

Отже, досліджуване підприємство має досить позитивну тенденцію, але існує також багато недоліків і загроз, які поступово необхідно усунути. Вважаємо, що для цього потрібно розробити і дотримуватись чіткого стратегічного напрямку розвитку підприємства.

**Висновки та перспективи подальших досліджень.** Визначення конкурентоспроможності продукції підприємства є важливим для обґрунтування подальшого вибору ринкової стратегії підприємства. Стратегічна мета ПАТ «АВК» укладається в утриманні ринкових позицій у дійсності, для того щоб забезпечити стійкі фінансові результати в майбутньому. Для ПАТ «АВК» це можливо досягти завдяки максимальному задоволенню потреб клієнтів, забезпеченню високої якості продукції та гнучкої системи знижок для оптових покупців і т.д. Питання визначення конкурентоспроможності продукції підприємства з метою обґрунтування вибору ринкової стратегії підприємства є важливим для всіх підприємств, конкуруючих на ринку.

#### Джерела та література:

1. Балабанова Л. В. Комплексна система управління конкурентоспроможністю підприємств в умовах маркетингу / Л. В. Балабанова, Г. В. Кривенко // Схід. – 2003. – № 3. – С. 29.
2. Воронкова А. Підтримка конкурентоспроможності підприємства / А. Воронкова, Т. Теплинський, В. Комісаренко // Бізнес-інформ. – 2008. – № 3-4. – С. 102-103.
3. Портер М. Стратегія конкуренції / М. Портер; [пер. з англ.]. – К. : Основи, 1998. – С. 390.
4. Риндіна О. Діагностика конкурентоспроможності товарів в торговельних підприємствах / О. Риндіна // Торгівля і ринок України : темат. зб. наук. пр. – Донецьк : Дон дует, 2004. – Вип. 16. – 286 с.
5. Лисевич В. Дослідження конкурентоспроможності товарів у системі стратегічного маркетингового аудиту конкурентоспроможності підприємств / В. В. Лисевич // Продуктивність. – 2003. – №4. – С. 14.
6. Кондитерская компания «АВК» : [Електронний ресурс] : офіційний сайт. – Режим доступа : <http://www.avk.ua/>

Нехайчук Д.В., Куртбединів Д.О.

УДК 336.717

## ОЦІНКА ЗАСТАВНОГО МАЙНА В СИСТЕМІ КРЕДИТУВАННЯ

### ВСТУП.

Важливим фінансово-економічним інструментом ринкової економіки, який забезпечує надійний захист інтересів кредитора, є застава. У міру поглиблення ринкових відносин в Україні сфера застосування застави поступово розширюється. Однак, в умовах фінансово-економічної кризи, що неминує торкнулася і України, значно зростає небезпека невиконання боржниками своїх зобов'язань, хоча неплатоспроможність і несумлінність їх можлива і при стабільній економіці. Саме тому питання визначення вартості застави, як основи для відшкодування збитків від кредитних операцій банків, нині є надзвичайно актуальними.

### ПОСТАНОВКА ЗАВДАННЯ.

З активізацією ринку оціночних послуг, питанням оцінки майна приділяють пильну увагу такі вітчизняні автори, як В. Архипов [11], В. Галасюк [6], М. Гриджук [9], І. Гохберг [7], з іноземних авторів можна із впевненістю зазначити А. Грязнова [10], А. Григор'єва [8], Фридмана Дж. [12], Харрисона Г. [13].

Проте слід вказати на відсутність комплексних досліджень з питань оцінки вартості різних видів застави, у тому числі специфічних – фінансових інструментів, інтелектуальної власності

Метою нашого дослідження є з'ясування ролі застави в системі кредитування через обґрунтування заставної вартості та розробка рекомендацій щодо удосконалення процесу оцінки заставного майна з урахуванням міжнародних стандартів оцінки.

### ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ.

Найпоширенішою формою забезпечення зобов'язань позичальника перед кредитором є застава. Це найважливіший фінансово-економічний інструмент ринкового господарства, який сприяє активізації діяльності суб'єктів господарювання й одночасно забезпечує надійний захист інтересів кредитора.

