

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
НАЦІОНАЛЬНИЙ АВІАЦІЙНИЙ УНІВЕРСИТЕТ**

Кафедра фінансів, обліку та оподаткування

ДОПУСТИТИ ДО ЗАХИСТУ

Завідувач кафедри

Тетяна КОСОВА

« _____ » _____ 2022 р.

КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА

(ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА)

**ЗДОБУВАЧА ВИЩОЇ ОСВІТИ
ОС «МАГІСТР»**

**Тема: «Механізм фінансування відтворення будівель і споруд в
післявоєнний період»**

Виконав: Олександр РЯБОШАПКА

Керівник: к.е.н., доцент Олена РИБАК

Консультанти з окремих розділів пояснювальної записки:

перший розділ - к.е.н., доцент Олена РИБАК

другий розділ - к.е.н., доцент Олена РИБАК

третій розділ - к.е.н., доцент Олена РИБАК

Нормоконтролер: старший викладач Наталія ЗАДЕРАКА

Київ 2022

НАЦІОНАЛЬНИЙ АВІАЦІЙНИЙ УНІВЕРСИТЕТ

Кафедра фінансів, обліку та оподаткування
Спеціальність 072 «Фінанси, банківська справа та страхування»
Освітньо-професійна програма «Фінанси і кредит»

ЗАТВЕРДЖУЮ
завідувач кафедри

Тетяна КОСОВА

«_____» _____ 2022 р.

ЗАВДАННЯ на виконання кваліфікаційної роботи

здобувача вищої освіти РЯБОШАПКА Олександра Анатолійовича

1. Тема кваліфікаційної роботи «Механізм фінансування відтворення будівель і споруд в післявоєнний період» затверджена наказом ректора від 07.09.2022 № 1251/ст.

2. Термін виконання роботи: з 05.09.2022 р. до 31.11. 2022 р.

3. Вихідні дані до роботи: нормативно-правова база, дані Державної служби статистики, фінансова, податкова, статистична звітність ТОВ «Альтеко Груп».

4. Зміст пояснювальної записки: РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИКО-МЕТОДИЧНІ ЗАСАДИ ФІНАНСУВАННЯ ВІДТВОРЕННЯ ОСНОВНОГО КАПІТАЛУ
РОЗДІЛ 2. АНАЛІЗ СТАНУ ТА СТРУКТУРИ ОСНОВНОГО КАПІТАЛУ СУБЄТІВ ГОСПОДАРЮВАННЯ У ПІСЛЯВОЄННИЙ ПЕРІОД (НА ПРИКЛАДІ ТОВ «АЛЬТЕКО ГРУП»)
РОЗДІЛ 3. УДОСКОНАЛЕННЯ МЕХАНІЗМУ ФІНАНСУВАННЯ ВІДТВОРЕННЯ БУДІВЕЛЬ І СПОРУД В ПІСЛЯВОЄННИЙ ПЕРІОД

5. Перелік обов'язкового графічного (ілюстративного) матеріалу: ЛИСТ 1. Мета, предмет та об'єкт досліджень; ЛИСТ 2. Сутність, види та рівні відтворення; ЛИСТ 3. Нормативно – правові засади здійснення відтворення будівель і споруд; ЛИСТ 4. Класифікація і структура економічних важелів державного стимулювання відтворення будівель і споруд; ЛИСТ 5. Характеристика ТОВ «Альтеко Груп»; ЛИСТ 6. Аналіз ринку будівельної продукції 2018 – 2021 рр.; ЛИСТ 7. Оцінка попередніх збитків та потреб України від війни станом на 1 червня 2022 р.; ЛИСТ 8. Аналіз структури активів ТОВ «Альтеко Груп; ЛИСТ 9. Аналіз структури пасивів ТОВ «Альтеко Груп; ЛИСТ 10. Показники ліквідності та фінансової стійкості ТОВ «Альтеко Груп», станом на 2019-2022 рр.; ЛИСТ 11. Оцінка рентабельності ТОВ «Альтеко Груп» 2019 – 2021 рр.; ЛИСТ 12. Методи оцінки вартості будівель та споруд; ЛИСТ 13. Адаптований механізм фінансування відтворення будівель і споруд; ЛИСТ 14. Варіанти пропозицій продажу об'єктів, що порівнюються ТОВ «Альтеко Груп»; ЛИСТ 15. Застосування порівняльного підходу для оцінки вартості будівель і споруд ТОВ «Альтеко Груп»; ЛИСТ 16. Застосування доходного підходу для оцінки вартості будівель і споруд ТОВ «Альтеко Груп»; ЛИСТ 17. Висновки та перспективи подальших досліджень.

6. Календарний план-графік

№ пор.	Завдання	Термін виконання	Відмітка про виконання
1	Написання першого розділу кваліфікаційної роботи та надання його керівнику	05.09.2022 – 25.09.2022	
2	Написання та оформлення матеріалів другого розділу кваліфікаційної роботи і надання його керівнику	26.09.2022 – 17.10.2022	
3	Написання та оформлення матеріалів третього розділу кваліфікаційної роботи і надання його керівнику	18.10.2022 – 02.11.2022	
4	1. Узгодження кваліфікаційної роботи з науковим керівником. 2. Проходження нормоконтролю та перевірку на академічну доброчесність. 3. Отримання рецензії та відгуку на кваліфікаційну роботу. 4. Підготовка виступу.	03.11.2022 – 10.11.2022	
5	1. Переплетення кваліфікаційної роботи. 2. Подання кваліфікаційної роботи та супровідних документів секретарю ДЕК	11.11.2022 – 14.11.2022	

7. Консультанти з окремих розділів

РОЗДІЛ	КОНСУЛЬТАНТ (посада, прізвище, ім'я, по батькові)	ПІДПИС, ДАТА	
		ЗАВДАННЯ ВИДАВ	ЗАВДАННЯ ПРИЙНЯВ
РОЗДІЛ 1	к.е.н., доцент Олена РИБАК		
РОЗДІЛ 2	к.е.н., доцент Олена РИБАК		
РОЗДІЛ 3	к.е.н., доцент Олена РИБАК		

8. Дата видачі завдання: «02» вересня 2022 р.

Керівник кваліфікаційної роботи _____ Олена РИБАК

(підпис керівника)

Завдання прийняв до виконання _____ Олександр РЯБОШАПКА

(підпис здобувача)

РЕФЕРАТ

Пояснювальна записка до кваліфікаційної магістерської роботи «Механізм фінансування відтворення будівель і споруд в післявоєнний період»: 99 стор., 19 рис., табл.11, 75 використаних джерел.

Метою магістерської кваліфікаційної роботи є сукупність форм та методів акумуляції та перерозподілу фінансових ресурсів з метою забезпеченні відтворення будівель і споруд у післявоєнний період.

Об'єктом роботи є механізм фінансування відтворення будівель і споруд в післявоєнний період в Україні.

Предметом роботи є механізм фінансування відтворення будівель і споруд в післявоєнний період в Україні на прикладі ТОВ «Альтеко Груп».

У роботі застосовувалися загальнонаукові методи і прийоми: індукції, дедукції, синтезу, узагальнення,

діалектичний, класифікації, систематизації, фінансового аналізу, індукції та дедукції, порівняння, узагальнення, статистичний, абстрактно-логічний, табличний, статистичний, графічний, доходний, порівняльний, витратний та інші методи.

Результати варто врахувати при відновленні будівель та споруд у післявоєнний період в Україні та при залученні коштів та реалізації програм відтворення ТОВ «Альтеко Груп» у навчальному процесі та подальшій науковій роботі.

ВІДТВОРЕННЯ, ФІНАНСУВАННЯ БУДІВНИЦТВА, БУДІВЛІ, СПОРУДИ, РИНОК НЕРУХОМОСТІ, ПІСЛЯВОЄННИЙ ПЕРІОД, МЕХАНІЗМ ФІНАНСУВАННЯ, КОМПАНІЯ.

ЗМІСТ

ВСТУП.....	6
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИКО-МЕТОДИЧНІ ЗАСАДИ ФІНАНСУВАННЯ ВІДТВОРЕННЯ ОСНОВНОГО КАПІТАЛУ.....	9
1.1. Економічна сутність відтворення основних засобів.....	9
1.2. Нормативно – правові засади здійснення відтворення будівель і споруд.	16
1.3. Дослідження механізмів фінансування відтворення будівель та споруд..	21
Висновки до розділу 1.....	30
РОЗДІЛ 2. АНАЛІЗ СТАНУ ТА СТРУКТУРИ ОСНОВНОГО КАПІТАЛУ СУБЄТІВ ГОСПОДАРЮВАННЯ ВОЄННІЙ ПЕРІОД (НА ПРИКЛАДІ ТОВ «АЛЬТЕКО ГРУП»).....	33
2.1. Організаційна структура ТОВ «Альтеко Груп», стратегічні та тактичні цілі в будівельному секторі України.....	33
2.2. Дослідження основних фінансових показників ТОВ «Альтеко Груп».....	41
2.3. Методи оцінки відтворення будівель та споруд ТОВ «Альтеко Груп» у воєнний та післявоєнний період.....	51
Висновки до розділу 2.....	55
РОЗДІЛ 3. УДОСКОНАЛЕННЯ МЕХАНІЗМУ ФІНАНСУВАННЯ ВІДТВОРЕННЯ БУДІВЕЛЬ І СПОРУД В ПІСЛЯВОЄННИЙ ПЕРІОД	57
3.1. Дослідження механізмів фінансування відтворення будівель та споруд ТОВ «Альтеко Груп» у воєнний та післявоєнний періоди.....	57
3.2. Визначення вартості відтворення будівель та споруд на основі порівняльного підходу.....	62
3.3. Удосконалення механізму фінансування відтворення будівель і споруд в післявоєнний період на прикладі ТОВ «Альтеко Груп».....	72
Висновки до розділу 3.....	77
ВИСНОВКИ.....	79
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	83
ДОДАТКИ.....	91

ВСТУП

Актуальність проблеми. Наслідками вторгнення окупантів на територію України стали тисячі відібраних життів, зламаних доль, зруйнованих будівель, пошкодженого майна. І якщо життя людини повернути не можливо, то відновлювати житло, виробничі приміщення та цілісні майнові комплекси українці змушені вже зараз, не зважаючи на тотальний брак фінансування та першочергове задоволення потреб, пов'язаних з виконанням оборонної функції держави.

За даними Міністерства цифрової трансформації станом на кінець жовтня 2022 року в додатку «Дія» зареєстровано більше ніж 256 тисяч повідомлень, що свідчать про пошкодження майна. Серед зруйнованого дороги, мости, промислові будівлі та споруди, об'єкти критичної інфраструктури. За даними звіту попередньої оцінки шкоди, завданої вторгненням в Україну, оприлюдненим Вашингтоном, загальний збиток станом на 01.06.2022 склав 97 мільярдів доларів США, при цьому, загальні потреби у фінансуванні склали 349 мільярдів доларів США. Особливої руйнації зазнав житловий фонд та транспортна інфраструктура.

Питання фінансування відтворення будівель та споруд не є новим і піднімалось та вивчалось видатними економістами відтоді, коли соціальні стандарти та рівень життя населення перестав бути порожнім звуком в процесі розвитку держави і суспільства. Так, наприклад у своїх трудах Диха М.В. пов'язував соціально економічний розвиток країни з рівнем життя та доходів суспільства [16]. М. Денисенко та О. Шапошнікова проводили паралель між заходами державного управління в сфері інвестування і рівнем забезпеченості населення суспільними благами [19]. Колотюк Н.А. доводив необхідність стабільного нормативно – правового забезпечення та врегулювання методів оцінки об'єктів нерухомості [22]. Крупка М.І. розкривав фінансово – кредитні механізми розвитку суспільства в контексті необхідності інновацій. Косова Т.Д. розкривала в своїх роботах аналітичні методи дослідження ринків нерухомості [66]. Однак, питання фінансування відтворення будівель і споруд

в післявоєнний період набуло особливої актуальності та потребує доопрацювання в контексті сучасних підходів та подій.

Метою кваліфікаційної магістерської роботи є сукупність форм та методів акумуляції та перерозподілу фінансових ресурсів з метою забезпечення відтворення будівель і споруд у післявоєнний період. Означена мета передбачає вирішення наступних **завдань**:

- визначити економічну сутність та принципи організації відтворення основних засобів;
- розкрити нормативно – правові засади здійснення відтворення будівель і споруд;
- дослідити існуючі механізми фінансування відтворення будівель та споруд;
- охарактеризувати організаційну структура ТОВ «Альтеко Груп», стратегічні та тактичні цілі компанії в будівельному секторі України;
- проаналізувати основні фінансові показники ТОВ «Альтеко Груп»;
- обґрунтувати методи оцінки відтворення будівель та споруд ТОВ «Альтеко Груп» у воєнний та післявоєнний період;
- дослідити механізм фінансування відтворення будівель та споруд ТОВ «Альтеко Груп» у воєнний та післявоєнний періоди;
- визначити вартість відтворення будівель та споруд на основі порівняльного підходу;
- удосконалити механізм фінансування відтворення будівель і споруд в післявоєнний період на прикладі ТОВ «Альтеко Груп».

Об'єктом кваліфікаційної роботи є механізм фінансування відтворення будівель і споруд в післявоєнний період в Україні.

Предметом роботи є механізм фінансування відтворення будівель і споруд в післявоєнний період в Україні на прикладі ТОВ «Альтеко Груп».

Методи дослідження. Здійснення головної мети кваліфікаційної роботи і виконання поставлених завдань стало можливим за рахунок використання наступних методів: діалектичного – під час систематизації базових понять та категорій (п. 1.1, п. 1.3), систематизації – при обґрунтуванні нормативно-правового забезпечення фінансування відтворення будівель та

споруд (п. 1.2), статистичний – при вивчення стану та структури пошкодженого майна в Україні у зв’язку з повномасштабним вторгненням (п. 2.1), фінансового аналізу – у процесі дослідження основних фінансових показників та результатів діяльності ТОВ «Альтеко Груп» (п. 2.2), доходний, порівняльний та витратний – при оцінці вартості відтворення будівель та споруд (п. 2.3) індукції та дедукції – при адаптації механізму фінансування відтворення будівель і споруд у післявоєнний період (п. 3.1), порівняльний – при формуванні прогнозованої вартості будівництва котеджів з автономними системами освітлення та опалення (п. 3.2), системний – в процесі удосконалення механізму фінансування відтворення будівель і споруд в післявоєнний період на прикладі ТОВ «Альтеко Груп» (п. 3.3), тощо.

Інформаційною базою дослідження є міжнародні конвенції та ратифіковані угоди в галузі захисту прав людини та майнового права, національне законодавство, вітчизняні норми та будівельні нормативи, статистичні дослідження міжнародних організацій, рейтингових агенцій, дані державної служби статистики, міністерств та відомств, статі, монографії, аналітичні викладки та фінансова звітність ТОВ «Альтеко Груп».

Практичне значення одержаних результатів Теоретичні висновки й узагальнення, що містяться в роботі, спрямовані на подальший розвиток створення теоретичної бази для вирішення питань, що виникають при відтворення будівель і споруд. Виконані теоретичні й практичні напрацювання можуть стати основою прийняття обґрунтованих рішень, що стосуються відтворення будівель і споруд в післявоєнний період. Результати роботи будуть корисними для використання ТОВ «Альтеко Груп» при обґрунтуванні стратегії розвитку в післявоєнний період.

Структура, зміст та обсяг кваліфікаційної роботи. Кваліфікаційна робота складається із вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел та додатків. Основний зміст кваліфікаційної роботи розміщено на 99 сторінках друкованого тексту, у тому числі 11 таблиці, 19 рисунка та 5 додатків на 9 сторінках. Список використаних джерел налічує 75 найменувань, який подано на 8 сторінках.

РОЗДІЛ 1.

ТЕОРЕТИКО-МЕТОДИЧНІ ЗАСАДИ ФІНАНСУВАННЯ ВІДТВОРЕННЯ ОСНОВНОГО КАПІТАЛУ

1.1. Економічна сутність відтворення основних засобів.

У світлі військового вторгнення, що переживає Україна, особливої актуальності набуває питання відтворення основного капіталу, що входить у перелік критичних питань плану відновлення держави. В даний період, який характеризується пошуком оптимальних економічних рішень особливо гостро постає тема удосконалення всіх видів фінансування, а також його історичних та законодавчих норм та нормативів.

У зв'язку із значними змінами у традиційних механізмах розподілу та перерозподілу фінансових потоків, його удосконалення нерозривно пов'язане з вирішенням актуальних задач: забезпечення житлом населення; відновлення об'єктів критичної інфраструктури, стабілізація економіки держави з урахуванням дисбалансів, викликаних поділом територій на окуповані, деокуповані та такі, що постраждали від ракетних ударів.

Для кращого розуміння поняття «відтворення» варто почати з аналізу класичних підходів, що визначають «суспільне відтворення», як циклічний процес загального суспільного виробництва, що в свою чергу, носить поділ на звужене, просте та розширене. Відтворення може реалізовуватись на рівні окремого домогосподарства, суб'єкта господарювання, регіону, держави (Рис. 1.1).

В умовах розвитку економіки до та після воєнного часу всі види відтворення є актуальними та потребують додаткового вивчення.

Так в умовах дії воєнного стану [2-5] актуальним є питання розвитку та впровадження звуженого відтворення, що характеризується зменшенням масштабів розширеного відтворення при акценті на забезпечення мінімально необхідного рівня реалізації суспільних благ.

Просте відтворення, що матиме актуальність у післявоєнний період, це відновлення в повному обсязі втраченого майна та об'єктів.

