платежів, оскільки ставка менша за середньо ринкову ставку оренди для аналогічних бізнес-центрів класу «С», внаслідок чого і підвищиться рентабельність обороту за рахунок збільшення прибутку підприємства. Таким чином, застосування запропонованої методики для оцінки інвестиційної привабливості підприємства надає можливість максимально точно оцінити окремі фактори, що суттєво впливають на рішення інвестора при інвестуванні в об'єкти комерційної нерухомості.

8. Нами були надані пропозиції щодо покращення інвестиційної привабливості, враховуючи вимоги потенційних інвесторів і вплив факторів зовнішнього та внутрішнього середовища. Відповідно до цього керівництво підприємства має виробляти комплекс заходів, що формують, координують і контролюють фінансові, економічні, виробничі, трудові та інші відносини

всередині підприємства з метою забезпечення його інвестиційної привабливості. Зростання інвестиційної привабливості призводить до зміни фінансових коефіцієнтів, значення яких, у свою чергу, відбивається на узагальнюючому показнику привабливості підприємства.

Для підвищення інвестиційної привабливості підприємства перш за все необхідно визначитися щодо послідовності здійснення цього процесу. В роботі для підприємства ТОВ «БЦ КАРАТ» ми виокремили п'ять основних етапів здійснення процесу підвищення інвестиційної привабливості. Згідно даного процесу були запропоновані та оцінені заходи щодо покращення інвестиційної привабливості підприємства, зокрема: підвищення орендних ставок, проведення робіт з перепланування та покращення роботи інженерних систем будівлі, модернізація існуючої інфраструктури, формування довгострокових відносин з орендарями, розробка та реєстрація торгової марки «БЦ КАРАТ» та інші. Існуючий бізнес центр класу «С» необхідно репозиціонувати в клас «В-», що впливає після значного покращення інфраструктури підприємства та підвищенню якості наданих послуг.

Дані заходи були розподілені на короткострокові та довгострокові, залежно від важливості їх виконання та необхідних термінів реалізації. Для реалізації зазначених заходів необхідно залучити щонайменше близько 351 561 грн одноразово.

Виконання запропонованих пропозицій безперечно буде стимулювати зростання не тільки інвестиційної привабливості підприємства, а й якості наданих послуг, іміджу підприємства та ефективності фінансово-господарської діяльності ТОВ «БЦ КАРАТ».

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Бандурин А.В. Финансовая стратегия корпорации / А.В. Бандурин, В.А. Гуржиев, Р.З. Нургалиев. – М.: АО «Алмаз», 2000. – 89 с.
2. Безгінова Л.І. Моделі стратегічного управління підприємством / Л.І. Безгінова, Л.Д. Забродська, С.А. Швед, О.Г. Яроцька // Економічна стратегія і перспективи розвитку сфери торгівлі та послуг. - 2014. - Вип. 2. - С. 300-308.
3. Бланк І.О. Управління інвестиціями підприємства. — К.: Ніка — Центр, 2003. — С. 83—93
4. Брюховецька Н.Ю. Оцінка інвестиційної привабливості підприємства: визначення недоліків існуючих методик [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.nbu.gov.ua/portal/Soc_Gum/eprom/2009_44/st_44_15.pdf
5. Будяєв М.О. Портфель інвестиційних проектів як базова складова в процесі забезпечення інвестиційної привабливості підприємства / М.О. Будяєв // Молодий вчений. - 2016. - № 7. - С. 9-13.
6. Варченко О.М. Методичні підходи до оцінки інвестиційної діяльності сільськогосподарських підприємств / О.М. Варченко, О.В. Липкань // Інноваційна економіка. – 2016. – № 3–4. – С. 29–38.
7. Верзакова Е.А. Оценка инвестиционной привлекательности отраслей производственной сферы / Верзакова Е.А. // Современные проблемы науки и образования. – 2006.– №8. – С. 23-28.
8. Воробйов Є.О. Фактори та умови формування інвестиційної привабливості підприємства / Є. О. Воробйов. // Науковий вісник УМО. Серія: Економіка та управління. - 2016. - Вип. 2. [Електронний ресурс]. - Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/UJRN/nvumo_2016_2_15.
9. Гайдуцький А.П. Оцінка інвестиційної привабливості економіки / А.П. Гайдуцький // Економіка і прогнозування. – 2014. – № 3. – С. 119-128.

10. Гунько В.І. Фактори та показники формування інвестиційної привабливості / В.І. Гунько // Фінансовий простір. – 2013. – №1 (9). – С. 21-25.
11. Деньга С.М. Бухгалтерська модель підприємства: генетичний аспект / С.М. Деньга // Економічний і соціальний розвиток України в 21 столітті: національна ідентичність та тенденції глобалізації [2-га міжнародна науково-практична конференція молодих вчених]: збірник тез доповідей. – Тернопіль: Економічна думка, 2005. – С. 355-357.
12. Довбня С.Б. Методичні засади формування інвестиційної привабливості підприємства / С.Б. Довбня // Ек. вісник нац. гірн. Ун-ту. – К., 2007. - №4. – с.43-50.
13. Донцов С.С. Оценка инвестиционной привлекательности предприятия посредством анализа надежности его ценных бумаг / С.С. Донцов // Финансовый менеджмент. – 2010. – № 3. – С. 46–51.
14. Дупляк Т.П. Інвестиційна привабливість підприємств виставкової діяльності / Т.П. Дупляк // Інвестиції: практика та досвід. - 2015. - №19. - С. 22-27.
15. Жалко О.В. Грошові потоки в оцінці інвестиційної привабливості суб'єктів господарювання / О.В. Жалко // Наукові записки [Національного університету "Острозька академія"]. Сер.: Економіка. - 2010. - Вип. 13. - С. 100-106.
16. Задорожна Я.Є., Дядечко Л.П. Підвищення інвестиційної привабливості підприємництва як напрямок залучення інвестиційних ресурсів// Інвестиції: практика та досвід №2.- 2007.- С.32-35.
17. Иванов А.П. Принципы и факторы определения инвестиционного рейтинга предприятий / А.П. Иванов, И.В. Сахарова, Е.Ю. Хрусталева // Консультант директора. — 2009. — № 12. — С. 31-37.
18. Коверга С.В. Оцінка інвестиційної привабливості машинобудівних підприємств / С.В. Коверга, О.Г. Курган // Науковий вісник

Чернігівського державного інституту економіки і управління. - 2009. - №3(4) .
- С. 74-80

19. Козаченко Г.В. Управління інвестиціями на підприємстві : [монографія] / Г.В. Козаченко, О.М. Антіпов, О.М. Ляшенко, Г.І. Дібніс. — К.: Лібра. - 2007. — 368 с.