Узагальнено заставу можна визначити як спосіб забезпечення зобов'язань, при якому кредитор набуває право у разі невиконання боржником зобов'язань отримати задоволення за рахунок вартості заставленого об'єкта переважно перед іншими кредиторами.

Об'єктом оцінки може бути будь-яке майно чи майнові права, які відповідно до Закону України «Про заставу» можуть стати предметом застави. Тут слід відзначити наступні позиції.

По-перше, застава майна:

- іпотека (застава нерухомого майна: будівлі, споруди, ділянки землі тощо);
- застава рухомого майна (транспортні засоби, сільськогосподарські машини, устаткування тощо);
- застава товарів у переробці чи обігу (сировина, напівфабрикати, готова продукція);
- застава депозитів, валютних цінностей, виробів із цінних металів (заклад);
- застава цінних паперів.

По-друге, застава майнових прав:

- орендатора;
- замовника за договором-підрядом;
- комісіонера за договором-комісії [1].

Крім того, відповідно до Цивільного кодексу України (ст. 575) предметом застави може бути майно, яке заставодавець набуває після виникнення застави (майбутній урожай, приплід худоби тощо).

Суб'єктом оцінки застави є як професійні оцінювачі, що володіють спеціальними знаннями і практичними навичками, так і кредитори (банки), для яких проводиться така оцінка.

Теоретичним фундаментом процесу оцінки є система оціночних принципів, на яких базується розрахунок вартості об'єктів майна. Принципи оцінки формують вихідні погляди суб'єктів ринку на величину вартості майна.

У Міжнародних стандартах оцінки виділяють наступні чотири групи принципів оцінки майна.

Перша група – наступні принципи, які дають змогу інвестору одержати уявлення про цінність об'єкта інвестування:

- вигоди;
- заміщення;
- очікування.

Друга група – принципи оцінки, що характеризують фактори, які безпосередньо впливають на оцінку всіх засобів виробництва: землі, будівель і споруд обладнання тощо, у тому числі:

- економічної величини;
- визначення впливу доходів, що збільшуються або зменшуються, на вартість об'єкту власності;
- оцінки збалансованості різних факторів виробництва;
- оцінки залишкової продуктивності землі.

Третя група включає принципи, які характеризують вплив зовнішнього ринкового середовища на вартість об'єктів реального інвестування, а саме:

- залежності;
- відповідності;
- попиту та пропозиції;
- конкуренції;
- зміни вартості.

Синтезом усіх розглянутих вище принципів оцінки є четверта група, яка відображається принципом найбільш ефективного використання об'єкта. Це варіант використання об'єкта, який вибрано серед інших можливих законних варіантів реального інвестування, що є фізично здійснимим, достатньо обґрунтованим, що має реальне фінансове забезпечення і який призводить до найвищої вартості земельної ділянки, на якій розташовано об'єкт.

Для кожної групи принципів можна визначити найбільш значимі принципи, використання яких залежить від об'єкта оцінки та конкретної ситуації, що складеться на момент її проведення.

Залежно від виду та специфіки оцінюваного об'єкта визначають основні методи оцінки майна.

В теорії та на практиці виокремлюють три традиційні підходи до оцінки вартості майна:

- витратний (майновий) – визначає вартість об'єкта за сумою витрат на його створення та використання;

- порівняльний – визначає вартість на базі зіставлення з аналогами, що вже були об'єктами ринкових угод;

- результатний (дохідний) – оцінює вартість об'єкта за величиною чистого потоку позитивних результатів від його використання.

Кожний з цих методичних підходів передбачає використання певних методів.

Вітчизняні оцінювачі мають використовувати наступні методи, з урахуванням загально визначених методичних підходів (рис. 1).