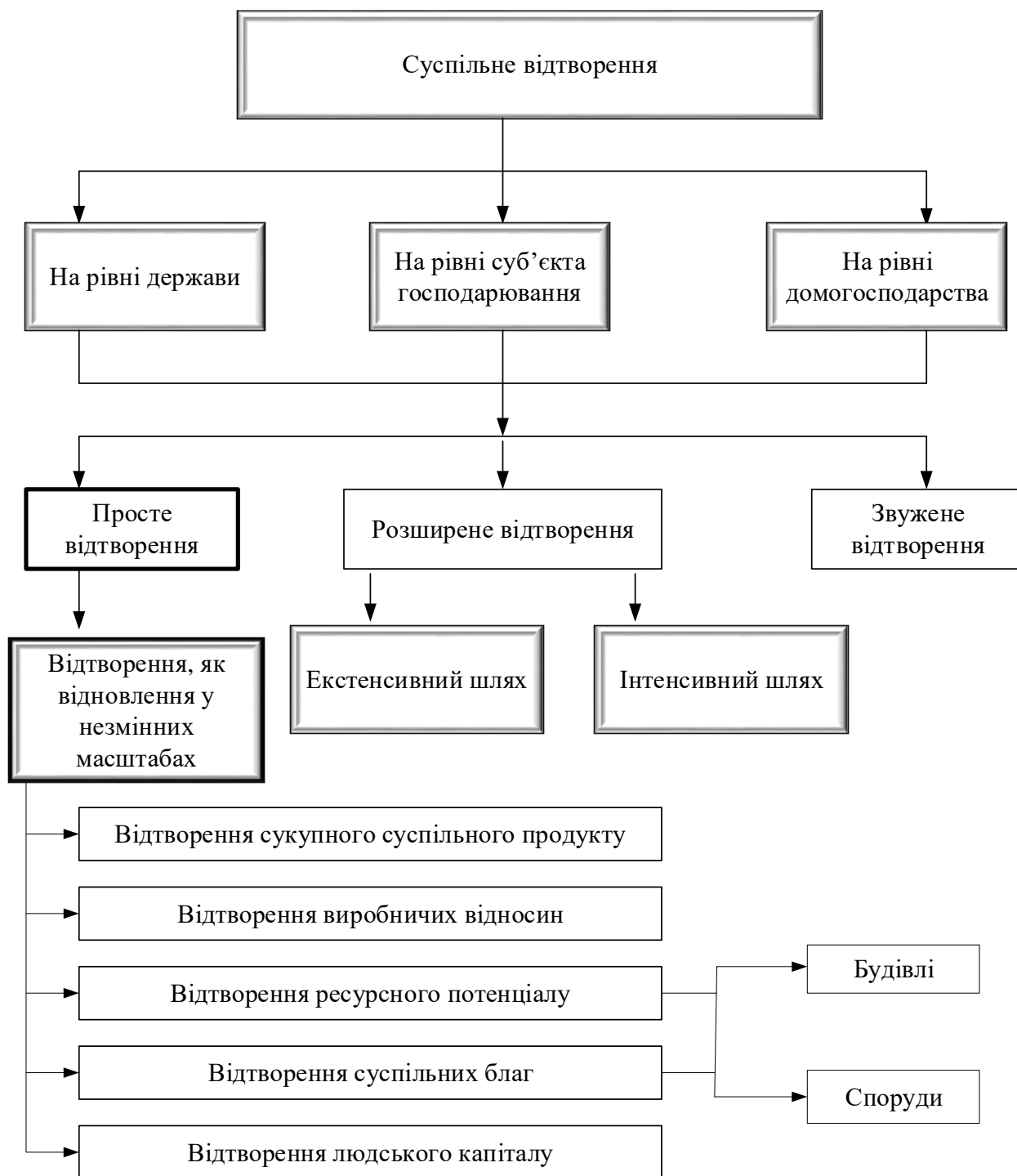


Рис. 1.1. Види та рівні відтворення.

Джерело: складено автором на основі [16-21]

Розширене відтворення, що стимулювалось у довоєнний період, має два традиційних способи реалізації – екстенсивний та інтенсивний. Інтенсивний

пов'язувався з впровадженням інновацій у виробничі та соціальні сфери життя суспільства та мав пріоритетний напрямок розвитку.

Реалії сьогодення зумовили необхідність обґрунтування нових підходів до традиційного розвитку економіки та розширення традиційних понять. В рамках даного розширення пропонується актуалізувати поняття відтворення і включити до традиційного підходу також питання «відновлення» пошкодженого та втраченого майна і суспільних благ.

Теоретичне підґрунтя дефініції «відтворення» історично пов'язують з капітальними інвестиціями та реальними інвестиціями, у контексті предмета дослідження інвестиціями у відновлення будівель та споруд.

В економічній літературі прийнято розрізняти «чисті реальні інвестиції», які направляються на збільшення основного капіталу та утворення нових основних та частини оборотних фондів як виробничого, так і не виробничого призначення, та «валові реальні інвестиції», які відрізняються від «чистих» на величину одноразових витрат, які забезпечують просте відтворення. Крім того, реальні інвестиції в формі капітальних вкладень включають в себе такі елементи «валових» інвестицій, як витрати на накопичення та реновацію основних фондів і накопичення оборотних фондів у частині приросту незавершеного будівництва. Отже, поняття «валових інвестицій» по складу ширше капітальних вкладень, які не включають у себе затрати на утворення невстановленого обладнання та капітальний ремонт основних засобів, що експлуатуються.

Реальні інвестиції можуть виступати також у вигляді початкових інвестицій, що реалізуються на передінвестиційній стадії та повторних інвестицій (коштів, отриманих від вкладення в проекти на передінвестиційних та інвестиційних стадіях). Нетто-інвестиції в сумі із реінвестиціями формують брутто-інвестиції [19].

Реальні інвестиції поділяються також на: інвестиції у «зовнішні», як інвестиції на рівні інших суб'єктів господарювання; та інвестиції у власні основні засоби, як вкладення капіталу в збільшення вартості власних активів, гудвілу, підвищення конкурентного статусу суб'єкта господарювання, як за рахунок внутрішніх, так і за рахунок зовнішніх джерел фінансування. При цьому інвестиційну діяльність прийнято сприймати як таку, що містить елементи інновацій та спроби розширеного відтворення, як на інтенсивному, так і на екстенсивному рівні. Сучасна ситуація передбачає інвестиції виключно у відновлення об'єктів, що не буде посилювати соціальний ефект та конкурентні позиції а лише збереже їх на довоєнному рівні.

Усі вище згадані інвестиції у реальні активи найчастіше здійснюються у вигляді реального інвестиційного проекту.

Розглянувши економічний зміст реальних інвестицій в контексті відтворення будівель та споруд, їх кругообіг можна представити за допомогою Рис. 1.2

Наведена схема може відображати рух коштів за будь-якої форми діяльності. У разі необхідності, залежно від специфіки суб'єкта господарювання, із схеми можуть бути вилучені виробнича та товарна стадії руху коштів.

Економічний сенс наведеного ланцюжка полягає в тому, що інвестиції в різноманітній формі (грошовій, товарній тощо) вкладаються в інвестиційні об'єкти з метою створення матеріальних умов підприємницької діяльності, іншими словами, інвестиційний капітал залежно від форми його існування вкладається (перетворюється) у конкретні інвестиційні товари (основний капітал, обіговий капітал, робочу силу), що в сукупності являють собою фізичний капітал.

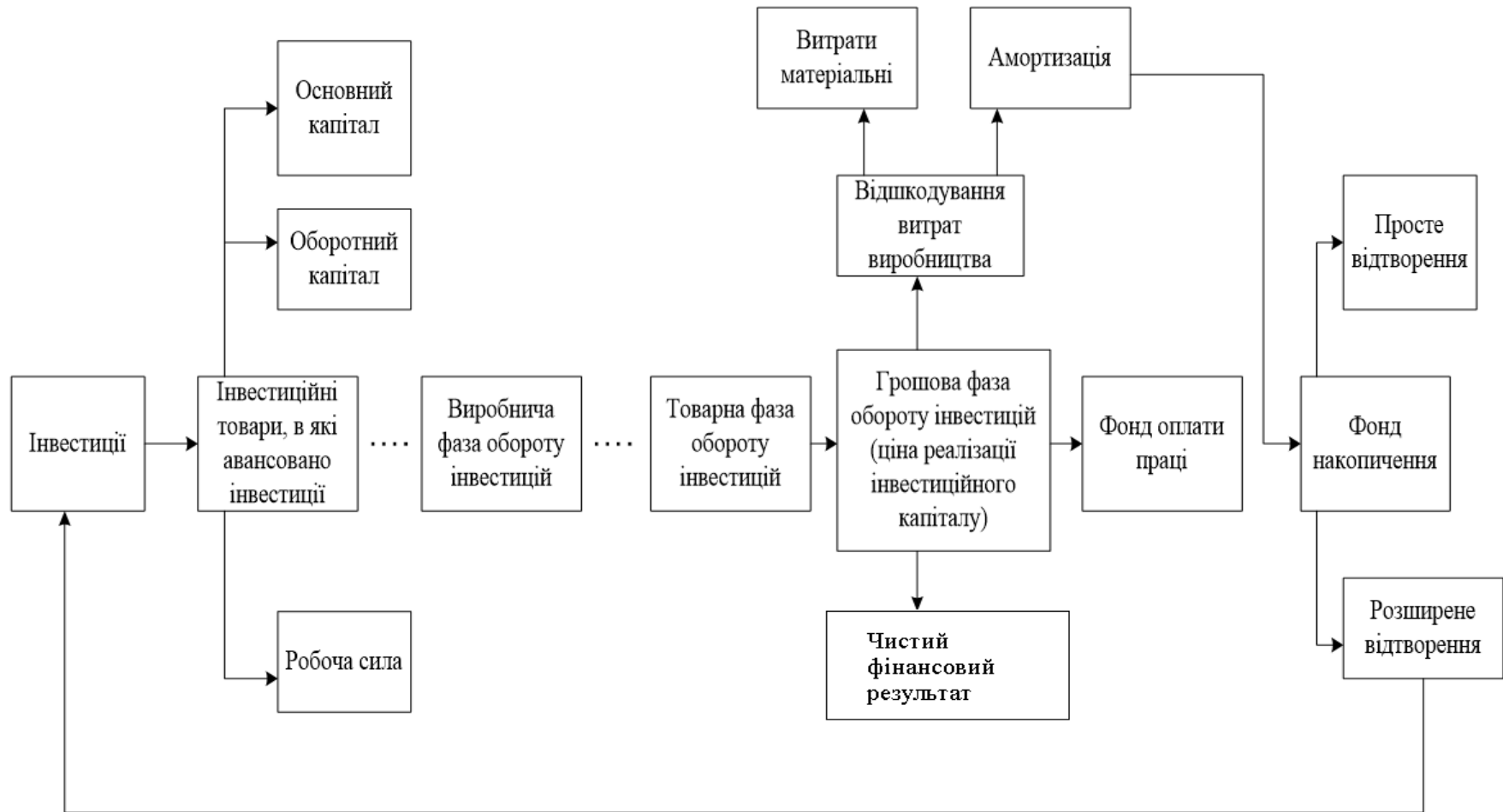


Рис. 1.2. Інвестиції у просте та розширене відтворення.

Джерело: складено автором на основі [16,19,20]

Отже відбувається матеріалізація інвестицій, що виступає у вигляді приросту вартості капітального майна інвестора (в контексті даної роботи – будівель та споруд).

Оскільки метою інвестування отримання інвестиційного прибутку, то обіг реальних інвестицій обов'язково включає період експлуатації придбаних капітальних вартостей (виробнича, товарна, грошова фази обороту) до моменту накопичення фінансових ресурсів (частини амортизаційного капіталу, прибутку), що окупають вкладений у виробництво капітал. На практиці чим вища норма доходності (рентабельності) капітального майна, тим менший термін окупності, тобто період обігу інвестицій [18].

Інша справа з соціальними інвестиціями. Питання оцінки позаекономічного (соціального) ефекту від відновлення будівель та споруд піднімається в економічній літературі не часто а дослідження з даного приводу є обмеженими та потребують додаткового доопрацювання.

Існують також особливості кругообігу реальних інвестицій у випадку створення активів, що на пряму не пов'язані з основними видами діяльності (що у складі витрат не залежать від обсягів виробництва та непряме відношення до збільшення/зменшення обсягів діяльності) - будівлі, споруди. В означених випадках мова іде про капітальне будівництво – найризикованішу категорію прямих капітальних витрат, що мають тривалий період окупності. А у випадку з відбудовою соціального житла питання окупності залежатиме від схем фінансування, запропонованих урядом чи міжнародними програмами.

При цьому можливими є кілька варіантів фінансування будівництва: за кошти інвестора з наступним поверненням при самостійному зведення будівель та споруд; за кошти замовника з використанням підрядних робіт; за кошти держави та міжнародних організацій.

При цьому відбувається неістотна трансформація руху капіталу рис. 1.3.

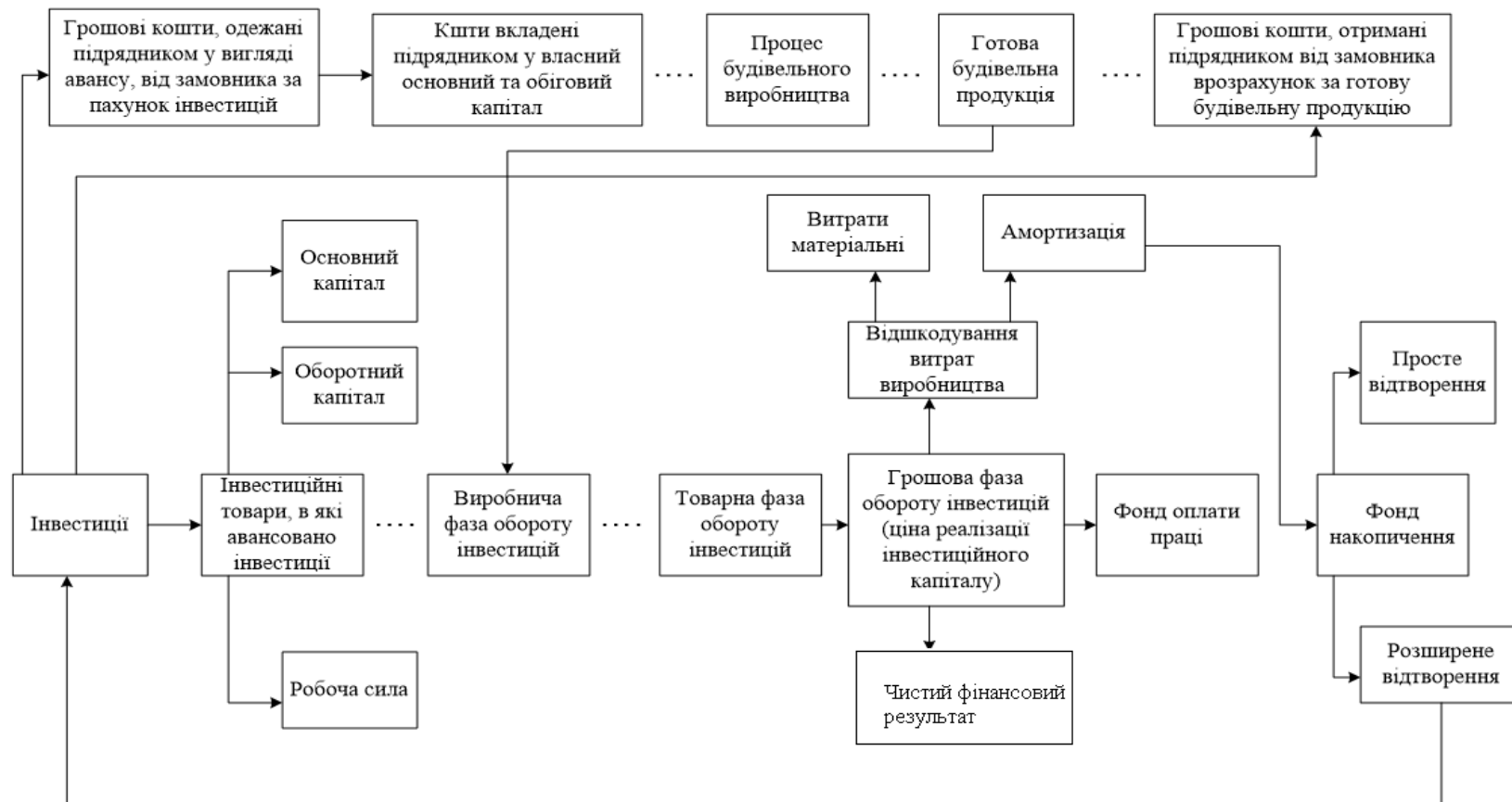


Рис. 1.3. Кругообіг реальних інвестицій при відтворенні будівель та споруд

Джерело: складено автором на основі [16,19,20,22]

Дослідивши трансформацію реальних інвестицій при відтворення будівель та споруд, варто відзначити, що процес відновлення представляє собою ланцюжок наступних перетворень: цінності (інвестиційні ресурси на передінвестиційній та інвестиційній стадіях) – здійснення процесу будівництва та введення в експлуатацію (отримання відтвореного будинку, споруди) - одержання ефекту від інвестування (задоволення соціальних потреб, формування іншого позаекономічного чи економічного ефекту).