20. Комірна О.В. Контрольно-аналітичне забезпечення оцінки інвестиційної привабливості підприємств / О.В. Комірна, О.В. Катрич // Бізнес Інформ. - 2017. - № 1. - С. 67-72.

21. Короткова О.В. Інвестиційна привабливість підприємства та методика її оцінювання / О.В. Короткова // Ефективна економіка. – 2013. – № 6. – С. 32–36

22. Коюда О.П. Інвестиційна привабливість підприємства в умовах трансформації економіки: Автореф. дис... канд. екон. наук: 08.06.01 / О.П. Коюда; Харк. держ. екон. ун-т. - Х., 2003. - 16 с.

23. Крамаренко К.М. Інвестиційна привабливість підприємства та методичні підходи до її визначення / К.М. Крамаренко // Причорноморські економічні студії. - 2016. - Вип. 10. - С. 101-104.

24. Крихівська Н.О. Інвестиційна привабливість України: основні проблеми та шляхи їх вирішення / Н.О. Крихівська, Г.М. Чернишова // Економіка і суспільство. – 2017. – № 9. – С. 260–264.

25. Кулініч Т.В. Інвестиційна привабливість України та можливі шляхи її підвищення у сучасних умовах / Т.В. Кулініч, М.А. Мричко // Вісник Національного університету "Львівська політехніка". Проблеми економіки та управління. - 2013. - № 754. - С. 34-40.

26. Кушнір Н.Б. Методика оцінки інвестиційної привабливості підприємства та недоліки деяких існуючих методик / Н.Б. Кушнір, Ю.В. Мужук // Вісник Національного університету водного господарства та природокористування. Серія «Економіка». – 2010. - Випуск 2(50). – С. 110 – 118.

27. Лівощко Т.В., Моргунова К.І. Інвестиційна привабливість підприємств // Лівощко Т.В. // Економічний вісник Запорізької державної інженерної академії [Електронний ресурс]. — Режим доступу: http://www.zgia.zp.ua/gazeta/ evzdia_4_101.pdf
28. Майданевич П.М. Методика оцінки інвестиційної привабливості аграрних підприємств [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <http://pbo.ztu.edu.ua/article/viewFile/43271/40042>
29. Макарій Н.П. Оцінка інвестиційної привабливості українських підприємств / Н.П. Макарій // Економіст. — 2010. — № 10. — С. 52-60.
30. Мартиненко В.П. Функції санації промислових підприємств / В.П. Мартиненко // Актуальні проблеми розвитку економіки регіону: наук. зб. / Прикарпат. нац. ун-т ім. В. Стефаника, Прикарпат. наук.-аналіт. центр. - Івано-Франківськ : Прикарпат. нац. ун-т, 2011. - Вип. 7, Т. 2. – С. 87-91.
31. Машкін В.А. Управління інвестиційною привабливістю реального сектора економіки регіону [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://bnews.narod.ru/economy/management.htm>.
32. Мельник О.Г. Методи рейтингування діяльності підприємств / О.Г. Мельник, Ю.Л. Логвиненко // Актуальні проблеми економіки. - 2012. - № 12. - С. 84-94.
33. Методика інтегральної оцінки інвестиційної привабливості підприємств і організацій: Наказ Агентства із запобігання банкрутству № 22 від 23 лютого 1998 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/z0214-98>
34. Мешков А.В. Оцінка і підвищення інвестиційної привабливості підприємств/ А.В. Мешков [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://pbo.ztu.edu.ua/ article/viewFile/43271/40042>
35. Нападовська І.В. Організаційно-методичні аспекти економічного аналізу як інструмент аудиту оцінювання вартості підприємств/

І.В. Нападівська // Науковий вісник Ужгородського університету. Серія : Економіка. - 2015. - Вип. 1(2). - С. 256-260.

36. Ніконова Н.В. Інвестиційна привабливість підприємств: сутність, фактори впливу та оцінка існуючих методик аналізу / Н.В. Ніконова // Економічний вісник університету. - 2017. - Вип. 32(1). - С. 81-88.

37. Пахомов В.А. Инвестиционная привлекательность предприятий – исполнителей контрактов как экономическая категория / В.А. Пахомов. [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://www.cfin.ru/bandurin/article/sbrn08/16.shtml>

38. Пилипенко О.І. Аналіз інвестиційної привабливості підприємства: огляд методик / О.І. Пилипенко // Міжнародний збірник наукових праць. – 2010. – Вип. 1(13). – С. 324-330.

39. Пилипенко Н.М. Принципи та фактори інвестиційної привабливості підприємства [Текст] / Н.М. Пилипенко // Економічні проблеми сталого розвитку : матеріали Міжнародної науково-практичної конференції, присвяченої пам'яті проф. Балацького О.Ф., м. Суми, 6-8 травня 2014 р.: у 2-х т. / За заг. ред.: О.В. Прокопенко, О.В. Люльова. - Суми : СумДУ, 2014. - Т.1. - С. 271-273.

40. Рзаєв Г.І. Методичні підходи оцінки інвестиційної привабливості підприємства / Г.І. Рзаєв, В.О. Вакулова // Вісник Хмельницького національного університету. Економічні науки. - 2016. - № 1. - С. 141-149.