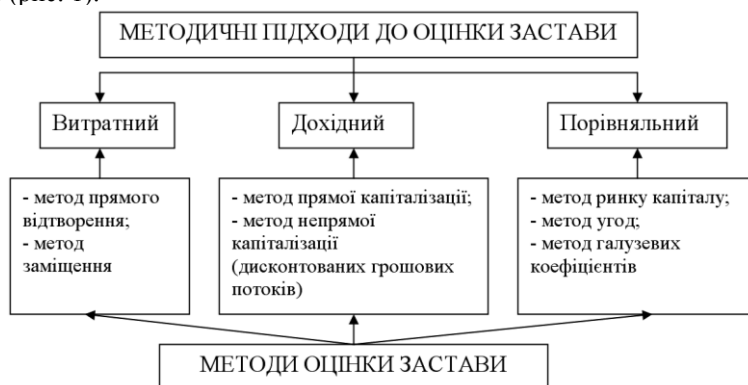


Рис. 1. Методичні підходи та методи оцінки застави [4].

Таким чином, оцінка заставного майна має проводитися із застосуванням методів оцінки, які є складовими частинами методичних підходів або результатом комбінування кількох методичних підходів чи оціночних процедур.

Оцінювач застосує, як правило, кілька методичних підходів, що найповніше відповідають визначеній меті оцінки та виду вартості за наявності достовірних інформаційних джерел для її проведення. З метою обґрунтування остаточного висновку про вартість об'єкта оцінки результати оцінки, отримані із застосуванням різних методичних підходів, порівнюються шляхом аналізу впливу принципів оцінки, які є

визначальними для мети, з якою проводиться оцінка, а також інформаційних джерел на достовірність результатів оцінки [5].

З розвитком ринкових відносин і приватної форми власності вітчизняні суб'єкти господарювання можуть використовувати різні види майна в якості забезпечення кредитів. У свою чергу, політика банків спрямована на формування надійного та ліквідного забезпечення, яке відповідно до законодавства України може бути відчужене заставодавцем і на яке може бути звернено стягнення. Цим може виступити земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни призначення; товари в обороті або переробці – сировина, напівфабрикати, комплектуючі, готова продукція, товари широкого вжитку; рухоме майно – майно, яке не віднесено до нерухомого, не пов'язано із землею, вільно переміщається у просторі; майнові права – права вимоги за зобов'язаннями, в яких заставодавець виступає кредитором; цінні папери тощо.

Серед основних видів застави, яким банки надають перевагу, є нерухоме майно, насамперед елітне житло та офісні приміщення, розташовані у центральних районах; рухоме майно – автомобілі, новітнє імпортне обладнання, товари в обороті тощо. Рідше використовуються як предмет застави також фінансові інструменти, інтелектуальні цінності та майнові права. Така ситуація склалася, насамперед, тому, що за відсутності розвинутого ринку цінних паперів і ринку нематеріальних активів оцінити це майно досить складно. Проте, зважаючи на подальший розвиток вітчизняної економіки, саме це майно має стати в майбутньому надійним забезпеченням під час кредитування суб'єктів господарювання.

Одним із найактивніших ринків капіталу в Україні є ринок нерухомості, отже проблем з оцінкою та продажем нерухомого майна не виникає. За цих обставин для кредиторів нерухомість є найкращим видом забезпечення.

Основою оцінки нерухомості є Національний стандарт № 2 «Оцінка нерухомого майна», згідно з яким об'єкти оцінки поділяються на земельні ділянки (їх частини), що не містять земельних поліпшень, земельні ділянки (їх частини), що містять земельні поліпшення та земельні поліпшення. У деяких випадках під час проведення оцінки земельна ділянка (її частина), що містить земельні поліпшення, може розглядатися як умовно вільна від земельних поліпшень [2].

Для оцінки нерухомого майна застосовують три загально визнані підходи: дохідний, ринковий і порівняльний. Вибір певного методу залежить від обсягу наявної інформації.