Тривалість процесу та складність формування прибутку у випадку роботи з соціальними проектами зумовлює необхідність детального вивчення процесу фінансування відтворення будівель та споруд. Перше перетворення, що пов'язує з початковим процесом інвестування, - це перехід ресурсів у капітальні інвестиції (втрати) процес трансформації інвестицій в конкретні об'єкти інвестиційної діяльності (будівлі і споруди). Друге перетворення - це трансформація вкладених коштів у збільшення капітальної вартості, що характеризує кінцеву трансформацію та одержання нової доданої вартості у вигляді відновлених будівель. Третє перетворення це збільшення капітальних вкладень у формі доходу або соціального ефекту (у даному випадку більшість інвестицій будуть мати соціальне спрямування), тобто реалізується кінцева ціль – відновлення втрачених благ суспільства на рівні держави, домашніх господарств, підприємств.

1.2. Нормативно – правові засади здійснення відтворення будівель і споруд.

Враховуючи конституційні права людини та громадянина, варто зауважити, що право власності є непорушним, а кожна людина має право на житло. З порушенням територіальної цілісності України та повномасштабним вторгненням 24 лютого 2022 року право на житло Україна та українці змушені

відновлювати. Конституційно закріплені права, підтверджені цілою низкою міжнародних конвенцій (рисунок 1.4).

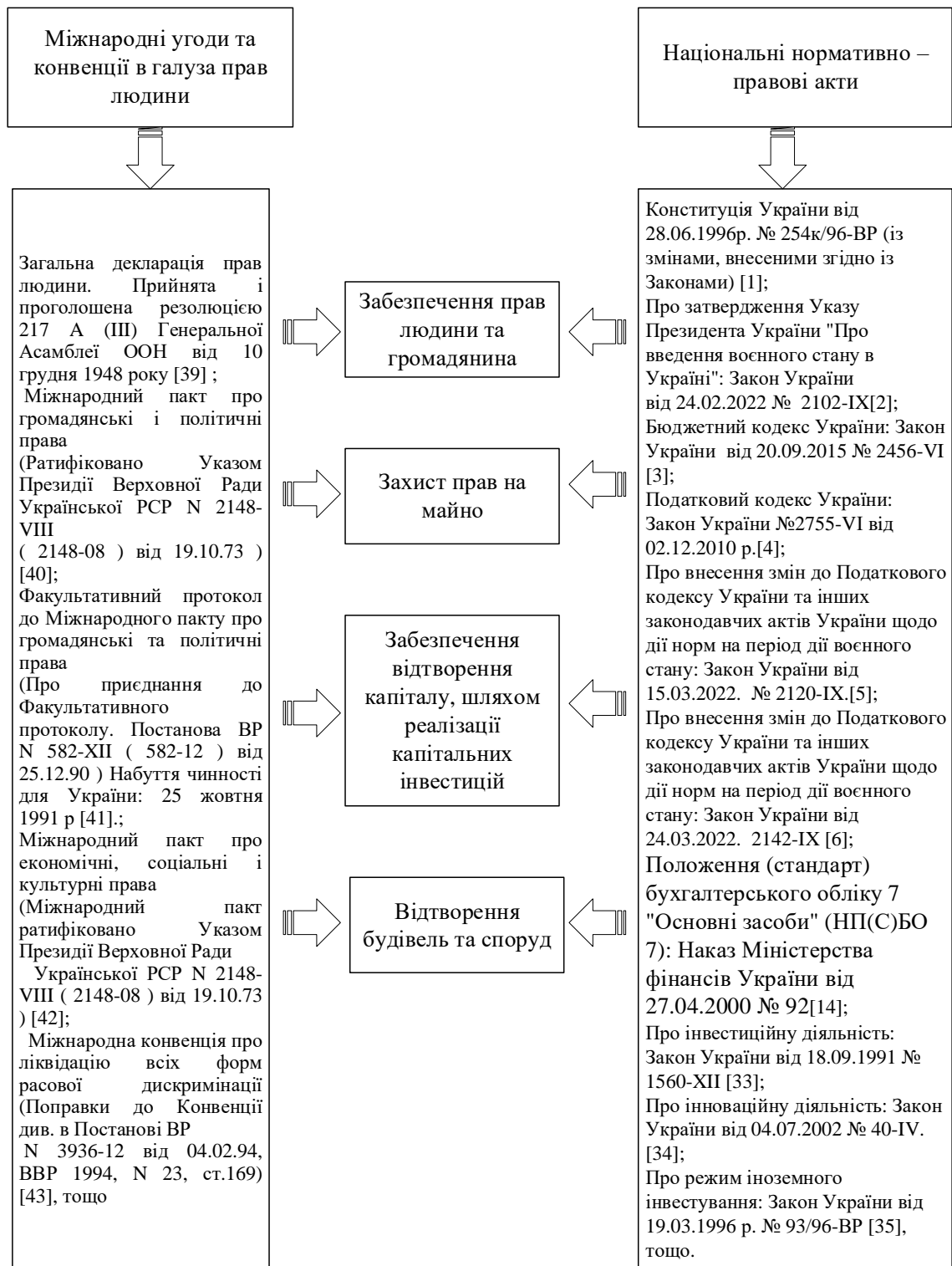


Рис. 1.4. Нормативно – правові засади здійснення відтворення будівель і споруд.

Джерело: складено автором на основі [1-6,14,33-35,39-43]

Основними з яких є Декларація прав людини, Міжнародний пакет про політичні та громадянські права, Конвенція про захист прав людини і основоположних свобод та ін.

Зазначені нормативно – правові акти складають структуру, що діє під час війни. Також варто відмітити, що впровадження новітніх фінансових технологій надали можливість використовувати зручні інструменти, що дозволяють дистанційно вести облік та попередню оцінку вартості зруйнованого та пошкодженого майна.

В рамках дії міжнародного гуманітарного права та прав людини працює цілий ряд міжнародних організацій: Генеральна Асамблея, Рада Європи, Комісія з прав людини, Європейська фундація прав людини, Рада з прав людини, тощо. Та представництв на території України: Організації Об'єднаних Націй, Міжнародного фонду «Відродження», Міжнародного Товариства з прав людини, Центр інформації і документації Ради Європи тощо.

Міжнародні норми та нормативи права визначають зобов'язання держав діяти певним чином або утримуватися від певних дій. При цьому, інтереси людей, що не приймають участі у бойових діях підтримуються вищезначеними нормами міжнародного права та міжнародними та міжурядовими організаціями.

Також є цілий ряд так званих юридично необов'язкових документів серед яких Женевська хартія ООН про постійне житло. Документ визначає підтримку держав-членів у їх прагненні забезпечити доступ до гідного, адекватного, доступного та здорового житла для всіх. Він був схвалений Європейською економічною комісією ООН 16 квітня 2015 року [44].

В документі зазначено, що постійне житло відіграє ключову роль у якості життя. Позитивний вплив відповідного нормам та умовам житла можна збільшити шляхом застосування принципів: захисту навколишнього середовища; економічної ефективності; соціальної інтеграції та участі; і культурної адекватності.

Забезпечення постійного житла в Україні стикається з численними проблемами, які виникають природньо: через глобалізацію, демографічні зміни, зміну клімату та економічну кризу. Ситуацію ускладнює повномасштабне вторгнення іншої держави на територію.

Забезпечення житлом, його пошкодження та знесення впливають на навколишнє середовище; ці процеси споживають ресурси (землю, воду, енергію та будівельні матеріали) і викликають, наприклад, викиди парникових газів. Зменшення цього впливу вимагає залучення урядів і громадянського суспільства, а також дій з боку міжнародних організацій. Досягнення ефективного управління житловим фондом, інвестування у масштабну модернізацію для покращення екологічних показників та розробка фінансових механізмів для покращення доступу до житла визначаються, як пріоритетами політики. Рекомендується застосовувати підхід життєвого циклу в проектуванні як один із способів зменшення впливу цього сектора на навколишнє середовище.

В документі відзначається, що погіршене міське середовище із забрудненням повітря та шумом, а також відсутністю зелених насаджень і можливостей пересування створює ризики для здоров'я. Житлові умови також безпосередньо впливають на фізичне та психічне здоров'я населення. Погане житло та внутрішні умови спричиняють або сприяють багатьом захворюванням і травмам, яким можна запобігти, наприклад захворюванням органів дихання, нервової системи, серцево-судинним захворюванням і раку [44].

Означена хартія має рекомендаційний характер, однак, чітко визначає умови та якість житла та проводить паралелі між здоров'ям нації та наявним доступним та не шкідливим для життя житлом. В означеному документі також значна увага приділяється аналізу шкідливого впливу на довкілля самого процесу будівництва, що чекатиме Україну після закінчення війни та у разі початку масштабної відбудови. Тому, питання відтворення будівель та споруд вже сьогодні має суттєве значення для нації та регіону і потребує істотної

підготовки та створення ефективного фінансового механізму, що враховуватиме не лише соціальний та історико – культурний аспекти а і екологічні норми і нормативи, що істотно погіршились в Україні з початком війни.

Просте відтворення сьогодні, на нашу думку, має враховувати нові норми та нормативи безпеки для мирного населення, істотні кліматичні зміни, нові екологічні умови тощо.

При цьому варто застосувати досвід попередніх років в рамках співпраці міжнародних організацій в руслі отримання компенсацій та відновлення територій, пошкоджених в результаті вій та збройних конфліктів. Так наприклад, досвід Кувейту свідчить, що як міжнародна міжурядова організація ООН може сприяти процесу відшкодування збитків.

У 1991 році ООН створила Комісію з компенсацій (UNCC) відповідно до постанови Ради безпеки. Цей допоміжний орган брав участь у відшкодуванні збитків і шкоди, заподіяних в результаті незаконного вторгнення Іраку та окупації Кувейт у 1990–1991 роках і діяв до січня 2022 року.

Відтоді Комісія з компенсацій опрацьовувала понад 2,7 млн претензій із заявленою вартістю 352,5 млрд дол. Компенсаційний процес тривав понад 30 років і задоволено 1,5 млн позовів загальною вартістю 52,4 млрд дол.

У випадку з Іраком ООН використала наведені нижче джерела відшкодувати збитки та збитки:

- активи Іраку, розташовані в державах-членах ООН;
- 30% виручки від експорту Іраку нафти та нафтопродуктів.

Платежі за іракську нафту здійснювалися на депозитний рахунок і звідти сплачувались відсоток на рахунок UNCC.

Також слід зазначити, що в рамках роботи комісії було визнано також екологічні збитки, що компенсувались Це ґрунтувалося на постанові № 687 від Ради Безпеки ООН, яка підтвердила, що Ірак є відповідальний за міжнародним правом «за будь-які прями збитки, шкоди, включаючи шкоду довкіллю та

виснаження природних ресурсів або шкоди іноземним Урядам та громадянам та корпораціям в результаті незаконне вторгнення Іраку та окупація Кувейту».

За рік до того, як Росія почала неспровоковану війну, показники її експорту були рекордно високими (490 мільярдів доларів США на рік) з яких нафта і газ в структурі продукції, становила лише половину [45].

Санкції, введені у 2022 році, за попередніми даними мають призвести до: ембарго з боку ЄС і США (зменшення на 50% російського експорту нафти) при цьому, ЄС скорочує імпорт природного газу (70% російського експорту) що на дві третини, зменшить загальний експорт. Також ЄС заборонив імпорт російського вугілля та металу. Крім того, як визначає європейське співтовариство, захоплені російські резерви можуть бути використані для відбудови України.

Так, країни Європи розглядають можливість арешту замороженої російської іноземної валюти, як резерву для покриття витрат на відбудову України після закінчення війни. Враховуючи це, необхідно створити ефективні фінансові механізми забезпечення освоєння означених коштів з метою відновлення будівель та споруд на території України.

1.3. Дослідження механізмів фінансування відтворення будівель та споруд.

Вплив науково – технічного прогресу на людство призвів до необхідності регулювати цей процес, підвищувати роль національної політики в галузі науки та техніки, а також зумовила вихід на перший план міжнародного поділу праці та ринкової конкуренції. Переоцінка економічного та політичного значення прогресу зумовила перехід від вільної конкуренції до принципів керованого ринку. Цей процес поставив перед управлінням не відомі до даного моменту

завдання, вирішити які можна було лише із застосуванням нових принципів планування організації та контролю.

Стратегія здійснення відтворення, на нашу думку, не може обходитись без розробки її напрямків та методів стимулювання. Підвищенню рівня техніко-технологічної оснащеності підприємств може в значній мірі сприяти удосконалення системи фінансово – кредитного, внутрішньо фірмового та державного управління. Органічна єдність та ефективна взаємодія планування, економічних важелів та стимулів, організаційних структур управління здатна здійснювати значний вплив на темпи і напрямки господарської діяльності компанії, а управління фінансами має вирішальне значення для здійснення відтворення.

Необхідність визначення сутності механізму роботи фінансових та економічних інструментів інвестиційного розвитку перед економічною наукою постала ще в другій половині ХХ століття. Так ще за умов командної економіки існувала думка, що фінансово-кредитний механізм - це сукупність форм і методів планового управління фінансовими відносинами для забезпечення проведення єдиної фінансової політики партії, створення спільності економічних інтересів усіх суб'єктів виробництва - підприємств (об'єднань) та їх колективів, галузі і держави в цілому. М.М. Кірілов і М.Х. Лапідус трактують фінансово-кредитний механізм як сукупність форм і методів використання державою фінансів і кредиту в цілях вирішення завдань економічної політики. А в самому фінансово-кредитному механізмі виділяють низку взаємопов'язаних підсистем: "фінансово-кредитне планування"; форми, методи і принципи грошових розрахунків; фінансування і кредитування; попередній і наступний контроль у процесі фінансування і кредитування" [23].

На наш погляд, до визначення сутності фінансового механізму найбільш близький О.Д.Василик, який характеризує його як сукупність спеціально розроблених і законодавчо закріплених форм і методів накопичення й

використання фінансових ресурсів для реалізації економічного розвитку та соціальних потреб суспільства. Шляхом реалізації фінансового механізму здійснюється всебічний розподіл і перерозподіл валового внутрішнього продукту (національного доходу) відповідно до основних аспектів фінансової політики. Автор звужує призначення фінансового механізму до кількох основних функцій — фінансового забезпечення й та регулювання соціальних й економічних процесів у державі [24]. На нашу думку, управління економічним механізмом включає також фінансову складову і ґрунтується на використанні економічних методів, форм, важелів. Розумне використання державою їх впливу на інвестиційне середовище українських підприємств з метою відтворення — це визначальна умова підвищення конкурентоздатності і оновлення основного капіталу (ОК) на базі сучасних технологій.

Будь – який економічний механізм складається з певної логічної послідовності економічних явищ. Звичайно складовими економічного механізму одночасно виступають: вихідне економічне явище; явище, виникнення якого відбувається по завершенню функціонування механізму та весь процес, що відбувається в інтервалах між проявами цих явищ.

На думку П.Буніча та ін., економічний механізм забезпечення сталого розвитку визначається насамперед єдністю функцій планування, економічного стимулювання, а також організаційних структур, що виконують ці функції на усіх рівнях господарювання. С.В, Львовчкін розуміє під економічним механізмом сукупність методів, форм, інструментів і важелів впливу на соціально – економічний розвиток підприємства [25].

На нашу думку економічний механізм – включає сукупність економічних форм, методів, важелів, інструментів та стимулів, що застосовуються при взаємодії суб'єктів господарювання за відповідного нормативно – правового та інформаційного забезпечення з метою реалізації концепції сталого розвитку в поточному та перспективному періодах.

Економічні методи – це методи впливу на економічні інтереси суб'єктів господарювання з метою досягнення поставлених завдань фінансово-економічної політики. Вони розробляються для посилення керівного впливу відповідних суб'єктів господарювання та його трансформації за допомогою заміни або гнучкості використання економічних важелів, зведення до мінімуму дестабілізуючих факторів керованої системи. Поддєрьогін виділяє такі методи як прогнозування, планування, інвестування, кредитування, оподаткування, самофінансування, стимулювання, страхування, оренда лізинг та ін. [26]. На нашу думку, серед запропонованого розмаїття слід виділити тільки прогнозування, планування, інвестування, та стимулювання, інші позиції більш відповідають характеристикам інструментів економічного механізму. Економічні методи засновуються на економічному інтересі, широкому застосуванні економічних, фінансових, кредитних та цінових важелів. Вони діють на об'єкт прямо та опосередковано. Економічні інтереси утворюють відповідну систему, де суспільні, індивідуальні та інтереси підприємств повинні бути узгоджені та взаємопов'язані. Системі економічних інтересів повинна відповідати система стимулів їх використання.

Економічний стимул – спонукання до дії, що використовується суб'єктами стимулювання для регулювання поведінки виробників, споживачів, покупців та інших суб'єктів господарської діяльності.

Фінансовий стимул – стимул, що забезпечується державою з метою досягнення національних пріоритетів по відношенню до підприємств, в тому, щоб сприяти їх розміщенню в межах певної території; розвивати передові технології та прискорювати оновлення основних фондів; розвивати експорт; інвестувати в науково – дослідні та дослідно – конструкторські роботи та ін. Форми фінансового стимулювання можуть бути різноманітними – від прямих субсидій до пільг за кредитами [24].