41. Саблук П.Т. Інвестиційна привабливість аграрно-промислового виробництва регіонів України / [П. Т. Саблук, М. І. Кисіль, М. Ю. Коденська, М. В. Нетеса, Р. П. Саблук] / Національний науковий центр «Інститут аграрної економіки». – К., 2005. – 478 с.

42. Савицька Г.В. Економічний аналіз діяльності підприємства: Навч. посіб. - 3-тє вид., випр. і доп. - К.: Знання, 2007. - 668 с.

43. Садеков А.А. Инвестиционная привлекательность предприятия (методология и методика оценки) [Текст] : монография / А.А. Садеков, Н.А. Лисова. – Донецк: ДонГУЭТ им. Туган-Барановского, 2001. – 270 с.
44. Ситник О.В. Економічна сутність інвестиційної привабливості підприємства та її характеристики/ О.В. Ситник // Інвестиції: практика та досвід. - 2015. - № 23. - С. 27-130.
45. Соколова Л.В. Науково-методичне забезпечення оцінювання інноваційно-інвестиційної привабливості підприємств олійно-жирового комплексу / Л.В. Соколова // Сталый розвиток економіки. - 2014. - № 3. - С. 10-17.
46. Сталинская Е. Оценка инвестиционной привлекательности регионов Украины / Е. Сталинская // Економіст. – 2013. – № 9. – С. 68–69
47. Терещенко О.О. Антикризове фінансове управління на підприємстві: монографія / О.О. Терещенко – К. : КНЕУ, 2008. – 272 с.
48. Урванцева С.В. Інвестиційна привабливість підприємства: сутність та фактори її формування / С.В. Урванцева // Молодий вчений. - 2014. - № 7(2). - С. 85-89.
49. Хобта В. М. Формування та підвищення інвестиційної привабливості суб'єктів господарювання / В.М. Хобта, А.В. Мешков // Наукові праці ДонНТУ. Серія економічна. – 2009. – Вип. 36-1. – С. 118–125.
50. Чорна Л.О. Результативна стратегія досягнення інвестиційної привабливості підприємства / Л.О. Чорна // Інвестиції: практика та досвід. – 2008. – Вип. 24. – С. 4–6.
51. Шевченко Н.В. Метод інвестиційної привабливості у визначенні рівня капіталізації промислових підприємств [Текст] / Н.В. Шевченко // Економіка і регіон. – 2008. – №4(19), ПолтНТУ. – С. 135-138.
52. Яценко Л.О. Інвестиційна привабливість галузей харчової промисловості України // Науковий вісник Національної академії статистики, обліку та аудиту: зб. наук. праць. 2017. № 1-2. С. 68-76.

53. Юр'єва О. Г. Теоретико-методолгічні аспекти оцінки інвестиційного клімату /О. Г. Юр'єва // Стратегія економічного розвитку України: Наук. зб. – 2002. – 3 (10). – С. 250-255.

54. Юхимчук С.В. Матрична модель оцінки інвестиційної привабливості промислових підприємств / С.В. Юхимчук, С.Д. Супрун // Фінанси України. — 2003. — № 1. — С. 3—12.

55. Обзор рынка недвижимости 2017 Colliers International [Електронний ресурс]. —Режим доступу: http://www.colliers.com//media/files/emea/ukraine/research/colliers%20real%20estate%20market%20overview_2016_rus.pdf?la=ru-UA

56. DTZ Property Times Ukraine Час унікальних можливостей 2016 рік [Електронний ресурс]. — Режим доступу: http://www.colliers.com/-/media/files/emea/ukraine/research/colliers%20real%20estate%20market%20overview_2016_rus.pdf?la=ru-ua

57. JLL: Аналітичні звіти 2012-2017 рік [Електронний ресурс]. — Режим доступу: http://www.jll.ua/ukraine/ruru/Research/Kiev2017_Retail_Q3_JLL_rus.pdf?039d2c69-404f-4e17-86e3-308fb47918cd

58. Altman E. I. Corporate Financial Distress / E. I. Altman // New York, John Wiley - 1983. - p. 225-250

59. Lisa R., Krishnagopal Menon, Kenneth B. Schwartz (1990) Predicting Bankruptcy for Firms in Financial Distress, Journal of Business Finance & Accounting, spring, - p. 161 - 171.

60. Springate, Gordon L.V., Predicting the Possibility of Failure in a Canadian Firm. Unpublished M.B.A. Research Project, Simon Fraser University, January 1978. - p. 136-149

61. Taffler R.J., Empirical models for the monitoring of UK corporations. Journal of Banking and Finance, 1984, Vol. 8. - p. 34-44

ФІНАНСОВИЙ ЗВІТ суб'єкта малого підприємництва

КОДИ

	Дата (рік, місяць, число)	2018	01	01
		Підприємство	Товариство з обмеженою відповідальністю "БЦ КАРАТ"	за ЄДРПОУ
Територія		за КОАТУУ	8038200000	
Організаційно-правова форма господарювання	Товариство з обмеженою відповідальністю	за КОПФГ	240	
Вид економічної діяльності	Діяльність агентств нерухомості	за КВЕД	68.20	
Середня кількість працівників, осіб	9			
Одиниця виміру: тис. грн з одним десятковим знаком				
Адреса, телефон:	Україна, 03150, м.Київ, вул.Предславинська, будинок № 12, кв.27, (044) 585-09-92			

1. Баланс
на 31 грудня 2017 р.