При оцінці нерухомості, яка надається в заставу, першорядним є дохідний (результатний) підхід, сутність якого полягає в тому, що доходи від володіння нерухомістю включають в себе поточні та майбутні надходження від надання в оренду, або доходи від можливого приросту вартості нерухомості при її реалізації в майбутньому. Кінцевий результат оцінки за дохідним підходом включає як вартість земельної ділянки, так і вартість будівель і споруд. Основними методами дохідного підходу є пряма капіталізація доходу та непряма капіталізація (дисконтування грошових потоків). Загальну послідовність процедур під час проведення оцінки нерухомості за дохідним підходом наведено на рис. 2.

Найважливішим етапом в оцінці за методом капіталізації доходу є визначення потенційного валового доходу (ПВД), який залежить від площі оцінюваного об'єкта та встановленої ставки орендної плати.

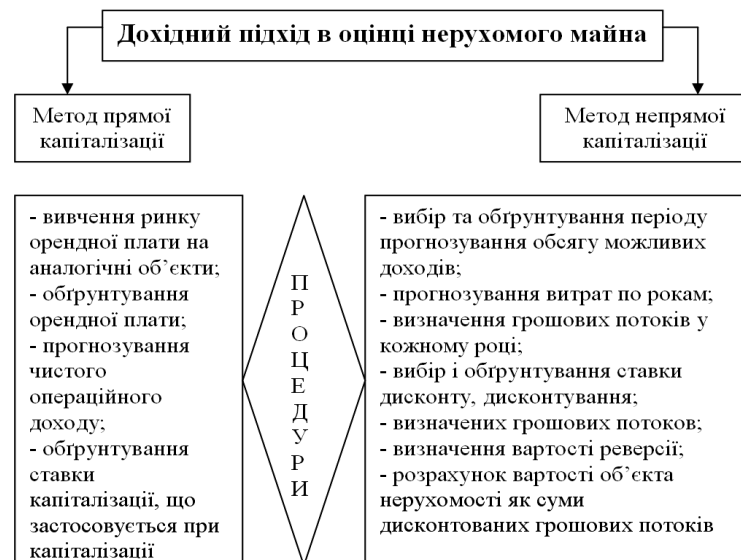


Рис. 2. Послідовність процедур під час проведення оцінки нерухомості за дохідним підходом.

Як правило, розмір орендної ставки залежить від місця знаходження об'єкта нерухомості, його фізичного стану, наявності комунікацій, терміну оренди тощо.

Метод дисконтованих грошових потоків (DCF) використовують для обчислення поточної вартості майбутніх доходів, які будуть одержані власником, або від володіння об'єктом нерухомості, або від можливої його реалізації.

Ринковий підхід під час оцінки нерухомого майна найчастіше передбачає використання методу порівняння продаж, який включає основні етапи:

- 1) вибір об'єктів нерухомості – аналогів (не менш ніж 3-5);
- 2) оцінку поправок за елементами і розрахунок скоригованої вартості.

Оцінка поправок за елементами та розрахунок скоригованої вартості здійснюються за такими компонентами:

- одиницями порівняння;
- елементами порівняння.

Оцінку об'єкта нерухомості за підходом витрат доцільно застосовувати для нерухомого майна, ринок купівлі-продажу або оренди якого є обмеженим; спеціалізованого нерухомого майна, у тому числі нерухомих пам'яток культурної спадщини, споруд, передавальних пристроїв тощо. Для визначення ринкової вартості інших об'єктів оцінки витратний підхід застосовується у разі, коли їх заміщення або відтворення фізично можливе та (або) економічно доцільне.

Застосовування витратного підходу для проведення оцінки земельних ділянок, що містять земельні поліпшення, та земельних поліпшень полягає у визначенні залишкової вартості заміщення (відтворення) об'єкта оцінки. Залишкова вартість заміщення (відтворення) складається із залишкової вартості заміщення (відтворення) земельних поліпшень і ринкової вартості земельної ділянки (прав, пов'язаних із земельною ділянкою) під час її існуючого використання.