Окремі автори вважають, що між економічними і фінансовими методами впливу існує протиріччя, оскільки перші стимулюють стабілізацію поточних виробництв, а другі – покликані стимулювати подальший його розвиток в наступних циклах відтворення, тобто бачать протиріччя між виробництвом і нагромадженням [27]. На наш погляд тут ніякого протиріччя не існує тому, що нагромадження капіталу створює умови для стимулювання виробництва та підвищення його ефективності в майбутньому. Тому економічні і фінансові методи в механізмі стимулювання відтворення підприємств необхідно розглядати як єдине ціле, оскільки система фінансування і економічного стимулювання включає в себе пошук способів формування і використання коштів для заміни застарілої техніки новою та ефективного її використання в процесі експлуатації. Однак поняття економічного стимулювання ширше ніж стимулювання фінансове, воно охоплює не тільки регулювання діяльності підприємств – виробників товарів, робіт, послуг а і має здатність впливати на поведінку їх покупця, споживача чи то користувача, маючи відповідно ширший набір стимулів. Сьогодні відбулась зміна в орієнтації економічних інтересів підприємств, їх традиційне узгодження має бути направлено також на задоволення інтересів користувачів товарів, робіт, послуг, за даних умов доцільно буде розглянути як фінансові так і економічні методи стимулювання відтворення. Акцентувати увагу на особливостях цих термінів у подальшому дослідженні ми не будемо, навіть якщо це призводить до їх не однозначного розуміння, надалі буде використовуватись термін «економічне стимулювання», та відповідно «економічні стимули».

На нашу думку, розумне застосування економічних форм та методів допоможе підприємствам зосередити необхідні фінансові ресурси і використати їх для вирішення першочергових завдань, а саме – переоснащення основних виробничих фондів.

Економічні важелі – це реалізація та техніка впливу економічних методів на різні сторони соціально-економічного розвитку. Як вже зазначалось раніше, економічні важелі впливають на дію економічного механізму, а через нього на всю господарську діяльність взагалі та на розвиток підприємств зокрема. Функція важелів полягає в забезпеченні дії економічних інструментів та управлінні їх силою та інтенсивністю.

До економічних інструментів відносять податки та збори, відрахування, внески, кредити, гарантії, дотації, субвенції, субсидії тощо. Головними фінансово-кредитними важелями та інструментами механізму стимулювання відтворення є прибуток, амортизаційні відрахування, ціни, податки, орендна плата, лізингові платежі, дивіденди, проценти, валютні курси, інвестиції, дотації, субсидії, субвенції, штрафи, премії тощо [28]. Класифікація та структура економічних важелів відображені на рис. 1.5.

Економічні важелі класифікуються за напрямом своєї дії та за окремими видами. За напрямом своєї дії вони поділяються на стимули і санкції. Стимули виконують функцію фінансового заохочення відтворення підприємств (до них відносяться: пільгові кредити, що мають цільове призначення, надання фінансової підтримки і допомоги тощо), а санкції – карають (наприклад: за нецільове використання коштів, за зменшення фінансування інвестицій в основні засоби та інше). Санкції призводять до застосування інструментів, що обмежують ту чи іншу форму діяльності. Це штрафи, відміна пільг, додаткове оподаткування тощо. Система стимулів і санкцій призначена для створення реальної зацікавленості підприємства в технічному переоснащенні.

Важелі регулювання фінансового механізму також класифікуються за видами: принципи і умови фінансування та кредитного забезпечення; умови і порядок визначення доходів, накопичення, фондів; норми і нормативи [29].

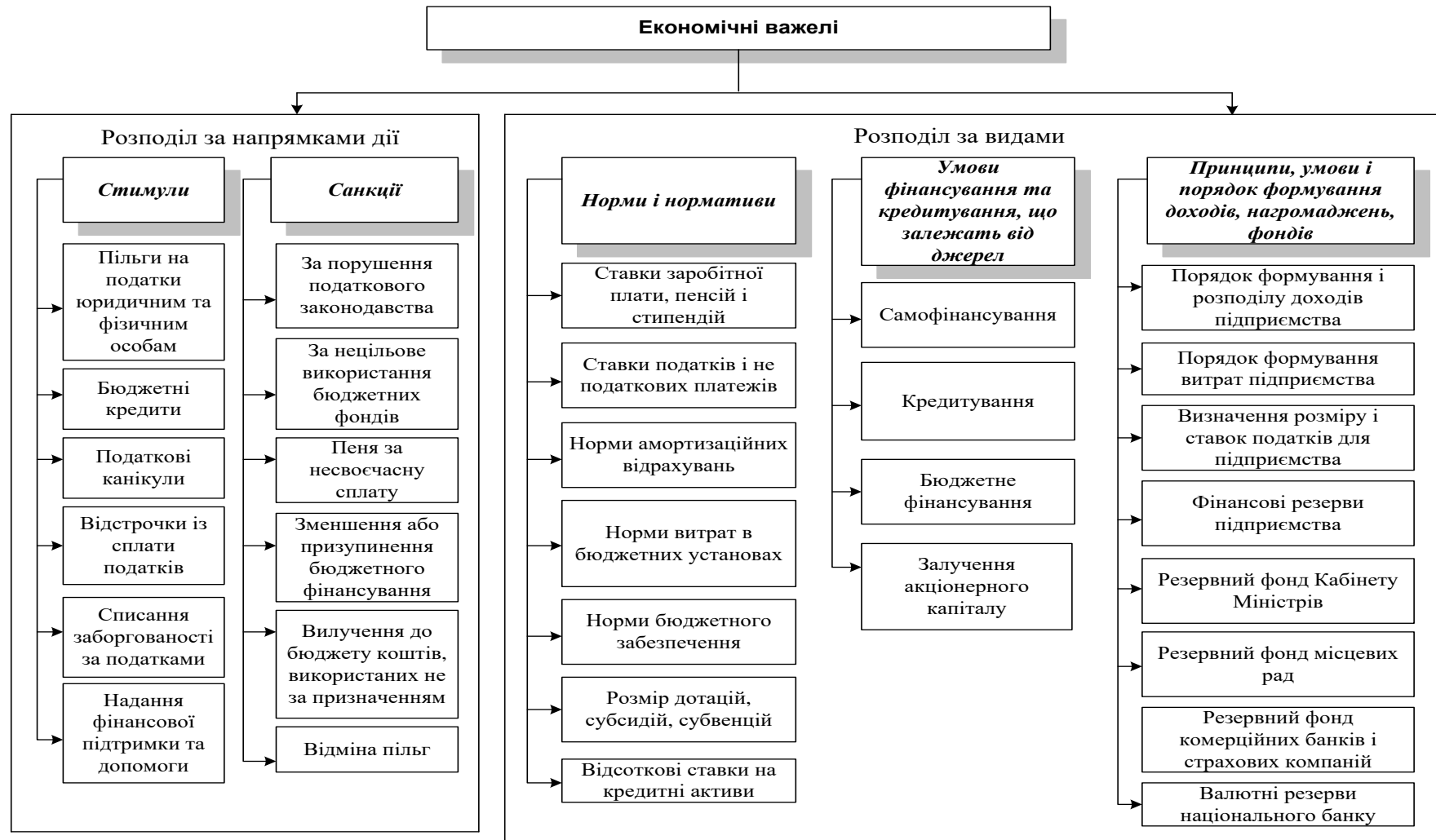


Рис. 1.5 Класифікація і структура економічних важелів державного стимулювання відтворення будівель і споруд.

Джерело: складено автором на основі [25-26]

Налагодити та зорієнтувати економічний механізм на технічне переоснащення підприємств можливо тільки за умови використання принципів фінансування та кредитування. Зміна принципів може докорінно змінювати дію механізму. Ті чи інші принципи не тільки повинні декларуватись, а й бути життєздатними для їх обов'язкового дотримання на практиці. Фінансово-кредитне забезпечення відтворення підприємств має три головні елементи: державне фінансування; кредитування; самофінансування.

Державне фінансування здійснюється на безповоротних засадах за рахунок коштів бюджету і позабюджетних фондів. Кредитування є способом фінансування технічного переоснащення за рахунок позик банку та інших кредитних установ. Самофінансування передбачає використання підприємствами власних та акціонерних фінансових ресурсів.

Принципи, умови і порядок формування доходів, нагромаджень і фондів визначаються відповідними нормативними документами. Принципи та умови фінансових відносин мають бути узгоджені і не вступати в протиріччя. Резерви та фонди є засобом нейтралізації впливу не передбачуваних факторів, що можуть виникнути в майбутньому [30].

Важливе місце в системі економічного механізму займають норми і нормативи, особливо в умовах застосування нормативного методу розподільчих відносин. Нормативи характеризують повний рівень забезпечення видатків, різних видів витрат фінансових ресурсів. Норми і нормативи за методами їх формування, в економічній літературі, поділяють на чотири групи: норми, що централізовано затверджуються органами законодавчої та виконавчої влади (ставки заробітної плати, розмір стипендій, ставки податків, деяких видів зборів і відрахувань поточного виробництва матеріальних благ); норми, що ґрунтуються на матеріальних потребах (витрати на харчування, норми витрат на медикаменти, освітлення, опалення тощо); норми, що визначаються міністерствами та іншими центральними

органами виконавчої влади, з огляду на загальні методологічні принципи створення і використання фінансових ресурсів (норми значної частини витрат бюджетних установ тощо); фінансові нормативи, що використовуються на загальнодержавному рівні й характеризують пропорції економічного та соціального розвитку [27].

Отже, економічний механізм включає методи, важелі і стимули управління грошовими потоками та фінансовими ресурсами, які є формою впливу на об'єкти, при цьому використовуються прямі і зворотні зв'язки, роль яких в контексті стимулювання відтворення будівель та споруд не достатньо вивчена.

Для розкриття змісту економічних методів стимулювання інвестицій в відтворення будівель і споруд необхідно враховувати, що вони є формою відображення відносин, закріплених національним законодавством, нормативними актами, які визначають конкретні способи формування як традиційних, так і створення нових джерел фінансування інвестиційних потреб. Тому інноваційна та інвестиційна діяльність підприємств потребує певної регламентації через прийняття відповідних законодавчих актів, підписання угод, встановлення раціонального порядку взаємовідносин, формування відповідних фондів стимулювання, а також відповідних джерел і способів забезпечення технічного розвитку виробництва, контролю за використанням коштів. При цьому необхідно створити відповідні умови для довготермінової зацікавленості в новаціях у будівництві. Світовий досвід переконує, що значні інноваційні досягнення фірм економічно розвинутих країн обумовлюються не тільки закономірностями ринкового господарювання, а й регулюванням техніко-технологічного переоснащення виробництва [31]. Однак механізм регулювання повинен будуватись на мінімумі прямого втручання в хід відтворювальних процесів, що відбувається в галузях та на підприємствах. Акцент повинен ставитись, переважно на

методи непрямого, опосередкованого впливу, пов'язаного з економічним інтересом: амортизаційну, податкову, кредитну політику, створення сприятливих умов для інвестиційної направленості приватизації, на розвиток фондового ринку, залучення іноземних інвестицій, визначення інвестиційної стратегії розвитку тощо. Оптимальне поєднання інтересів банків, лізингових компаній, акціонерів, держави та підприємств дає можливість сформувати економічний механізм стимулювання, який забезпечить необхідні умови для відтворення об'єктів господарювання.

Економічний механізм спрацьовує ефективно, якщо функціонують усі його складові. Забезпечити чітку взаємодію економічних важелів слід за допомогою таких складових механізму, як економічне планування, прогнозування, правове регламентування та організація [32].

Визначити обсяги фінансових ресурсів, які будуть формуватись, зосереджуватись і розподілятись, через фінансові інститути, і надходитимуть від населення та підприємств допоможе економічне планування та прогнозування, за умови використання достовірної інформації щодо макроекономічних показників, таких як, обсяг валового внутрішнього продукту, фонд оплати праці, прибуток, амортизаційні відрахування, загальний обсяг фінансових ресурсів тощо. Забезпечити фактичне виконання прогнозних показників належить за рахунок наявних економічних норм, стимулів, санкцій. Залучення коштів у розпорядження держави, для здійснення регулювання та стимулювання процесу відтворення підприємств, повинне відбуватись на основі науково та законодавчо обґрунтованої системи їхньої мобілізації.

Висновки до розділу 1

1. Потреба в житлі в країні стане однією з найважливіших, у поствоєнний період, а наявні традиційні механізми фінансування відтворення

будівель і споруд не здатні будуть її розв'язати найближчим часом. Саме тому, питання фінансування відтворення будівель та споруд на території України потребує негайного вирішення з урахуванням всіх можливостей та сучасних тенденцій розвитку фінансового та державного сектору.

В першому розділі роботи проаналізовано сутність дефініції «відтворення» визначено, що реалії сьогодення зумовили необхідність обґрунтування нових підходів до традиційного розвитку економіки та розширення традиційних понять. В рамках даного розширення пропонується актуалізувати поняття відтворення і включити до традиційного підходу також питання «відновлення» пошкодженого та втраченого майна і суспільних благ. Розкрито зв'язок відтворення будівель та споруд з капітальними інвестиціями, охарактеризовано їх кругообіг.

1. В рамках дослідження нормативно – правових засад здійснення відтворення будівель та споруд розкрито регулювання означеного питання на міжнародному та національному рівнях. На міжнародному рівні визначені: Декларація прав людини, Міжнародний пакет про політичні та громадянські права, Конвенція про захист прав людини і основоположних свобод та ін. При дослідженні національного законодавства відмічені конституційні права людини та громадянина на житло та власність, проаналізовано досвід попередніх років в рамках співпраці міжнародних організацій в руслі отримання компенсацій та відновлення територій, пошкоджених в результаті вій та збройних конфліктів.

2. При вивченні механізмів фінансування відтворення будівель та споруд визначено, що економічний механізм включає методи, важелі і стимули управління грошовими потоками та фінансовими ресурсами, які є формою впливу на об'єкти, при цьому використовуються прямі і зворотні зв'язки, роль яких в контексті стимулювання відтворення будівель та споруд не достатньо вивчена. Для розкриття змісту економічних методів

стимулювання інвестицій в відтворення будівель і споруд необхідно враховувати, що вони є формою відображення відносин, закріплених національним законодавством, нормативними актами, які визначають конкретні способи формування як традиційних, так і створення нових джерел фінансування інвестиційних потреб. Тому інноваційна та інвестиційна діяльність підприємств потребує певної регламентації через прийняття відповідних законодавчих актів, підписання угод, встановлення раціонального порядку взаємовідносин, формування відповідних фондів стимулювання, а також відповідних джерел і способів забезпечення технічного розвитку виробництва, контролю за використанням коштів.

РОЗДІЛ 2.

АНАЛІЗ СТАНУ ТА СТРУКТУРИ ОСНОВНОГО КАПІТАЛУ СУБСТІВ ГОСПОДАРЮВАННЯ ВОЄННИЙ ПЕРІОД (НА ПРИКЛАДІ ТОВ «АЛЬТЕКО ГРУП»)

2.1. Організаційна структура ТОВ «Альтеко Груп», стратегічні та тактичні цілі в будівельному секторі України.

Підприємство, на основі якого проводиться дослідження, має організаційно правову структуру товариства з обмеженою відповідальністю, та має ряд ліцензій та сертифікатів, що дозволяють йому займатись такою специфічною діяльністю, як будівельна (Додаток А). ТОВ «Альтеко Груп» створено за дивізіонально – організаційною структурою. Має організаційну структуру, що являє собою сукупність виробничих ланок і впорядкованих потоків ресурсів у виробничій системі, а також органів управління та їх певний взаємозв'язок, які забезпечують досягнення стратегічних цілей підприємства (Рис. 2.1).

В процесі свого розвитку ТОВ «Альтеко Груп» було вироблено унікальну стратегію розвитку орієнтовану на впровадження екологічних систем та технологій. В контексті Женевської хартія ООН [44] та Конвенції ООН Ріо [46] (Рамкова конвенція зміни клімату) маючи загальний напрямок будівництва компанія робить акцент на розвиток сонячної енергетики, вітроенергетики, будівництво систем, що відповідають за накопичення енергії вітру та сонця, її збереження і розподілу. Окремими видом діяльності є реконструкція і будівництво, в тому числі замовникам активно пропонується впровадження технології «розумний будинок».

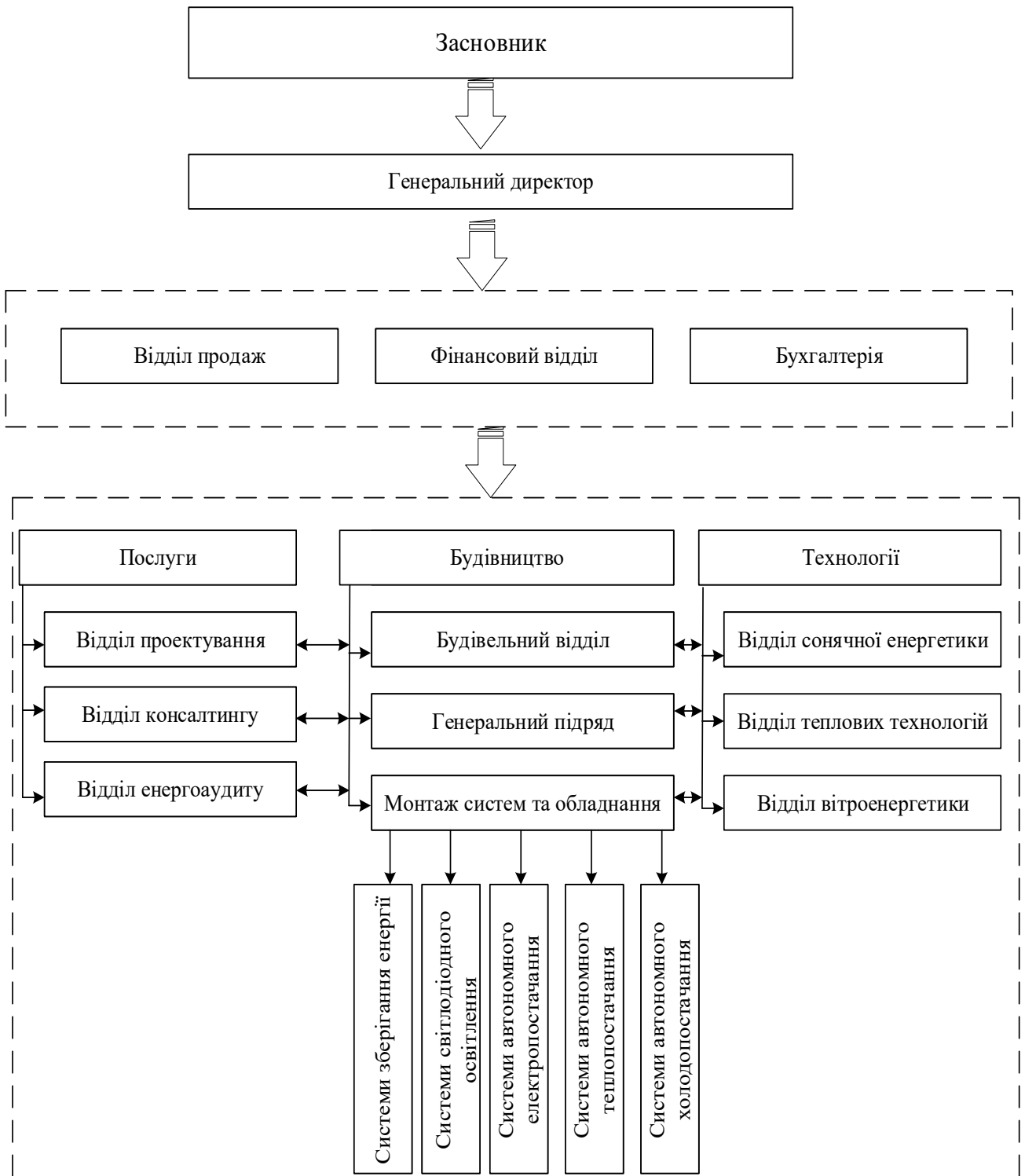


Рис. 2.1. Організаційна структура ТОВ «Альтеко Груп»

Джерело: складено автором на основі [47].