Форма № 1-м

Код за ДКУД

1801006

Актив	Код рядка	На початок звітного року	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
I. Необоротні активи			
Незавершені капітальні інвестиції	1005	-	11.9
Основні засоби:	1010	465.6	394.0
первісна вартість	1011	733.8	733.8
знос	1012	(268,3)	(339,9)
Довгострокові біологічні активи	1020	-	-
Довгострокові фінансові інвестиції	1030	-	-
Інші необоротні активи	1090	-	-
Усього за розділом I	1095	465.6	405.8
II. Оборотні активи			
Запаси:	1100	-	-
у тому числі готова продукція	1103	-	-
Поточні біологічні активи	1110	-	-
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги:	1125	976.5	1,118.8
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	1135	-	-
у тому числі з податку на прибуток	1136	-	-
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	0.4	0.9
Поточні фінансові інвестиції	1160	-	-
Гроші та їх еквіваленти	1165	17.4	79.6
Витрати майбутніх періодів	1170	-	-
Інші оборотні активи	1190	-	-
Усього за	1195	994.4	1,199.3

розділом II				
III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття		1200	-	-
Баланс		1300	1,459.9	1,605.1
Пасив		Код рядка	На початок звітного року	На кінець звітного періоду
1		2	3	4
I. Власний капітал				
Зареєстрований (пайовий) капітал		1400	700.0	700.0
Додатковий капітал		1410	-	-
Резервний капітал		1415	-	-
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)		1420	567.3	761.8
Неоплачений капітал		1425	-	-
Усього за розділом I		1495	1,267.3	1,461.8
II. Довгострокові зобов'язання, цільове фінансування та забезпечення		1595	-	-
III. Поточні зобов'язання				
Короткострокові кредити банків		1600	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за: довгостроковими зобов'язаннями		1610	-	-
товари, роботи, послуги		1615	50.2	-
розрахунками з бюджетом		1620	38.8	45.5
у тому числі з податку на прибуток		1621	-	-
розрахунками зі страхування		1625	-	-
розрахунками з оплати праці		1630	-	-
Доходи майбутніх періодів		1665	-	-
Інші поточні зобов'язання		1690	103.6	97.9
Усього за розділом III		1695	192.6	143.4
IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття		1700	-	-
Баланс		1900	1,459.9	1,605.1

**2. Звіт про фінансові результати
за 2017 р.**

Форма № 2-м
Код за ДКУД

1801007

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	2000	3,623.3	3,136.6
Інші операційні доходи	2120	-	-
Інші доходи	2240	4.0	4.5
Разом доходи (2000 + 2120 + 2240)	2280	3,627.3	3,141.0
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	(2 483,2)	(1 350,9)
Інші операційні витрати	2180	(774,3)	(1 102,8)
Інші витрати	2270	-	-
Разом витрати (2050 + 2180 + 2270)	2285	(3 257,5)	(2 453,8)
Фінансовий результат до оподаткування (2280 - 2285)	2290	369.8	687.3
Податок на прибуток	2300	(175,3)	(120,1)
Чистий прибуток (збиток) (2290 - 2300)	2350	194.4	567.2

Керівник

Шамрай Л.В.

(підпис)

(ініціали, прізвище)

ФІНАНСОВИЙ ЗВІТ суб'єкта малого підприємства

КОДИ

Підприємство	Товариство з обмеженою відповідальністю "БЦ КАРАТ"	Дата (рік, місяць, число)	2017	01	01
Територія		за ЄДРПОУ	38103764		
Організаційно-правова форма господарювання	Товариство з обмеженою відповідальністю	за КОАТУУ	8038200000		
Вид економічної діяльності	Діяльність агенств нерухомості	за КОПФГ	240		
Середня кількість працівників, осіб	9	за КВЕД	68.20		
Одиниця виміру: тис. грн з одним десятковим знаком					
Адреса, телефон:	Україна, 03150, м.Київ, вул.Предславинська, будинок № 12, кв.27, (044) 585-09-92				
	1. Баланс	Форма № 1-м	Код за ДКУД 1801006		

на 31 грудня 2016 р.

Актив	Код рядка	На початок звітного року	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
I. Необоротні активи			
Незавершені капітальні інвестиції	1005	-	-
Основні засоби:	1010	537.1	465.6
первісна вартість	1011	733.8	733.8
знос	1012	(196,7)	(268,3)
Довгострокові біологічні активи	1020	-	-
Довгострокові фінансові інвестиції	1030	-	-
Інші необоротні активи	1090	-	-
Усього за розділом I	1095	537.1	465.6
II. Оборотні активи			
Запаси:	1100	-	-
у тому числі готова продукція	1103	-	-
Поточні біологічні активи	1110	-	-
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги:	1125	875.2	976.5
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	1135	-	-
у тому числі з податку на прибуток	1136	-	-
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	1.8	0.4
Поточні фінансові інвестиції	1160	-	-
Гроші та їх еквіваленти	1165	82.3	17.4
Витрати майбутніх періодів	1170	-	-
Інші оборотні активи	1190	-	-
Усього за розділом II	1195	959.3	994.4

III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття	1200	-	-
Баланс	1300	1,496.5	1,459.9
Пасив	Код рядка	На початок звітного року	На кінецьзвітного періоду
1	2	3	4
I. Власний капітал			
Зареєстрований (пайовий) капітал	1400	700.0	700.0
Додатковий капітал	1410	-	-
Резервний капітал	1415	-	-
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	0.1	567.3
Неоплачений капітал	1425	-	-
Усього за розділом I	1495	700.1	1,267.3
II. Довгострокові зобов'язання, цільове фінансування та забезпечення			
III. Поточні зобов'язання			
Короткострокові кредити банків	1600	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за: довгостроковими зобов'язаннями	1610	-	-
товари, роботи, послуги	1615	48.6	50.2
розрахунками з бюджетом	1620	64.2	38.8
у тому числі з податку на прибуток	1621	-	-
розрахунками зі страхування	1625	1.7	-
розрахунками з оплати праці	1630	3.5	-
Доходи майбутніх періодів	1665	-	-
Інші поточні зобов'язання	1690	678.3	103.6
Усього за розділом III	1695	796.3	192.6
IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття			
Баланс	1900	1,496.5	1,459.9

2. Звіт про фінансові результати за 2016 р.

Форма № 2-м
Код за ДКУД

1801007

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	2000	3,136.6	2,393.1
Інші операційні доходи	2120	-	-
Інші доходи	2240	4.5	2.9
Разом доходи (2000 + 2120 + 2240)	2280	3,141.0	2,396.0
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	(1 350,9)	(72,5)
Інші операційні витрати	2180	(1 102,8)	(143,2)
Інші витрати	2270	-	(2946,80)
Разом витрати (2050 + 2180 + 2270)	2285	(2 453,8)	(3162,50)
Фінансовий результат до оподаткування (2280 - 2285)	2290	687,3	(766,40)
Податок на прибуток	2300	(120,1)	(130,3)
Чистий прибуток (збиток) (2290 - 2300)	2350	567,2	(896,70)

Керівник

(підпис)

Шамрай Л.В.