У процесі оцінки будівель і споруд визначають повну відновну вартість об'єктів нерухомості та їх залишкову (з урахуванням усіх видів зносу) вартість. При використанні ринкових цін для визначення повної відновної вартості приймається вартість, за якої на дату оцінки можна придбати нові основні фонди, аналогічні наявним на підприємстві. Якщо ідентичних об'єктів немає, то потрібно орієнтуватися на аналогічні об'єкти, скоригувавши при необхідності вартість шляхом зіставлення технічних і товарних характеристик.

Оцінку вартості земельних ділянок здійснюють за допомогою таких методів, як техніка залишку для землі; середньозваженого коефіцієнта капіталізації; порівняння продажів; капіталізації; валового рентного мультиплікатора, методика яких визначена у Законі України «Про оцінку земель» [3].

Оцінку будівель і споруд проводять наступними способами: порівняльної одиниці; поелементного розрахунку (розбиття на компоненти); індексного способу оцінки.

У практиці оцінки застосовують кілька методів визначення зносу будівель і споруд, зокрема: фізичного; функціонального; зовнішнього середовища.

#### **ВИСНОВКИ.**

Таким чином, проаналізувавши методи оцінки об'єктів нерухомого майна як предметів застави можна зробити такі висновки.

По-перше, під час оцінки об'єкту нерухомого майна як застави важливою є його правова та фізична (виділена у натурі) ідентифікація.

По-друге, під час формування заключного висновку про вартість застави, необхідно:

- враховувати, що результати, одержані із застосуванням окремих підходів, не повинні суттєво відрізнятися один від одного;
- приділяти увагу тому результату, який на думку оцінювача, найбільше відображає фактичну ситуацію, що склалася на ринку.

По-третє, під час оцінки офісних приміщень, житлових будинків, котеджів, квартир або гаражів переважаючи методом має бути порівняльний підхід, оскільки ринок досить розвинутий і існує достатня і достовірна інформація щодо пропозицій подібних об'єктів. При цьому можна застосовувати також інші підходи, проте вони матимуть додатковий характер.

По-четверте, для оцінки об'єктів незавершеного будівництва має використовуватися, як правило, витратний підхід. При цьому необхідно врахувати фізичний знос об'єкта оцінки і відняти витрати на консервацію й розконсервацію об'єкта. У разі використання порівняльного або дохідного підходу за базу потрібно брати вартість аналогічного об'єкта, введеного в експлуатацію, з наступним її коригуванням на ступінь готовності об'єкта.

#### **Джерела та література:**

1. Закон України «Про заставу» від 10.02.1992 № 2654-ХІІ із змінами і доповненнями від 21.12.2000 № 2181-ІІІ : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2654-12>.
2. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна» від 28.10.2004 № 1442 : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi>.
3. Закон України «Про оцінку земель» від 11.12.2003 № 1378-ІV : [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi>.
4. Сірош Т. О. Актуальні питання оцінки вартості застави / Т. О. Сірош. // Становлення та розвиток банківської системи України в умовах ринкових перетворень в економіці : Всеукр. наук.-практ. конф. до 30-річчя ф-ту банківського бізнесу Терноп. нац. екон. ун-ту, 21-22 травня 2008 р. – Тернопіль : Терноп. нац. екон. ун-т, 2008. – С. 89-90.
5. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження методики оцінки майна» від 10.12.2003 № 1891 : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi>.

6. Галасюк В. Визначення розміру кредиту, що надається під заставу / В. Галасюк, С. Ревонюк // Вісник НБУ. – 2009. – № 1. – С. 45-46.
7. Гохберг І. І. Оцінка установок, машин та обладнання: питання і відповіді, практикум оцінки : навч. посіб. / І. І. Гохберг, С. І. Щербань. – Львів : ЗУКЦ, 2007. – 187 с.
8. Григорьев В. Оценка предприятий: Имущественный подход / В. Григорьев, И. Островкин. – М. : Дело, 1998. – 224 с.
9. Гриджук Д. М. Забезпечення кредитних зобов'язань у діяльності банків / Д. М. Гриджук, В. О. Олійник. – К. : Істина, 2007. – 256 с.
10. Грязнова А. Г. Оценка недвижимости / А. Г. Грязнова, М. А. Федотова. – М. : Финансы и статистика, 2003. – 496 с.
11. Архипов В. В. Экспертная оценка движимого имущества для гражданско-правовых действий / В. В. Архипов. – К. : Атика, 2004. – 156 с.
12. Фридман Дж. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости / Дж. Фридман, Ник Ордуэй; [пер. с англ.]. – М. : Дело, 1997. – 480 с.
13. Харрисон Г. Оценка недвижимости : учеб. пособие / Г. М. Харрисон; [пер. с англ.]. – М. : РИО Мособлупрополиграфиздат, 1994. – 231 с.