Мале підприємство, що стало об'єктом дослідження, має достатньо компактну структуру з поділом по вертикалі на всього три ланки (керівна,

виконавча та організаційна). Поділ по горизонталі відповідає напрямкам діяльності основним з яких є будівництво. Спеціалізація відділів передбачає доволі різня напрямки роботи (послуги, будівництво, технології). Взаємодія відділів та підрозділів дозволяє ефективно реалізовувати функції будівництва, виконуючи ген підрядні та субпідрядні роботи.

Аналізуючи класифікатор економічної діяльності ТОВ «Альтеко Груп», варто відзначити види, що відповідають за:

- будівництво будинків та споруд, інших споруд;
- електромонтажні роботи;
- монтаж та демонтаж систем опалення та кондиціонування;
- будівельно – монтажні роботи;
- інші спеціалізовані будівельні роботи, тощо.

Маючи загальну стратегію розвитку, орієнтовану на впровадження екологічних технологій, ТОВ «Альтеко Груп», освоювала нову техніку та технології в будівництві, зменшувала шкідливий вплив життєдіяльності людини на довкілля. Компанія здійснює будівельні, будівельно – монтажні та пусконаладжувальні роботи з урахуванням стратегії стійкого розвитку в рамках оптимального використання обмежених ресурсів. Загальний стратегічний напрямок в рамках цілей в галузі стійкого розвитку, закріплених Генеральною асамблеєю ООН, та активно розвивалась до кризи 2019 року, що була викликана пандемією. Варто відзначити, що ринок будівельних послуг України сьогодні є волатильним (Рис. 2.2). При тому, що його продукція має тривалий цикл виробництва (навіть з використанням надсучасних методів це 1,5 – 2 роки) це становить неабияку проблему для розвитку та організації бізнесу. Тривалість виробничого циклу призводить до відсутності оперативної реакції на зміну зовнішніх факторів, що може призвести до катастрофічних ризиків.

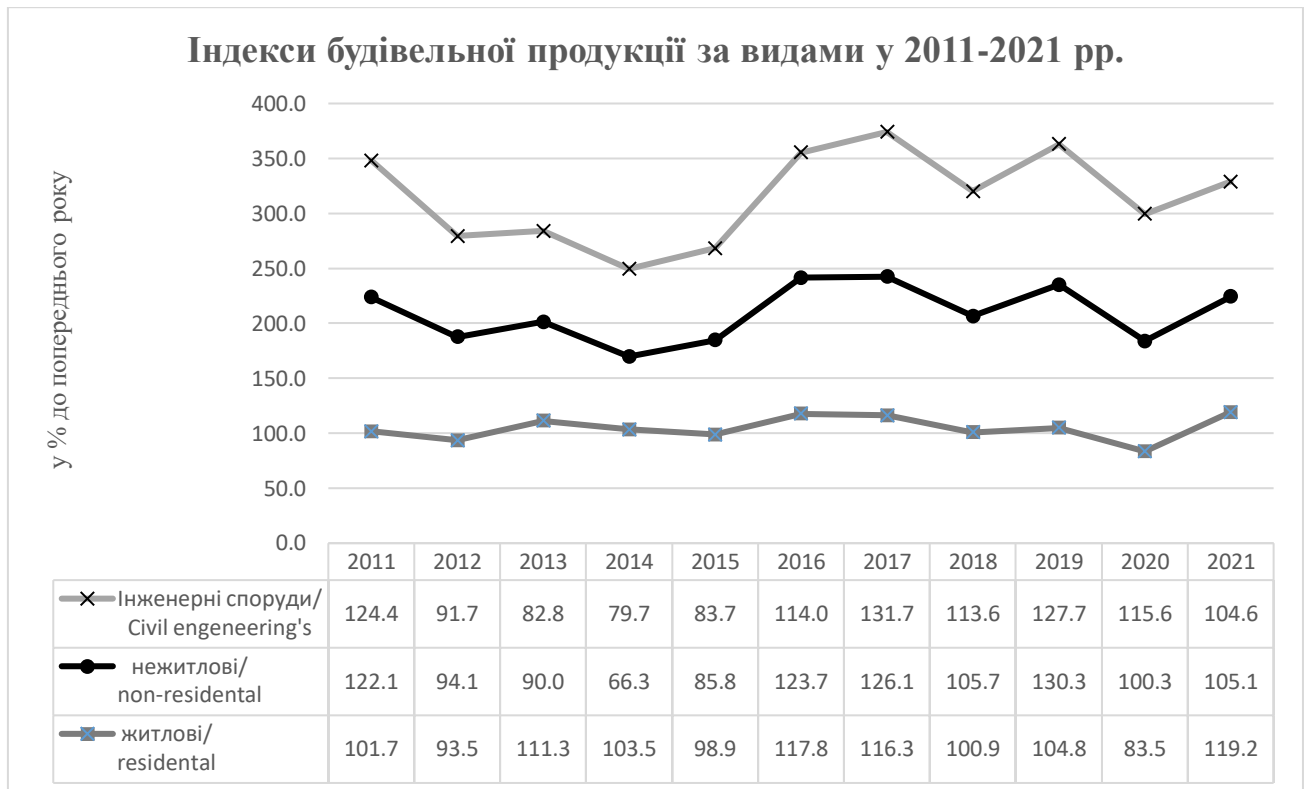


Рис. 2.2. Динаміка показників роботи галузі 2011 – 2022 рр.

Джерело: складено автором на основі [48].

Так, наприклад, стратегічні цілі в рамках концепції стійкого розвитку, що існували до пандемії 2019, в рамках загальносвітової коронакризи, не відповідали потребам ринку, і компанія спрямувала акценти на індивідуальне котеджне будівництво і почала впроваджувати концепцію «розумний дім – це економно». Війна 2022 змінила весь світ і концепцію ТОВ «Альтеко Груп». В рамках загальної стратегії, що працює на внутрішніх ринках, було обрано напрямок - торгівля машинами й устаткуванням, при цьому під «іншими машинами» компанія реалізує системи автономного електро - та теплопостачання, що у випадку пошкодженої інфраструктури країни несе не тільки певну економічну вигоду а і забезпечує соціальний ефект [63].

При дослідженні будівельного ринку України варто відмітити загальне зростання вартості будівельно – монтажних робіт (Рис 2.3).

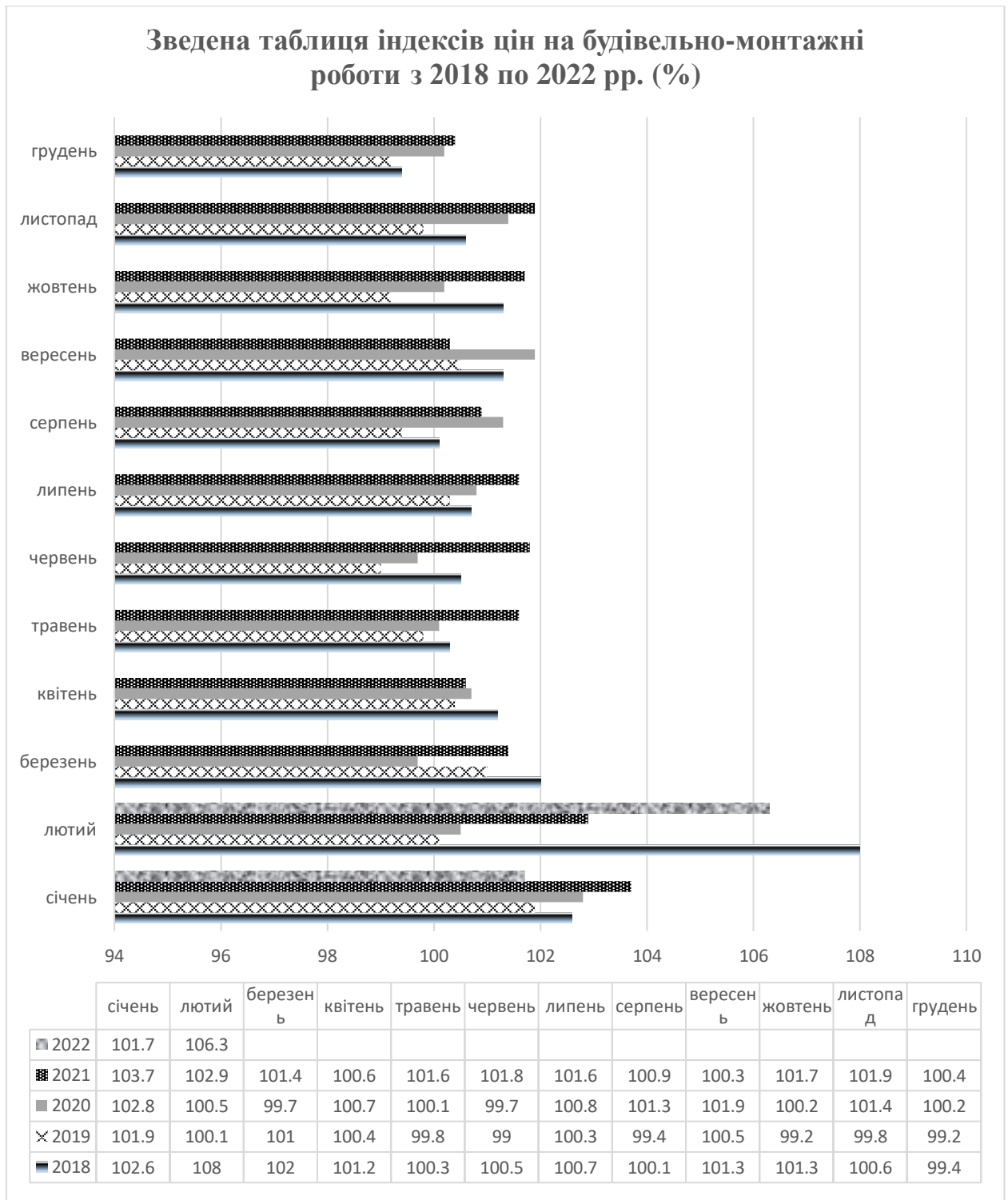


Рис. 2.3. Зведена таблиця індексів цін на будівельно-монтажні роботи з 2018 по 2022 рр. (%)

Джерело: складено автором на основі [49].

Очевидною при подібному детальному дослідженні є сезонність ринку та вплив на його зміну використання новітніх технологій в будівельній галузі України. На означені показники істотно впливають також інфляційні процеси

та сезонна інфляція в країні. Користуючись рисунком 2.4 варто відмітити, що тенденції зростання цін в будівельній галузі відображають в більшій мірі загальний стан розвитку економіки та стабільність гривни.

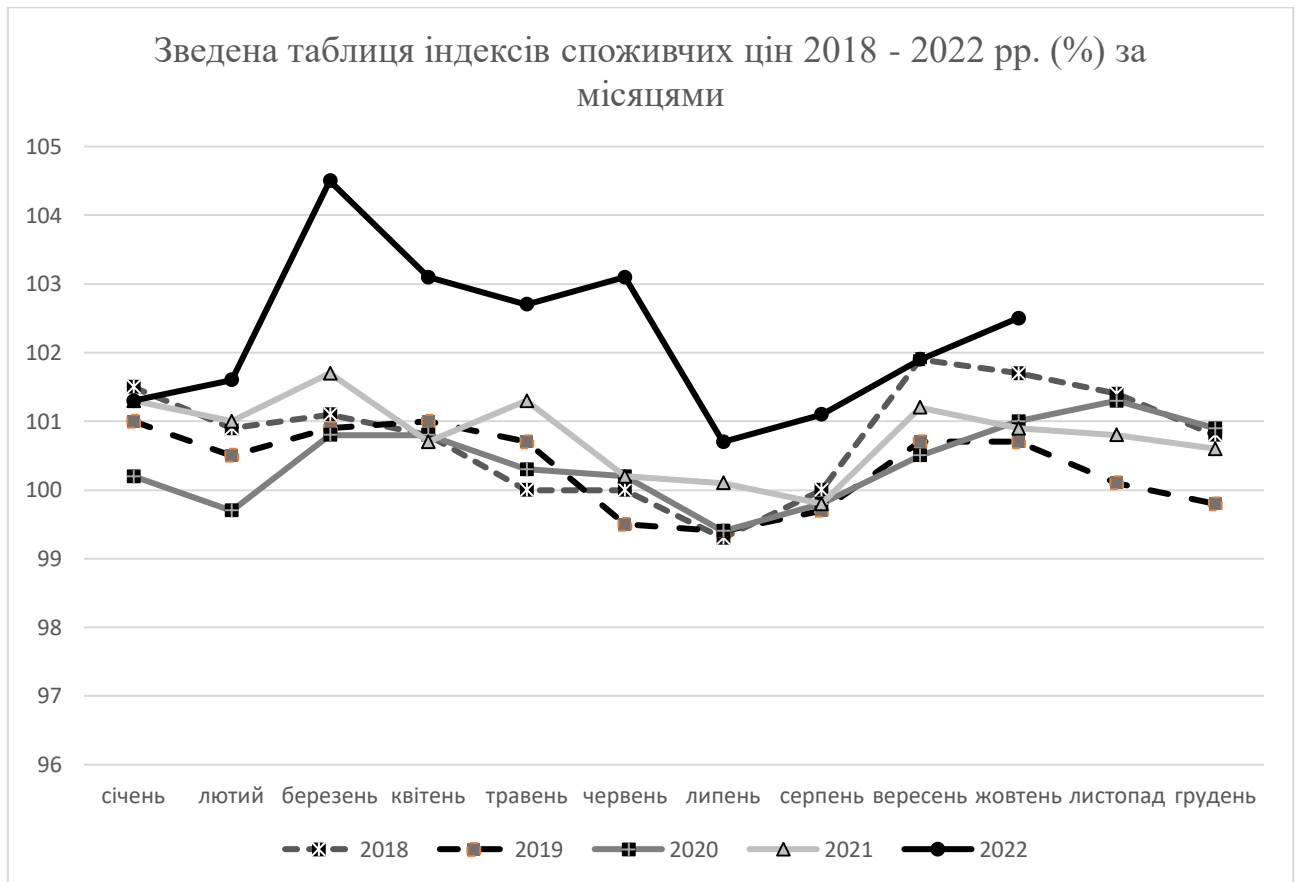


Рис.2.4. Динаміка споживчих цін 2018 – 2022 рр.

Джерело: складено автором на основі [49].

За представленими даними стає очевидним, що незаплановане зростання цін в лютому – березні 2022 року, показало підвищення цін на будівельно – монтажні роботи, що не мало позитивного впливу на галузь а лише відображало інфляційні очікування суб'єктів господарювання та домашніх господарств України.

При врахуванні перспектив подальшого розвитку компанії, на наш погляд, варто врахувати, що За результатами дослідження Світового банку та Європейської комісії [50] сьогодні в Україні найбільш постраждали сектори транспорту (31 відсоток), торгівля і промисловість (10 відсотків) і

будівництво, в тому числі житлове (40 відсотків). Якщо представити регіональну карту, то лідерами є: Донецька, Луганська та Харківська Київська, Чернігівська та Запорізька.

Таблиця 2.1

**Оцінка попередніх збитків та потреб за секторами (млрд. дол.
США) станом на 1 червня 2022 р.**

Сектор	Пошкодження	Частка,%	Втрати	Частка (%)	потреби	Частка (%)
Будівлі та споруди	39,2	40	13,3	5	69	20
Освіта	3,4	3	0,5	0	9,2	3
Здоров'я	1,4	1	6,4	3	15,1	4
Соціальний захист та предмети першої необхідності	0,2	0	4,5	2	20,6	6
Культура і туризм	1,1	1	19,3	8	5,2	2

Джерело: складено автором на основі [50].

ТОВ «Альтеко Груп» працює на загальній системі оподаткування, сплачуючи податок на прибуток (18 %), та податок на додану вартість при реалізації продукції, товарів, робіт, послуг (свідоцтво платника податків дійсне з 01.02.2013 року).