(ініціали, прізвище)

Додаток В

Реєстр заповнення приміщень в БЦ «КАРАТ» на кінець 2016 року

Всього по зданию:

Общая площадь (м.кв):	5142.3
Сдаётся и платят (м.кв):	4496.1
Сдаётся и платят:	91.47%
Свободно под здачу:	8,53%

Всього 1 этаж:

0

Этаж	№ комн.	Арендатор	Пл. м.кв.	Сдана и платят	Готова	Не готова	
1	102	холл	36		36		
1	103	Нова діагностика	37	37			
1	104	ФОП Шевчук Т.П.	37.1	37.1			
1	104A	ФОП Шевчук Т.П.	37.2	37.2			
1	105	Ткаченко	33.7				
1	106	ООО "Гиселла"	34.03	34.03			
1	107	комната Охраны	18.2				
1	109	Лела	106.5	106.5			
1	109/A	Лела	53	53			
1	110A	Лела	51	51			
1	110	Лела	52.2	52.2			
1	111	Наш склад	69.5				
			565.43	408.03	36	0	
						Сдано:	72.16%
						Может быть сдано:	6.37%

Всього 2 этаж:

Этаж	№ комн.	Арендатор	Пл. м.кв.	Сдана и платят	Готова	Не готова
2	202A	ТОВ "ТЦ-Хольц"	19.2	19.2		
2	202	ТОВ "ТЦ-Хольц"	17.5	17.5		
2	203	ТОВ "ЮЛА ЛТД"	17.8	17.8		
2	204	ТОВ "Арт оф Секьюрити"	17.8	17.8		
2	205	ТОВ "Екоклінворм" Іванець О.М.	17.4	17.4		
2	206	Оргтехсервіс	38	38		
2	207	Агросем	17.8	17.8		

Продовження додатку В

		ТОВ "ТД "Промислові мастила"	17.9	17.9		
	207А					
	207Б	ООО "Гиселла"	17.9	17.9		
	207В	ООО "Гиселла"	17.8	17.8		
2	208	Жи Ель Ер	18	18		
		Украгро Инвест				
2	209	Холдинг	38	38		
2	211	свободная	90.2		90.2	
2	211А	свободная	17		17	
2	211Б	свободная	79.7		79.7	
2	212	ТОВ "Альфа Плюс"	131.2	131.2		
2	213	Ателье текстура	3.2	3.2		

576.4	386.3	186.9	0
Сдано:			67.02%
Может быть сдано:			32.43%

Всего 3 этаж:

Этаж	№ комн.	Арендатор	Пл. м.кв.	Сдана и платят	Готова	Не готова
	302	Битков Д.	35.25	35.25		
3	302А		18.1	18.1		
3	303		73.8	73.8		
3	304		73.9	73.9		
3	305		56	56		
3	307		17	17		
3	307А		38.7	38.7		
3	308		51.4	51.4		
3	309		212	212		
			576.15	576.15	0	0

Сдано: **100.00%****Всего 4 этаж:**

Этаж	№ комн.	Арендатор	Пл. м.кв.	Сдана и платят	Готова	Не готова
4	402	Опря	36.5	36.5		
4	403	ТОВ "Кадвайл"	17.6	17.6		
4	404	Шиян Компани	16.8	16.8		
4	405	ТОВ "Бруклін Інвест"	16.8	16.8		
4	406	БК Укрінвестцентр	18	18		
4	407	Пацера А.	17.7	17.7		
4	408	ТОВ "ТК "Економ"	17.7	17.7		
4	409	Ратекс	18			
4	410	Ратекс	18			
4	411	ТОВ "АРТ.ХАУС.ІНВЕСТ"	18	18		
4	412	Українські аграрні	18	18		

Продовження додатку В

		технології			
4	413	ТОВ "ТТС Комплект"	18	18	
4	414	ТОВ "Агровектор"	18.4	18.4	
4	416	Козацтво Запорізьке	16.9	16.9	
	416А	Козацтво Запорізьке	17.9	17.9	
4	416Б	Козацтво Запорізьке	19.3	19.3	
4	417	Свободная	51.4		51.4
4	418	Свободная	52.3		52.3
4	419	Свободная	53		53
4	420	ТОВ "ВМП ВЕК"	103.6	103.6	
			563.9	371.2	156.7

Сдано: **65.83%**Может быть
сдано: **27.79%****Всего 5 этаж:****0**

Этаж	№ комн.	Арендатор	Пл. м.кв.	Сдана и платят	Готова	Не готова
5	502	ТОВ "Стройпартнер"	35.09	35.09		
5	503	ООО "Кимин"	17.8	17.8		
5	504	ПП "ТІЗ-Карбогаз"	18	18		
5	505	ТОВ "Промислова енергетика"	18.5	18.5		
5	506	ПП "Вікторія"	17.7	17.7		
5	507	ООО "Токол"	17.5	17.5		
5	508	Уркбудимпульс	18	18		
5	509	Лихогляд М.В.	18	18		
5	510	Данілова М.	18.1	18.1		
5	511	ООО "ТЦБ "Орбита"	18.2	18.2		
5	512	Байрак В.	18.2	18.2		
5	513	Романенко Владислав	37.5	37.5		
5	515	Трушин (Владігор)	16.8	16.8		
5	515А	Трушин (Владігор)	38.5	38.5		
5	516	Простомедиа	51.4	51.4		
5	517	Свободная	52.2		52.2	
5	518	Євлах Андрій Миколайович	52.5	52.5		
5	519	Сердюк Аліна Ігорівна	52.6	52.6		
5	520	Свободная	53.8		53.8	
			570.39	464.39	106	0