Нурмамбетова С.Р., Ермоленко А.Г.

УДК 334.012.64

## ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ФАКТОРЫ РАЗВИТИЯ МАЛОГО ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА В УКРАИНЕ

**Актуальность проблемы.** В Украине в условиях развития рыночных отношений активизируется деятельность малого предпринимательства, внутри которого существует немало проблем и противоречий. В данной работе мы постараемся рассмотреть основные вопросы и найти способы их решения.

**Постановка проблемы.** У предприятий в сфере малого бизнеса можно выделить ряд специфических проблем. В отечественной литературе определены и структурированы главные препятствия при создании и развитии малого предпринимательства. «Только на протяжении 2000-2010 годов в законодательные акты было внесено более тысячи изменений и дополнений, которые вступали в противоречие между собой и с действующими нормами. Малый предприниматель не в состоянии правильно ориентироваться в этом законодательном поле», – пишет Хандурин Н. [1, с. 47]. «С каждым годом число малых предприятий в Украине растет, а людей там работающих – уменьшается», – заявляют Саакова И., Тымчишин С. [3, с. 15]. Такая отрицательная динамика свидетельствует о том, что малые предприятия в Украине все больше походят на семейный бизнес, в котором задействованы преимущественно члены одной семьи.

**Предметом** исследования является деятельность малого предпринимательства в Украине в условиях рыночных отношений.

**Объектом исследования** данной статьи является выделение основных финансово-экономических факторов развития малого предпринимательства в Украине.

**Целью** данной работы является изучение факторов развития малого предпринимательства в Украине.

Для достижения поставленных целей исследования в работе необходимо было решить ряд **задач**:

- 1) рассмотреть финансово-экономические факторы развития предпринимательства;
- 2) выявить причины неудач в малом предпринимательстве;
- 3) выделить основные проблемы малых предприятий;
- 4) предложить пути повышения экономического потенциала малого предпринимательства.

**Изложение основного материала исследования.**

1) Финансово-экономические факторы развития предпринимательства.

Главным фактором развития предпринимательства является экономическая свобода. Она представляет собой свободу хозяйственной деятельности, торговли, землепользования и др. Экономическая свобода важна как для предпринимателя, бизнесмена, так и для потребителя, так как она создает среду для творческой деятельности личности.

В научной литературе выделяют следующие факторы, воздействующие на уровень предпринимательской активности, то есть на уровень развития предпринимательства:

1. Стадия экономического цикла. Поскольку малый бизнес очень чувствителен к экономическим колебаниям, он в большей степени, чем крупный бизнес, подвержен неудачам на стадиях спада и депрессии.

2. Инфляция. Высокие темпы инфляции – причина серьезных проблем в любом бизнесе. Однако особенно пагубно они влияют на малый бизнес. Разрыв в ценах приводит к финансовым трудностям, часто не разрешимым для малых бизнесменов.

3. Ставки процента за кредит. Для малого бизнеса, даже в нормальных экономических условиях, характерны незначительные финансовые резервы. В условиях повышения процентных ставок на кредиты нарушается это хрупкое равновесие, что делает малый бизнес особо уязвимым.

4. Государственное регулирование. Как показывают многочисленные исследования, государственная поддержка малого бизнеса в развитых странах – один из ключевых факторов его процветания.