Станом на початок 2021 року компанія відповідним чином зареєстрована в державній податковій службі, має встановленого зразка статут з точною юридичною адресою та не має податкових заборгованостей. ТОВ «Альтеко Груп» не значиться в реєстрі неприбуткових установ і володіє всіма ознаками прибутковості. Варто зазначити, що зважаючи на соціальну направленість та цінність кінцевого продукту компанія має пільги при сплаті та стягненні податків і зборів. Зареєстрована у деснянському районні міста Києва компанія сплачує місцеві податки і збори, визначені рішенням «Про

встановлення місцевих зборів і податків у м. Києві» з відповідними змінами від 13 вересня 2022 року №5450/5491 [51].

Оскільки в структурі власності активів компанії є нерухоме майно (нежитлова нерухомість, що входить до складу «Будівлі промислові та складські» з кодом 125) та транспортні засоби (вантажні автомобілі), то компанія сплачує податок на майно та збір за паркування не у повному обсязі. Не оподатковуються податком на нерухомість промислові будівлі та склади, що компанія використовує за призначенням. Не стягується з платника і транспортний податок, оскільки вантажний автомобіль, що перебувають на балансі компанії, використовують за їх основним призначенням та використовуються на будівництві як основні засоби загальнопромислового призначення.

ТОВ «Альтеко Груп» має земельну ділянку у користуванні та сплачує плату за землю відповідно до нормативно – грошової оцінки ділянок землі та з урахуванням коефіцієнта індексації, що визначається у Положенні м. Києва «Про плату за землю» та Рішення КМР про нормативну грошову оцінку земельних ділянок у міській смузі Києва [51, 52].

Також компанія по роду своєї діяльності є платником збору за місця паркування, що в загальній сукупності витрат не складає значної частини.

Обрані тактичні цілі дають певний позитивний ефект, однак, на нашу думку, з урахуванням всіх попередньо визначених факторів, стратегічні цілі компанії мають бути відкориговані з урахуванням тенденцій поствоєнного періоду. Переорієнтація бізнесу – неминуча, оскільки український ринок після стадії активного попиту на автономні джерела електропостачання, потребуватиме активного відтворення будівель та споруд.

В рамках означеної стратегічної мети, варто розробити вже сьогодні низку тактичних цілей і завдань, що дозволять підготуватись до нових тенденцій та вимог ринку.

2.2. Дослідження основних фінансових показників ТОВ «Альтеко Груп».

Переорієнтація бізнесу та створення міцного фундаменту для реалізації відтворення зруйнованої країни потребує проведення детального аналізу стану та структури ТОВ «Альтеко Груп», вивчення основних показників його операційної та фінансової діяльності і тальки потім – оцінки його інвестиційних можливостей, оскільки зміна пріоритетного напрямку діяльності потребуватиме додаткових фінансових витрат.

Варто відзначити, що компанія поводи́ла переорієнтацію бізнесу, зміну засновника та керівника, у 2019 та 2021 навіть було змінено юридичну адресу. Протягом 2018 – 2021 років проводилась докапіталізація, основним джерелом якої були внески засновника.

Початковою стадією аналізу основних показників роботи компанії традиційно є дослідження її активів. За результатами попередніх досліджень можна зробити висновок, що компанія має не стандартну структуру активів, що не характерна для галузі будівництва (Рис. 2.5.), оскільки станом на початок 2019 року компанія зробила акцент на торгівлі машинами і устаткуванням а саном на серпень 2022 активізувала свою позицію в означеній сфері (з урахуванням ситуації в Україні, попит на тепло - та електрогенератори зріс і показує стійку тенденцію до збільшення). Обрана стратегія дає можливість покращити фінансовий результат в короткостроковому періоді, однак, не враховує майбутньої можливості прийняти активну участь у відтворенні будівель та споруд у післявоєнний період. Якщо провидити порівняльний аналіз та визначати зміни у структурі активів у 2021 році (Рис. 2.6), то варто відмітити, що зміни не значні.



Рис. 2.5. Структура активів ТОВ «Альтеко Груп» 2019 р.

Джерело: складено автором на основі [53, 54].

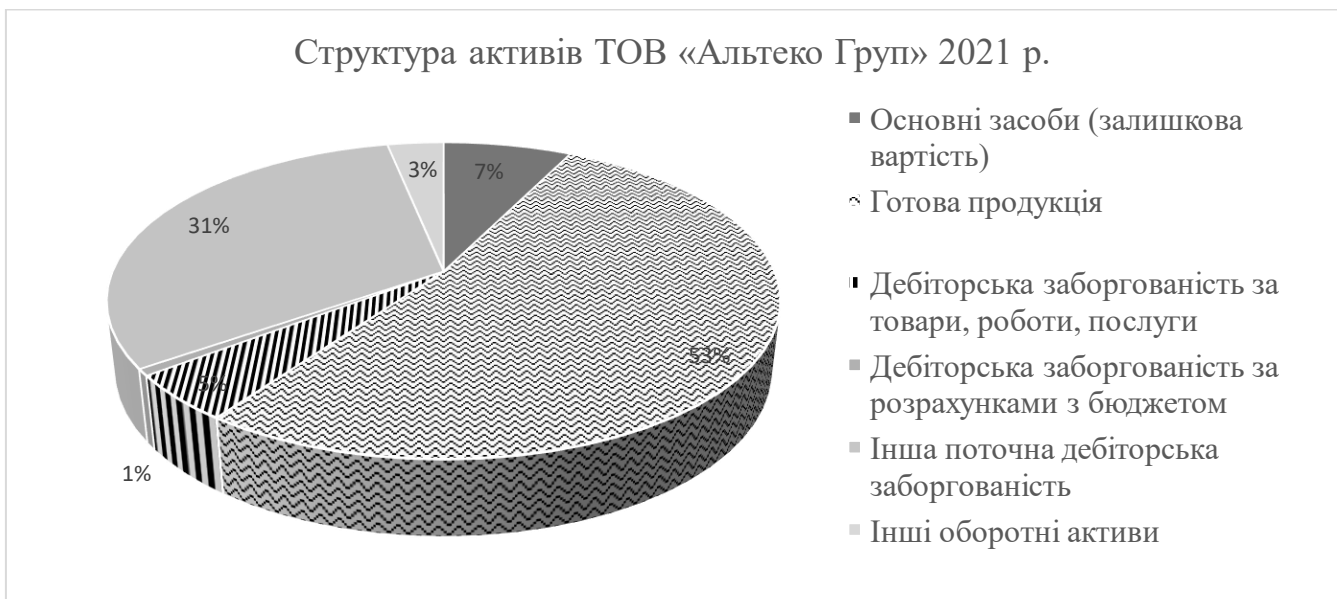


Рис. 2.6. Структура активів ТОВ «Альтеко Груп» 2021 р.

Джерело: складено автором на основі [53, 54].

Здійснюючи порівняльний аналіз стану та структури активів компанії станом на кінець 2019 та 2021 років, варто відзначити, що вона відповідає актуальним потребам ТОВ, та навіть має певні позитивні зрушення. В саме: зменшення дебіторської заборгованості на 10 % за товари, роботи та послуги,

зменшились запаси готової продукції (на 3 %), зросла вартість основних засобів компанії. Однак, мають місце і негативні тенденції: зростання іншої дебіторської заборгованості, виникнення дебіторської заборгованості за розрахунками з бюджетом (остання має незначну частку в структурі, тому не може вважатись істотним негативним фактором). Структура характерна для торгового підприємства, однак в ній очевидні зрушення (зменшується кількість запасів, зростає обсяг основних засобів). Для більш детального аналізу необхідно розглянути структуру пасивів ТОВ «Альтеко Груп» (Рис. 2.7 та Рис. 2.8).



Рис. 2.7. Структура пасивів ТОВ «Альтеко Груп» 2019 р.

Джерело: складено автором на основі [53, 54].

Варто також зазначити, що в контексті не значного зареєстрованого капіталу ТОВ «Альтеко Груп» переважно працює за рахунок ресурсів замовника і зазвичай використовує давальницькі матеріали. Оскільки компанія має доволі широкий асортимент товарів, робіт, послуг, то певні види обладнання беруться у лізинг чи короткострокову оренду. Іноді компанія

використовує, так званий, «мокрый лізинг». Так для виконання певних видів робіт (наприклад, буріння свердловин, створення колекторів, буріння свердловин під фундаментні сваї та монтаж гвинтових палей) ТОВ «Альтеко Груп» укладає угоди субпідряду.

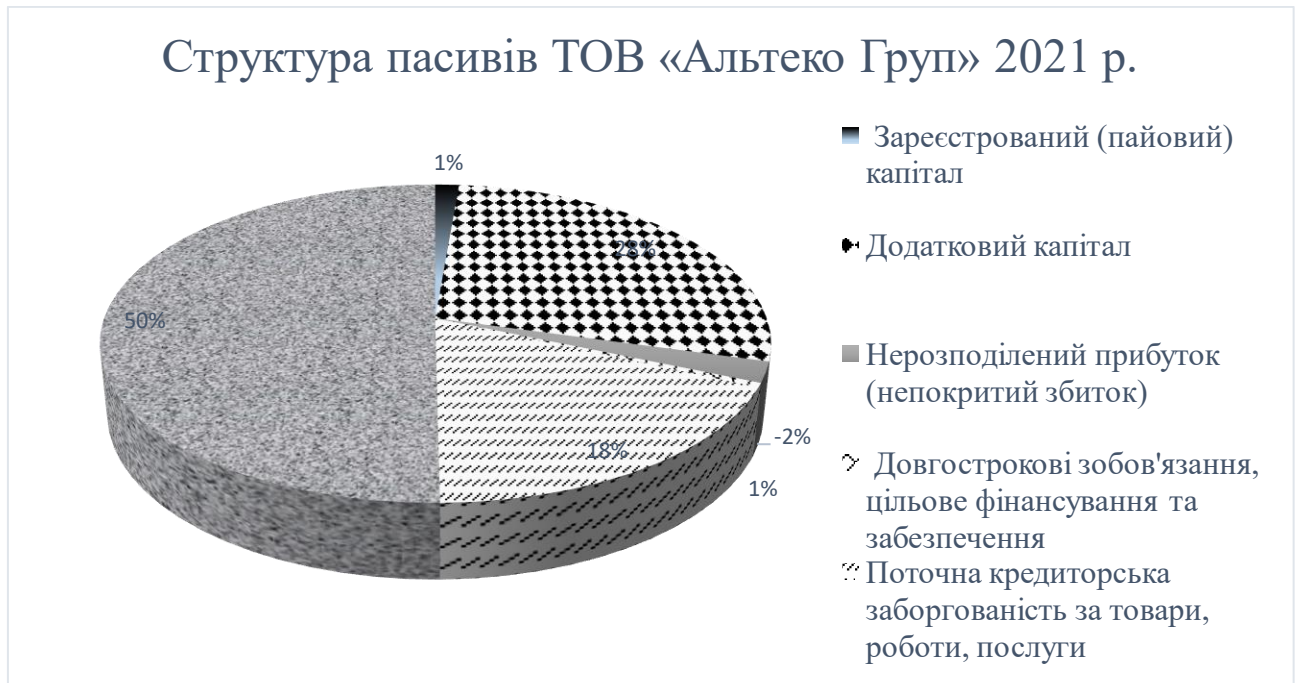


Рис. 2.8. Структура пасивів ТОВ «Альтеко Груп» 2021 р.

Джерело: складено автором на основі [53, 54].

Структура пасивів компанії станом на 2019 рік (Рис. 2.6) свідчить про недостатність зареєстрованого капіталу ТОВ «Альтеко Груп». Збільшення в 2021 році явно не досить для виконання функцій будівництва. Компанія сформувала додатковий капітал, однак, обрана у 2019 стратегія у сукупності з падінням попиту на ринку, який спричинила коронокриза дав негативний фінансовий результат, що потребує істотної уваги та додаткового дослідження. ТОВ «Альтеко Груп» працює над закриттям поточних зобов'язань, однак, чітко визначена тенденція до зростання інших поточних зобов'язань потребує вжити заходів з метою їх мінімізації.

В цілому за структурою активів і пасивів можна зробити висновок, що ТОВ «Альтеко Груп» є достатньо ліквідним (таблиці 2.2. та 2.3). Однак, коронокриза 2019 року мала вплив на основні показники діяльності компанії.

Таблиця 2.2

Групування активів ТОВ «Альтеко Груп»

в тис. грн.

Класифікація	Умовне позначення	2019	2020	2021	Характеристика
Найліквідніші активи ТОВ «Альтеко Груп»	A ₁	0	63,1	79,2536	Поточні фінансові інвестиції відсутні
Швидко ліквідні активи ТОВ «Альтеко Груп»	A ₂	17 330,40	15 958,80	20 044,25	Виникла дебіторка за розрахунками з бюджетом, що має тенденцію до накопичення
Повільно ліквідні активи ТОВ «Альтеко Груп»	A ₃	11 325,60	10 508,80	12 499,05	Значні запаси сировини та матеріалів а також готової продукції, що мають стійку динаміку зростання
Важко ліквідні активи ТОВ «Альтеко Груп»	A ₄	996,9	797	1001,032	Для ТОВ «Альтеко Груп» це основні засоби вартість яких повільно зростає, що пояснюється недостатністю фінансових ресурсів компанії

Джерело: складено автором на основі [53; 54]

За результатами проведеного аналізу, рівність $A_1 < П_1$, зберігається для всіх періодів. Правило $A_2 > П_2$, характерне тільки для 2020 – 2021 років $A_3 > П_3$, протягом всього періоду, що аналізується. Істотна різниця між

показниками А₄ та П₄ свідчить на користь останнього показника, отже, баланс не є достатньо ліквідним.

Таблиця 2.3

Групування зобов'язань ТОВ «Альтеко Груп»

в тис. грн.

Групи	Умовне позначення	2019	2020	2021	Характеристика
Короткотермінові пасиви ТОВ «Альтеко Груп»	П ₁	5 954,70	3 921,90	4 225,91	Для ТОВ «Альтеко Груп» такими пасивами є заборгованість за товари, роботи, послуги, що має тенденцію до зростання у 2021 році
Короткострокові пасиви ТОВ «Альтеко Груп»	П ₂	17 373,10	13 331,40	16 044,24	Основну частину для ТОВ «Альтеко Груп» складають інші поточні зобов'язання
Довгострокові пасиви ТОВ «Альтеко Груп»	П ₃	374	83,1	104,3736	Довгострокові зобов'язання для ТОВ «Альтеко Груп» та цільове фінансування мають тенденцію до зростання
Постійні пасиви ТОВ «Альтеко Груп»	П ₄	1 425,30	4 537,90	5 699,60	Власний капітал ТОВ «Альтеко Груп» повільно зростає

Джерело: складено автором на основі [53; 54]

Для подальшої оцінки фінансового стану ТОВ «Альтеко Груп» необхідно провести дослідження показників його фінансової стійкості оцінити рентабельність та платоспроможність.

Переглядаючи дані підприємства за 2019 – 2021 рр. (Додатки Б-Д), варто відзначити наявність певних проблем з ліквідністю у ТОВ «Альтеко Груп», особливо на початку 2019 року відсутність грошових коштів та поточних фінансових інвестицій призвела до наявності певних проблем з ліквідністю

Рис. 2.9.

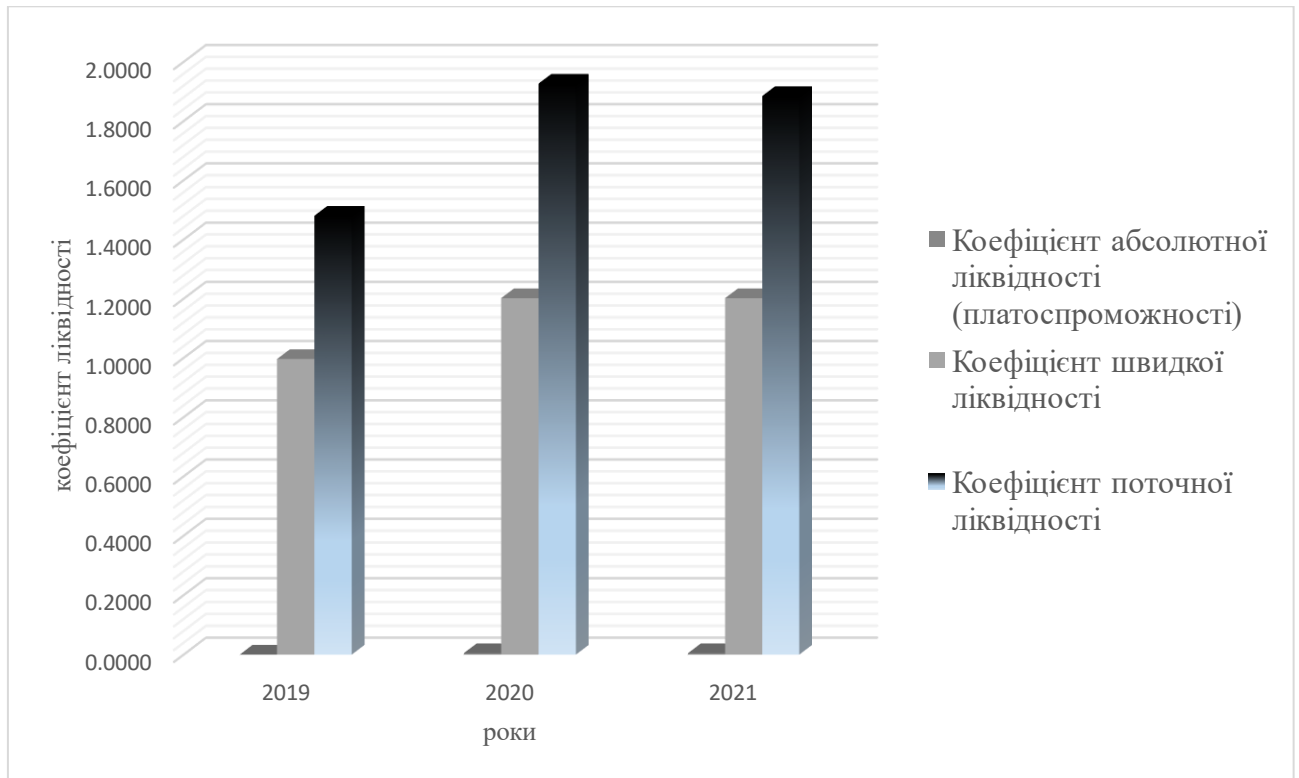


Рис. 2.9. Показники ліквідності ТОВ «Альтеко Груп», станом на 2019-2022 рр.