Сдано: **81.42%****Всего 6 этаж:**

Этаж	№ комн.	Арендатор	Пл. м.кв.	Сдана и платят	Готова	Не готова
6	602	Раминтек	36	36		
6	603		18	18		
6	604		37.2	37.2		
6	605		36.8	36.8		
6	606		18.2	18.2		

Продовження додатку В

6	607		18	18		
6	608		17.7	17.7		
6	609		18.2	18.2		
6	610		18.5	18.5		
6	611		37.5	37.5		
6	613		17.1	17.1		
6	613A		38	38		
6	614		51.9	51.9		
6	615		52.7	52.7		
6	616		52.8	52.8		
6	617		52.8	52.8		
6	618		54	54		
			575.4	575.4	0	0

Сдано:

100.00%

Всего 7 этаж:

Этаж	№ комн.	Арендатор	Пл. м.кв.	Сдана и платят	Готова	Не готова
7	702	"Нова Діагностика	36	36		
7	703		16.6	16.6		
7	704		35.8	35.8		
7	705		34.2	34.2		
7	706		35.4	35.4		
7	707		35.2	35.2		
7	708		16.8	16.8		
7	709		36	36		
7	711		5.9	5.9		
7	711A		10.4	10.4		
7	711B		37.5	37.5		
7	712	Раминтек	48.8	48.8		
7	713		53.8	53.8		
7	714		79.4	79.4		
7	715		77.5	77.5		
			559.3	559.3	0	0

Сдано:

100.00%

Всего 8 этаж:

Этаж	№ комн.	Арендатор	Пл. м.кв.	Сдана и платят	Готова	Не готова
8	802	Євлах Андрій Миколайович	35.8	35.8		
8	803	СПД Бондаренко Р.О. ТОВ "ГЛОБАЛ ЛІНК	17.8	17.8		
8	804	АЛЬЯНС"	36.8	36.8		
8	805	КТПП	36.8	36.8		
8	806	Світ Мастил-20 кв.м/ Мастильна комп-16,9 кв.м	34.16	34.16		
8	807	Лела	36.9	36.9		Продовження додатку В

8	808	Лела	56	56
8	810	Лела	16.4	16.4
8	810A	Лела	91.3	91.3
8	811	Лела	86.7	86.7
8	811A	Лела	18.3	18.3
8	812	Лела	52.5	52.5
8	812A	Лела	35.7	35.7
8	813	Лела	16.4	16.4

571.56	571.56	0	0
---------------	---------------	----------	----------

Сдано:

100.00%**Всего 9 этаж:**

Этаж	№ комн.	Арендатор	Пл. м.кв.	Сдана и платят	Готова	Не готова
9	902	Білошейкін Д.	36.7	36.7		
9	902A	Лумина Груп	17.9	17.9		
9	903	Білошейкін Д.	36.9	36.9		
9	904A	Фарлеп-інвест	15.4	15.4		
9	904	ВКФ "2Д"	18	18		
9	905	ИЦ Экономі	74.1	74.1		
9	906	Спеціальні техн мер	17.5	17.5		
9	907	Голден Телеком	17.5	17.5		
9	908	МТС Україна	19.6	19.6		
9	909	Простомедіа	9.7	9.7		
9	911	Киевстар Джи Ес Ем	16.8	16.8		
9	912	Одинец Игорьь	64.1	64.1		
9	913	Крафт-Авто	26.2	26.2		
9	914	ИЦ Экономі	106.4	106.4		
9	915	Армаспецмаш	53.5	53.5		
9	916	Фарм Вектор	53.5	53.5		

583.8	583.8	0	0
--------------	--------------	----------	----------

Сдано:

100.00%

Реєстр заповнення приміщень в БЦ «КАРАТ» на кінець 2017 року

Всього по зданию:

Общая площадь (м.кв):	5349,6
Сдаётся и платят (м.кв):	5243,9
Сдаётся и платят:	98,02%
Свободно под задачу:	1.98%

Всього 1 этаж:

0

Этаж	№ комн.	Арендатор	Пл. м.кв.	Сдана и платят	Готова	Не готова
1	102	холл	36		36	
1	103	Нова діагностика	37	37		
1	104	ФОП Шевчук Т.П.	37.1	37.1		
1	104A	ФОП Шевчук Т.П.	37.2	37.2		
1	105	Ткаченко	33.7			
1	106	ООО "Гиселла"	34.03	34.03		
1	107	комната Охраны	18.2			
1	109	Лела	106.5	106.5		
1	109/A	Лела	53	53		
1	110A	Лела	51	51		
1	110	Лела	52.2	52.2		
1	111	Наш склад	69.5			
			565.43	408.03	36	0

Сдано:	72.16%
Может быть сдано:	6.37%

Всього 2 этаж:

Этаж	№ комн.	Арендатор	Пл. м.кв.	Сдана и платят	Готова	Не готова
2	202A	ТОВ "ВК МАДЕРА"	19.2	19.2		
2	202	ТОВ "ВК МАДЕРА"	17.5	17.5		
2	203	ТОВ "Альфа Плюс"	17.8	17.8		
2	204	ТОВ "Фарм Вектор"	17.8	17.8		
2	205	ТОВ "КСЕНГРУПП"	17.4	17.4		
2	206	ПП "Рада"	38	38		
2	207	Агросем	17.8	17.8		
	207A	ТОВ "ТД "Промислові мастила"	17.9	17.9		
	207Б	ТОВ "Цифрові фінансові рішення"	17.9	17.9		
	207B	Бал Захід	17.8	17.8		
2	208	Жи Ель Ер	18	18		
		Украгро Инвест				
2	209	Холдинг	38	38		
2	211	ТОВ "АЛЬМА"	90.2	90.2		

Продовження додатку Г

2	211A	ТОВ "АЛЬМА"	17	17		
2	211Б	ТОВ "АЛЬМА"	79.7	79.7		
2	212	ТОВ "Альфа Плюс"	131.2	131.2		
2	213	Ателье текстура	3.2	3.2		
			576.4	576.4	0	0

Сдано: **100.00%**Может быть
сдано:

0

Всего 3 этаж:

Этаж	№ комн.	Арендатор	Пл. м.кв.	Сдана и платят	Готова	Не готова
	302	Битков Д.	35.25	35.25		
3	302A		18.1	18.1		
3	303		73.8	73.8		
3	304		73.9	73.9		
3	305		56	56		
3	307		17	17		
3	307A		38.7	38.7		
3	308		51.4	51.4		
3	309		212	212		
			576.15	576.15	0	0

Сдано: **100.00%****Всего 4 этаж:**

Этаж	№ комн.	Арендатор	Пл. м.кв.	Сдана и платят	Готова	Не готова
4	402	Опря-Шиян Людмила	36.5	36.5		
4	403	Воеводін Іван Іванович	17.6	17.6		
4	404	Опря-Шиян Людмила Березюк Сергій	16.8	16.8		
4	405	Олександрович	16.8	16.8		
4	406	БК Укрінвестцентр	18	18		
4	407	Пацера А. Зубарев Олександр	17.7	17.7		
4	408	Валерійович	17.7	17.7		
4	409	Ратекс	18			
4	410	Ратекс	18			
4	411	ІНТЕРЕЛЕКТРО-КИЇВ Українські аграрні	18	18		
4	412	технології	18	18		
4	413	ТОВ "ТТС Комплект" Індустріальні та	18	18		
4	414	гідротехнічні рішення	18.4	18.4		
4	416	Козацтво Запорізьке	16.9	16.9		
4	416A	Козацтво Запорізьке	17.9	17.9		
4	416Б	Козацтво Запорізьке	19.3	19.3		
4	417	Кураченко Анна Ігорівна	51.4	51.4		

4	418	НАШ склад + 520 перенесено	52.3	52.3	Продовження додатку Г	
4	419	Дзедзінський	53	53		
4	420	ТОВ "ВМП ВЕК"	103.6	103.6		
			563,9	527,9	36	0

Сдано: **93,62%**Может быть
сдано:

0,00%

Всего 5 этаж:

0

Этаж	№ комн.	Арендатор	Пл. м.кв.	Сдана и платят	Готова	Не готова
5	502	ТОВ "Стройпартнер"	35.09	35.09		
5	503	ТОВ "ПІСЕЛЛА"	17.8	17.8		
5	504	Саввон Вадим	18	18		
5	505	ТОВ "Промилова енергетика"	18.5	18.5		
5	506	ПП "Вікторія"	17.7	17.7		
5	507	Сьомка Олена Анатоліївна	17.5	17.5		
5	508	Уркбудимпульс	18	18		
5	509	Лихогляд М.В.	18	18		
5	510	Данілова М. Сьомка Олена	18.1	18.1		
5	511	Анатоліївна	18.2	18.2		
5	512	ПП "АНЕМ"	18.2	18.2		
5	513	ФОП Мельничук Юлія Станіславівна	37.5	37.5		
5	515	Симороз О.Г.	16.8	16.8		
5	515A	Симороз О.Г.	38.5	38.5		
5	516	Сергійчик Олексій Грорович	51.4	51.4		
5	517	Романенко Владислав Волод.	52.2	52.2		
5	518	Оржаховський Артур	52.5	52.5		
5	519	ФОП Мельничук Юлія Станіславівна	52.6	52.6		
5	520	ФОП Мельничук Юлія Станіславівна	53.8	53.8		
			570.39	570,39	0	0

Сдано: **100.00%****Всего 6 этаж:**

Этаж	№ комн.	Арендатор	Пл. м.кв.	Сдана и платят	Готова	Не готова
6	602	Раминтек	36	36		
6	603		18	18		
6	604		37.2	37.2		
6	605		36.8	36.8		
6	606		18.2	18.2		
6	607		18	18		

6	608		17.7	17.7	Продовження додатку Г	
6	609		18.2	18.2		
6	610		18.5	18.5		
6	611		37.5	37.5		
6	613		17.1	17.1		
6	613A		38	38		
6	614		51.9	51.9		
6	615		52.7	52.7		
6	616		52.8	52.8		
6	617		52.8	52.8		
6	618		54	54		
			575.4	575.4	0	0

Сдано:

100.00%**Всього 7 этаж:**

Этаж	№ комн.	Арендатор	Пл. м.кв.	Сдана и платят	Готова	Не готова
7	702	"Нова Діагностика"	36	36		
7	703		16.6	16.6		
7	704		35.8	35.8		
7	705		34.2	34.2		
7	706		35.4	35.4		
7	707		35.2	35.2		
7	708		16.8	16.8		
7	709		36	36		
7	711		5.9	5.9		
7	711A		10.4	10.4		
7	711Б		37.5	37.5		
7	712	Раминтек	48.8	48.8		
7	713		53.8	53.8		
7	714		79.4	79.4		
7	715		77.5	77.5		
			559.3	559.3	0	0

Сдано:

100.00%**Всього 8 этаж:**

Этаж	№ комн.	Арендатор	Пл. м.кв.	Сдана и платят	Готова	Не готова
8	802	Капланець Микола	35.8	35.8		
8	803	СПД Бондаренко Р.О.	17.8	17.8		
8	804	ТОВ "Нові олії групп"	36.8	36.8		
8	805	КТПП	36.8	36.8		
8	806	Світ Мастил-20 кв.м/ Мастильна комп-16,9 кв.м	34.16	34.16		
8	807	Новаковська Марина	36.9	36.9		
8	808	Лела	56	56		
8	810	Лела	16.4	16.4		
8	810A	Лела	91.3	91.3		
8	811	Лела	86.7	86.7		
			0	0	0	0

8	811A	Лела	18.3	18.3	Продовження додатку Г
8	812	Лела	52.5	52.5	
8	812A	Лела	35.7	35.7	
8	813	Лела	16.4	16.4	
			571.56	571.56	0

Сдано:

100.00%**Всього 9 этаж:**

Этаж	№ комн.	Арендатор	Пл. м.кв.	Сдана и платят	Готова	Не готова
9	902	ТОВ "ІНТА-БС"	36.7	36.7		
9	902A	Лумина Груп	17.9	17.9		
9	903	Білошейкін Д.	36.9	36.9		
9	904A	Фарлеп-інвест	15.4	15.4		
9	904	ВКФ "2Д"	18	18		
9	905	ИЦ Экономі	74.1	74.1		
9	906	Спеціальні техн мер	17.5	17.5		
9	907	Голден Телеком	17.5	17.5		
9	908	Кучеренко Валерія	19.6	19.6		
9	909	Простомедиа	9.7	9.7		
9	911	Киевстар Джи Ес Ем	16.8	16.8		
9	912	Сердюк Аліна Ігорівна	64.1	64.1		
9	913	Крафт-Авто	26.2	26.2		
9	914	ИЦ Экономі	106.4	106.4		
9	915	Армаспецмаш	53.5	53.5		
9	916	Фарм Вектор	53.5	53.5		
			583.8	583.8	0	0

Сдано:

100.00%

Нормативні значення показників ефективності фінансово-господарської діяльності підприємства

Показники рентабельності

Рентабельність власного капіталу	Чистий прибуток / Власний капітал	Показує віддачу на вкладений власний капітал (нормативне значення >0,2)
Рентабельність активів	Чистий прибуток / Активи	Показує, наскільки ефективно використовуються активи підприємства (нормативне значення >0,14)
Рентабельність продажу	Чистий прибуток / Виручка від реалізації	Показує, яку частку становить чистий прибуток у виручці від реалізації (нормативне значення >0,3, в умовах високого податкового тиску >0,15)
Оборотність активів	Виручка від реалізації / Активи	Ефективність використання усіх ресурсів підприємства не залежно від джерел їх покриття. Кількість повних циклів виробництва та обігу, що здійснюються на підприємстві

Показники фінансової стійкості

Коефіцієнт маневреності	Власні оборотні активи / Власний капітал	Частка власного капіталу підприємства, яка знаходиться у мобільній формі та дає змогу відносно вільно маневрувати капіталом (нормативне значення 0,5)
Коефіцієнт автономії	Власний капітал / Балансова вартість активів	Незалежність від зовнішніх джерел фінансування (нормативне значення >0,5)
Коефіцієнт забезпеченості запасів власними джерелами	Власні оборотні активи / Запаси	Достатність власних оборотних засобів (нормативне значення >0,6, цей коефіцієнт має бути більшим, ніж коефіцієнт автономії)
Відношення власного капіталу до загальної заборгованості	Власний капітал / Заборгованість за кредитами та займами. Кредиторська заборгованість	Забезпеченість заборгованості власним капіталом (нормативне значення 1)

Продовження додатка Д

Показники поточної платоспроможності та ліквідності	Ліквідні активи / Короткострокові зобов'язання	Здатність підприємства розрахуватися із заборгованістю у перспективі (нормативне значення >2)
Коефіцієнт покриття заборгованості	Ліквідні активи - -ТМЦ / Короткострокові зобов'язання	Здатність підприємства виконати свої поточні зобов'язання за рахунок високоліквідних активів (нормативне значення >1,5)
Коефіцієнт загальної ліквідності, або коефіцієнт кислотного тесту	Грошові кошти + короткостроковий фінансовий вклад / Короткострокові зобов'язання	Здатність підприємства розрахуватися із зобов'язаннями негайно (нормативне значення >0,3)
Коефіцієнт абсолютної ліквідності	Короткострокова дебіторська заборгованість / Короткострокова кредиторська заборгованість	Здатність підприємства розрахуватися з кредиторами за рахунок дебіторів за заборгованості до одного року (нормативне значення >1)
Співвідношення короткострокової дебіторської та кредиторської заборгованості	Довгострокова дебіторська заборгованість / Довгострокова кредиторська заборгованість	Здатність підприємства розрахуватися з кредиторами за рахунок дебіторів за заборгованості понад один рік (нормативне значення >1)
Співвідношення довгострокової дебіторської та кредиторської заборгованості	Загальна сума активів / Загальна сума зобов'язань	Здатність підприємства покрити всі зобов'язання за рахунок активів (нормативне значення >2)
Коефіцієнт загальної платоспроможності	Сума займів та кредитів, погашених своєчасно / Загальна сума займів та кредитів	Своєчасність виконання обов'язків перед кредитною системою (нормативне значення > 0,95)

ТОВ «БЦ КАРАТ»

03150, м. Київ, вул. Предславинська, буд. 12, кв. 27

тел./факс: (044) 585 09 92

Ідентифікаційний код 38103764

Р/р 26003010368725 в Мінському відділенні

ПАТ «Укрсоцбанк», МФО 300023

Поштова адреса: 03150, а/с 51, м. Київ.

Вих. № 01/04-1 від 01 квітня 2018 року

м. Київ

ДОВІДКА

Ганжа Ірина Валеріївна, студентка 2 курсу 3м групи ФЕМП денної форми навчання Київського торговельно-економічного університету, виконала випускню кваліфікаційну роботу на тему «Аналіз інвестиційної привабливості підприємства» на основі реальних даних фінансової, податкової, статистичної та внутрішньо корпоративної звітності ТОВ «БЦ КАРАТ».

Розроблена Ганжою І.В. методика дозволила власникам підприємства оцінити та проаналізувати стан інвестиційної привабливості даного об'єкта з врахуванням тенденцій ринку комерційної нерухомості.

Запропонована методика оцінки інвестиційної привабливості комерційної нерухомості була використана в якості вагомого обґрунтування при виборі подальшої стратегії функціонування підприємства, виявлення негативних факторів, що стримують його розвиток. Своєчасне реагування дозволило власникам будівлі впровадити перелік показників для постійного контролю і оцінки стану підприємства згідно тенденцій ринку нерухомості та застосувати розроблені дієві рішення щодо підвищення інвестиційної привабливості об'єкту.

Директор ТОВ «БЦ КАРАТ»

Шамрай Л.В.