Джерело: складено автором на основі [53; 54]

Як видно з Рис 2.8, протягом аналізованого періоду компанія має істотні проблеми з наявністю грошових коштів на рахунках, не використовуються також поточні фінансові інвестиції, що в сучасних умовах є безумовним мінусом при активній роботі. Закупівля товарів (генераторів та сонячних батарей і накопичувачів до них потребує постійного притоку грошових коштів в компанію). Якщо питання реалізації будівельної діяльності та проведення монтажних робіт вирішується за кошти замовника, то торгівля потребує постійної наявності грошових ресурсів. Станом на кінець 2021 року ТОВ

«Альтеко Груп» врахувало цей нюанс, однак сума грошових коштів на рахунках компанії залишаються далекою від нормативу 0,2 і більше. При цьому коефіцієнт швидкої ліквідності протягом 2020 – 2021 років збільшився та відповідав нормі за рахунок зростання кількості готової продукції та запасів, також збільшилась дебіторська заборгованість, що не може вважатись позитивною тенденцією. Коефіцієнт поточної ліквідності показує негативну динаміку у 2021 році та перебуває нижче норми.

При вивченні основних фінансових показників діяльності ТОВ «Альтеко Груп» з метою оцінки його інвестиційних можливостей, постає необхідність досліджень показників фінансової стійкості (коефіцієнтів залежності, автономії та ін.). Результати проведених досліджень зручно узагальнити в таблиці 2.4

В результаті проведення розрахунків очевидним стає нестача власного капіталу компанії, навіть з урахуванням його зростання протягом 2019 – 2021 років на 4274,3 тис. грн сума залишається не достатньою, що підтверджено також аналізом структури пасивів компанії. Загальна позитивна динаміка не нівелювала загальної проблеми. Критичним є коефіцієнт фінансової автономії, що з 2019 року збільшився у 3,4 раз, однак не досягнув нормативного рівня (більше 0,5), звідси і проблема з коефіцієнтом фінансової залежності.

Не виникають питання лише до коефіцієнтів маневреності власного та концентрації позикового капіталу. Власні оборотні кошти ТОВ «Альтеко Груп» по відношенню до власного капіталу у 2019 році становлять 0,56, що в п'ять раз перевищує норматив та має стійку тенденцію до зростання. Відношення позикового капіталу до валюти пасиву балансу становить у 2019 році 0,93, що говорить про достатню кількість позикового капіталу в структурі пасивів компанії. Варто відмітити, що зазначена тенденція спостерігається в основному за рахунок значних поточних зобов'язань та кредиторської заборгованості. Так звані «короткі гроші» ніколи не були запорукою успіху та фундаментом для активного розвитку, тому, на нашу

думку варто порекомендувати компанії звернути особливу увагу на вартість поточних зобов'язань, що використовує ТОВ «Альтеко Груп» та приділити особливу увагу питанню отримання довгострокового фінансування.

Таблиця 2.4

Оцінка фінансової стійкості ТОВ «Альтеко Груп» 2019 – 2021 рр.

№ з/п	Показники	Період			Абсолютне відхилення у порівнянні з 2019 р.	
		2019	2020	2021	2020	2021
1	2	3	4	5	6	7
1	Власні оборотні кошти ТОВ «Альтеко Груп» (Р _к)	802,40	3 824,00	4 802,94	3 021,60	4 000,54
2	Коефіцієнт ТОВ «Альтеко Груп» забезпечення оборотних активів	0,04	0,22	0,22	0,18	0,18
3	Маневреність оборотних коштів ТОВ «Альтеко Груп»	0,00	0,02	0,02	0,02	0,02
4	Маневреність робочого капіталу ТОВ «Альтеко Груп» за запасами	13,22	2,60	2,45	-10,62	-10,77
5	Коефіцієнт забезпеченості запасів ТОВ «Альтеко Груп» власними оборотними коштами	0,08	0,39	0,41	0,31	0,33
6	Коефіцієнт фінансової автономії ТОВ «Альтеко Груп» (К _{авт.})	0,07	0,25	0,25	0,18	0,18
7	Коефіцієнт фінансової залежності ТОВ «Альтеко Груп»	0,93	0,75	0,75	-0,18	-0,18
8	Маневреність власного капіталу ТОВ «Альтеко Груп»	0,56	0,84	0,84	0,28	0,28
9	Концентрація позикового капіталу ТОВ «Альтеко Груп»	0,93	0,75	0,75	-0,18	-0,18
10	Коефіцієнт фінансової стабільності ТОВ «Альтеко Груп» (коефіцієнт фінансування)	0,08	0,34	0,34	0,26	0,26

Джерело: складено автором на основі [53; 54]

В умовах воєнного стану та в рамках післявоєнної відбудови ТОВ «Альтеко Груп» має звернути увагу на структуру власного капіталу та доопрацювати можливості отримання довгострокового а також грантового фінансування в рамках відновлення житлового фонду України та виконання функції соціального захисту населення. Також не варто недооцінювати

методику роботи компанії за кошти замовника, що активно використовується сьогодні, однак пропонується звернути особливу увагу на строки та періоди розрахунків та виконання замовлень (здачі до експлуатації об'єктів капітальних інвестицій).

Окрім питань ліквідності та фінансової стійкості компанія мала певні проблеми з прибутковістю. За даними фінансової звітності (Додаток В – Д) ТОВ «Альтеко Груп» мала збитковий період у 2020 році, що пояснювалось коронокризною та невчасною адаптацією менеджменту компанії до нових умов господарювання. Означене питання потребує додаткового дослідження, особливо в аспекті оцінки інвестиційної спроможності останнього. Результати дослідження зручно представити у вигляді таблиці 2.5.

Таблиця 2.5

Оцінка рентабельності ТОВ «Альтеко Груп» 2019 – 2021 рр.

№ з/п	Показники рентабельності	2019	2020	2021	Абсолютне відхилення у порівнянні з 2019 р.	
					2020	2021
1	2	3	4	5	6	7
1	Рентабельність активів ТОВ «Альтеко Груп» прибутку від операційної діяльності	0,064	-0,115	0,164	-0,179	0,100
2	Рентабельність капіталу ТОВ «Альтеко Груп» за чистим прибутком	0,052	-0,115	0,134	-0,168	0,082
3	Рентабельність власного капіталу ТОВ «Альтеко Груп»	0,705	-0,456	0,530	-1,161	-0,175
4	Рентабельність основних засобів ТОВ «Альтеко Груп»	0,083	-0,181	0,221	-0,263	0,139
5	Рентабельність реалізованої продукції, робіт, послуг ТОВ «Альтеко Груп» за прибутком від реалізації (виконання, надання)	0,123	0,127	0,395	0,004	0,272
6	Рентабельність реалізованої продукції робіт, послуг ТОВ «Альтеко Груп» за чистим фінансовим результатом	0,023	-0,813	0,365	-0,836	0,342
7	Рентабельність витрат ТОВ «Альтеко Груп»	0,140	0,145	0,652	0,005	0,513

Джерело: складено автором на основі [53; 54]

Означені дослідження підтверджують падіння рівня рентабельності у 2020 році навіть по відношенню до 2019 - го. Група показників свідчить про політику критично низького ціноутворення 2020 року (при тому, що середньогалузева рентабельність також впала і становила в цілому по галузі 1,1 проти 3,7 рівня 2019 року). Означені тенденції були зумовлені падінням попиту на продукцію будівельної галузі про що також свідчить рівень цін нижчий ніж у 2018 році (Рис. 2.4, підрозділу 2.1. даного дослідження). Зменшення загального ефекту від використання ресурсів компанії призвело до падіння рентабельності активів та капіталу. Ситуація істотно покращилась вже в першій половині 2021 року. Це пояснюється послабленням карантинних вимог, поступовим зростанням рівня доходів населення, зміною власника та керівництва й переорієнтацією політики компанії. Впроваджені заходи мали істотний позитивний вплив, що підтвердився позитивним чистим фінансовим результатом.

2.3. Методи оцінки відтворення будівель та споруд ТОВ «Альтеко Груп» у воєнний та післявоєнний період.

Реалізація проектів відтворення в галузі житлового будівництва, що пропонується у якості стратегічної цілі ТОВ «Альтеко Груп», передбачає наявність істотних капітальних вкладень на тривалий період часу. Підприємство, що досліджується, станом на кінець 2021 року не мало необхідних резервів, тому запорукою розвитку в обраному напрямку має стати пошук джерел фінансування для реалізації проектів відтворення.

Відповідно до класичної економічної теорії джерела фінансування відтворення в залежності від кон'юнктури інвестиційного ринку можна поділити на зовнішні та внутрішні, що формуються за рахунок самофінансування, використання облігаційних займів, акціонерного капіталу, лізингу, кредиту, державної фінансово – кредитної політики. Останні, в свою чергу можуть бути власними чи залученими. Так чи інакше всі методи фінансування відтворення потребують чіткої оцінки об'єкта капітального будівництва, а вартість процесу відтворення значною мірою залежить від його послідовності та джерел, що застосовуються (Рис. 2.10)

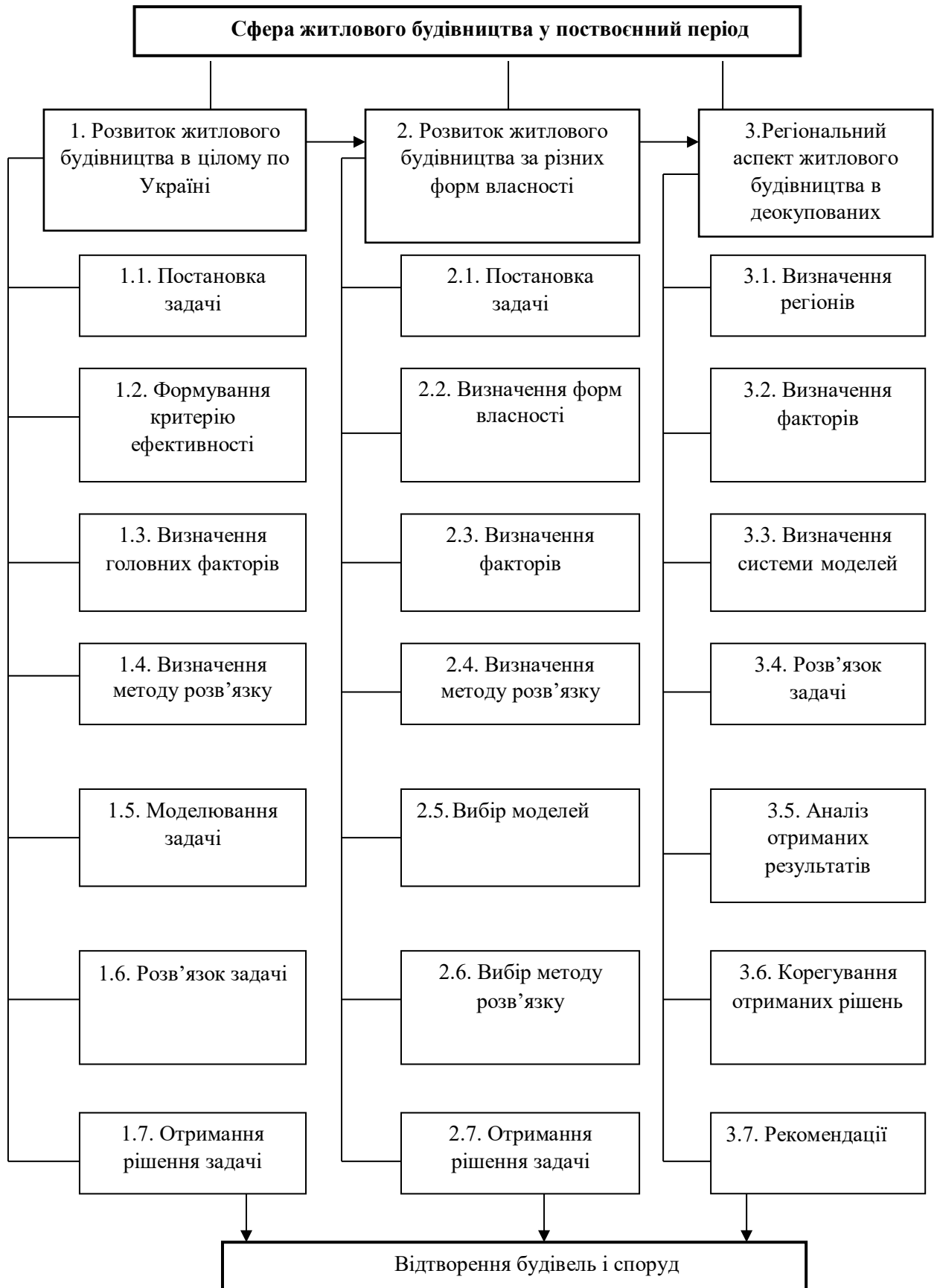


Рис.2.10. Схема системного підходу дослідження відтворення будівель і споруд.

Джерело: складено автором на основі [56,58]

До власних джерел ТОВ «Альтеко Груп» можна віднести: чистий фінансовий результат (прибуток) від здійснення продажу та поставки обладнання, надання консалтингових послуг та послуг з проектування, інших видів діяльності; амортизаційні відрахування; прибуток від іншої реалізації; сальдо за позареалізаційними операціями та ін.

На даному етапі розвитку України власні джерела організацій являються основою всіх інвестиційних проектів, пов'язаних із здійсненням відтворення простого чи розширеного. Компанії, що досліджується бракує власних ресурсів, працюючи на ринку останні п'ять років ТОВ «Альтеко Груп» застосовує зовнішні джерела фінансування, тому зосередимось на них.

В складних умовах мінливого середовища відбувається постійна міграція цінностей. За даних умов виникає нагальна потреба відстежувати напрямки переливу капіталу як в галузі будівництва, так і в економіці в загалом. Адже створення вдалої бізнес – моделі обов'язково збільшить цінність ТОВ «Альтеко Груп» а разом і інвестиційну привабливість, розширить можливості відтворення будівель та споруд. За словами Адріана Слівотські сьогодні чиста технологія, що не підкріплена ефективною бізнес – моделлю, більше не здатна забезпечувати стабільний ріст вартості [56].

Однак, майже всі форми фінансування, окрім благодійних внесків, передбачають повернення коштів та набуття іншого економічного чи соціального ефекту.

Грантові державні програми та цільові кредити передбачають також наявність максимального ефекту, що не можливо досягти без оптимальної побудови бізнес – моделі компанії. Томі співвідношення вкладеного капіталу та отриманих вигод був і залишається основним критерієм ефективності прийнятих рішень.

При подачі запитів на роботу в рамках проектів відбудови України враховуватимуться основні критерії виконання робіт. Такими відповідно є: строки реалізації проектів, ціна та якість виконаних робіт.

При представленні проектів відтворення будівель і споруд ТОВ «Альтеко Груп» проектної та кошторисної документації до розгляду, замовників в першу чергу цікавить вартість будівництва. Варто відмітити, що в даному випадку можливим є два шляхи формування оціночної вартості майна (Рис. 2.11).

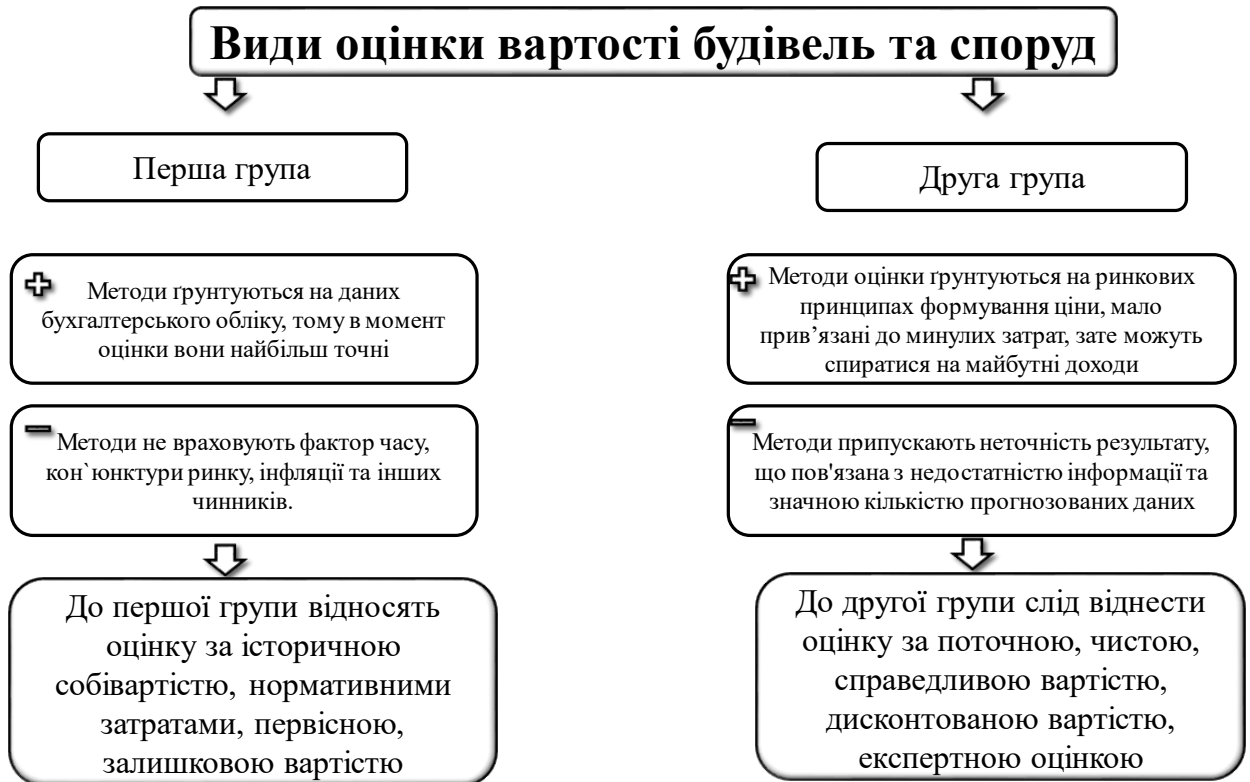


Рис. 2.1. Види формування оціночної вартості будівель і споруд.

Джерело: складено автором на основі [56-58]

Варто відзначити, що перша група методів оцінки характерна для малих та середніх компаній з чітко налагодженою системою управлінського (внутрішньогосподарського) обліку, до яких і відноситься ТОВ «Альтеко Груп», друга група методів характерна для загального представлення інвестиційних проектів, що стосуються об'єктів капітальних інвестицій і знадобиться підприємству, що досліджується для участі у державних програмах, грантах та проектах, оскільки саме там пропонується традиційний підхід до оцінки майбутньої вартості проектів капітальних інвестицій.

Варто відзначити, що Рис. 2.10 має обмежене представлення про методи та методики і включає тільки ті, що будуть використані у подальшому дослідженні. Загальна кількість методів вказана у Додатку Д даної кваліфікаційної роботи.

Висновки до розділу 2

1. Основою другого розділу стало дослідження ТОВ «Альтеко Груп». Визначено, що товариство з обмеженою відповідальністю, та має ряд ліцензій та сертифікатів, що дозволяють йому займатись такою специфічною діяльністю, як будівельна. Розкрито, що в процесі свого розвитку ТОВ «Альтеко Груп» було вироблено унікальну стратегію розвитку орієнтовану на впровадження екологічних систем та технологій. В контексті Женевської хартія ООН та Конвенції ООН Ріо. В роботі проаналізовано організаційну структуру ТОВ, означені напрямки стратегії та тактики компанії. Визначено, що Мале підприємство, що стало об'єктом дослідження, має достатньо компактну структуру з поділом по вертикалі на всього три ланки (керівна, виконавча та організаційна). Поділ по горизонталі відповідає напрямкам діяльності основним з яких є будівництво.

2. В роботі розкриті основні тенденції розвитку будівельного ринку в період постпандемічної кризи та під час війни, визначені основні перспективи та напрямки розвитку серед яких ключовим визнано відтворення будівель та споруд у післявоєнний період.

3. Детальний аналіз основних фінансових показників роботи ТОВ «Альтеко Груп» показав, що активів компанії станом на кінець 2019 та 2021 років, відповідають актуальним потребам, та навіть мають певні позитивні зрушення. Однак, їх структура характерна для торгового підприємства, і не відповідає потребам будівельної компанії. При цьому протягом 2020 року спостерігались певні проблеми з ліквідністю та істотні питання рентабельності (чистий фінансовий результат 2020 року показав збиток). Означені проблеми

запропоновано вирішувати за рахунок докапіталізації бізнесу та розвитку довгострокового кредитування.

4. Реалізація проектів відтворення в галузі житлового будівництва, що пропонується у якості стратегічної цілі ТОВ «Альтеко Груп», передбачає наявність істотних капітальних вкладень на тривалий період часу. Підприємство, що досліджується, станом на кінець 2021 року не мало необхідних резервів, тому запорукою розвитку в обраному напрямку має стати пошук джерел фінансування для реалізації проектів відтворення. З метою залучення таких джерел запропоновано провести попередню оцінку відновлення будівель і споруд на базі ТОВ «Альтеко Груп».

РОЗДІЛ 3

УДОСКОНАЛЕННЯ МЕХАНІЗМУ ФІНАНСУВАННЯ ВІДТВОРЕННЯ БУДІВЕЛЬ І СПОРУД В ПІСЛЯВОЄННИЙ ПЕРІОД

3.1. Дослідження механізмів фінансування відтворення будівель та споруд ТОВ «Альтеко Груп» у воєнний та післявоєнний періоди.

Істотні перетворення, до яких Україна буде адаптуватись після війни, мають місце не стільки в економіці в цілому, як у її ланках. Тому, згідно з теорією системного аналізу, керуючись метою досягнення певних цілей, необхідно всю систему будівництва житлових будинків розглядати як ряд взаємопов'язаних підсистем. Ці підсистеми досліджуються окремо із врахуванням необхідних взаємозв'язків та головних факторів спеціальними методами. Отримані місцеві рішення синтезуються у глобальне, яке і є продуктом системного дослідження механізмів фінансування відтворення будівель і споруд у післявоєнний період. Схема системного підходу до дослідження сфери житлового будівництва наведена на рис. 3.1. Метою системного дослідження є виявлення залежностей між обсягом введення в експлуатацію житлових будинків і головними економічними факторами, від яких він залежить.

Розглянуті питання відновлення житлового фонду і реформування житлового сектору економіки відповідно до нових реалей та потреб. За відсутності ефективного механізму фінансування після військового вторгнення житлове будівництво в Україні стане однією з найгостріших соціально-економічних проблем. Основні напрямки державної житлової політики передбачають обов'язок держави забезпечити житлом соціально незахищених громадян, а для інших створюють умови для придбання житлової площі за рахунок власних коштів чи кредитів.

Розвиток післявоєнного ринку житла повинен відбуватися за рахунок

залучення коштів населення, підприємств, банків, фондів, при залученні нових фінансових механізмів акумуляції капіталу тощо (рис. 3.1)

Обмежені обсяги централізованих капітальних вкладень пропонується спрямовувати на завершення будівництва житла високого ступеня готовності для категорії громадян, яким його надання гарантується законами України. Для цього потрібно ширше використовувати іпотечне кредитування, розвивати приватну форму власності, створювати умови конкуренції у житловому будівництві та інше. Необхідно створювати і розширювати відповідні ринкові структури: інститути спільного інвестування, фонди іпотеки, банки, страхові компанії, кредитні спілки.

Від початку військового вторгнення, великі потреби існують у здійсненні капітального ремонту існуючих житлових будинків, але для цього не вистачає коштів. Визначення необхідного обсягу капітального ремонту, потрібних ресурсів і потужностей має здійснюватися за чіткої науково – методичної основи. Можна дати такі рекомендації щодо підвищення ефективності ремонтної політики: введення плати населення на капітальний ремонт, бюджетне фінансування цільових програм ремонту житлового фонду, спонсорська допомога, використання краудфандингу та міжнародних і національних фандрайзингових платформ.

Так, наприклад, користуючись національною фандрайзинговою платформою Na-Starte можна подати заявку, як для реалізації власного бізнесу «з нуля» так і для докапіталізації проекту, що вже існує. Міжнародні платформи, не зважаючи на загальну орієнтацію на некомерційні організації, пропонують також кошти для проектів інновацій, новітніх технологій, чим вдало може скористатись ТОВ «Альтеко Груп», зважаючи на їх стратегічну мету та впровадження новітніх екологічних технологій [63].

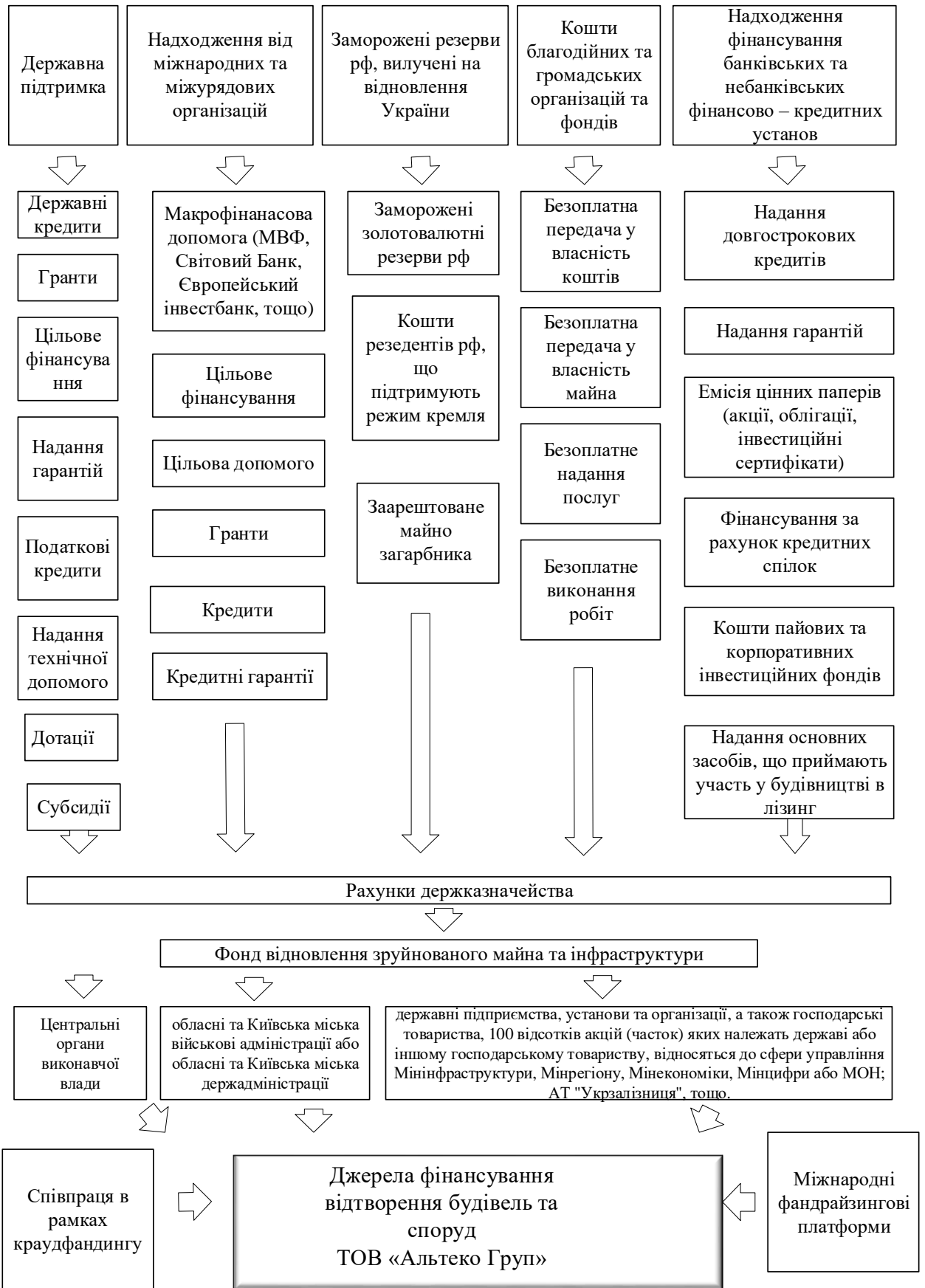


Рис.3.1 Адаптований механізм фінансування відтворення будівель і споруд.

Джерело: складено автором на основі [58]

В рамках реалізації даного підходу, варто запропонувати, як один з

альтернативних методів добровільної мобілізації коштів метод залучення та використання капіталу кредитних спілок, що містить законодавство України.

До початку війни в Україні було зареєстровано 323 кредитні спілки, що мали вагомий фінансовий ресурс та підпорядковувались Національній комісії, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг. В рамках реформ основним регулятором став Національний банк України, що істотно підвищив вимоги до кредитних спілок. Не зважаючи на певні складності у роботі фінансових установ з початком війни, дані організації мають цілу низку переваг при їх застосуванні у фінансуванні відтворення будівель та споруд і основні з них полягають у певних особливостях оподаткування.

Так, наприклад кредитна спілка:

належним чином оформлена та зареєстрована має статус неприбуткової установи;

може отримувати благодійні внески від фізичних та юридичних осіб;

має доходи у вигляді внесків на потреби, визначені законом, що звільняються від оподаткування;

здатна проводити операції з власними активами, що не оподатковуються;

може мати пасивний дохід, які не оподатковуються;

здатна отримувати гуманітарну допомогу, дотації та субсидії за рахунок державних та місцевих бюджетів, цільових фондів;

має можливість отримати дотації на регулювання цін платних послуг тощо.

Привабливим у застосуванні механізмів кредитних спілок при фінансуванні відтворення житлового фонду визначеного регіону є також:

локальна спрямованість коштів кредитної спілки (в рамках місцевих громад вирішується і питання першочерговості та обсягів виділених коштів);

можливість видавати як мінімальні кредити, так і забезпечувати відновлення доволі масштабних проектів;

контроль за освоєнням та ефективним використанням «на місті»; індивідуальний підхід до визначення кредитоспроможності позичальників;

вартість кредиту спілки, яка часто менша за рахунок відсутності комісій та додаткових платежів [64].

В рамках роботи над дієвими фінансовими механізмами відтворення капіталу в Україні вже сьогодні Національний банк зобов'язав кредитні спілки скласти попередні плани відновлення діяльності після припинення або скасування воєнного стану. Таким чином, тимчасова зупинка не стане перепорою для подальшого функціонування, а посилені вимоги сформулюють збалансований фінансовий інструмент, що матиме цілу низку переваг.

При цьому, варто пам'ятати, що житло як нерухомість може успішно виступати як предмет застави і виконувати функцію повноцінного, врегульованого законодавством та цілеспрямованого засобу забезпечення гарантій платоспроможності кінцевого власника.

Аналіз запропонованих підходів відтворення будівель і споруд (рис. 3.1) підкреслює комплексний характер питання і свідчить про відсутність єдиного вірного та уніфікованого рішення для всіх випадків втрат та пошкодження майна. ТОВ «Альтеко Груп» для ефективної роботи має застосовувати комплексний підхід до означеного механізму відтворення житла і обирати оптимальний шлях для кожного окремого випадку.

При цьому, необхідним стає закріплене законодавством механізмів відтворення будівель і споруд у післявоєнний період, яке реалізується через бюджетну політику, податкове законодавство, грошово-кредитну та амортизаційну політику, регулювання фондового ринку, визначення умов діяльності іноземних інвесторів, розуміння принципів та основ роботи інститутів спільного інвестування, фандрайзингових платформ, кредитних спілок, компаній з управління активами, тощо. Структура економічного механізму відтворення житла відображена в Додатку Ж.

Конкурентоспроможність робіт та продукції ТОВ «Альтеко Груп» залежить як від зовнішніх, так і від внутрішніх факторів, до яких належать:

частка капітальних вкладень у будівництво; тривалість будівельного процесу; якість будівельної продукції; інформаційна доступність; рівень матеріально-технічного забезпечення; енергозбереження; технічний стан основних засобів; рівень менеджменту у будівництві.

Відтворення будівель і споруд у післявоєнний період вимагає забезпечення його ефективної інституційної структури. Відтак, інституційне середовище впливає на всіх його учасників – взаємопов'язаних економічних агентів різних галузей. Інституційне середовище будівельного комплексу представлено у вигляді чотирьох блоків:

- формальні інститути (чітко визначені та прописані в законодавстві, з урахуванням специфіки поствоєнного відтворення вони всі не досконалі), які є обов'язковими до виконання;
- неформальні інститути (неписані правила та традиції), які є неофіційними, проте мають вплив на функціонування багатьох учасників (засади доброчесності, благодійності, прозорості та ін.);
- механізми ідентифікації порушень правил, згідно яких визначають правопорушників (поки не відпрацьований, за мінімальної кількості прецедентів);
- механізми застосування штрафів та санкцій до порушників.

3.2 Визначення вартості відтворення будівель та споруд на основі порівняльного підходу.

В рамках загальної теорії оцінки об'єктів відтворення, варто згадати три основних підходи – доходний, витратний й та порівняльний.

Останній ґрунтується на інформації про укладені угоди з аналогічними об'єктами і порівнянні з аналогами вартості об'єктів, що оцінюються (об'єктами порівняння). Наступним етапом є внесення виправлень з урахуванням розбіжностей має об'єктом, що оцінюється та його аналогами, що дозволяє вивести ціну продажу кожного об'єкта. Визначена ціна дає

можливість зробити висновок, що ймовірна ціна на ринку аналогів визначає ринкову вартість об'єкта, що оцінюється [61].

Безумовно, фактична ціна продажу об'єкта може відхилитися від ринкової вартості через мотивацію учасників угоди, ступеня їхньої поінформованості, умов угоди. Однак, у переважній більшості випадків ціни індивідуальних угод мають тенденцію відбивати напрямок розвитку ринку. Якщо існує достатня інформація великого числа угод і пропозицій на продаж, то можна визначити цінові тенденції, що служать індикатором динаміки ринкової вартості нерухомості.

З огляду на те, що даний підхід оцінки нерухомості ґрунтується на порівнянні продажів, його називають порівняльним. У силу того, що розглянутий підхід використовує дані про угоди на ринку, його ще називають ринковим.

В процесі оцінки відповідно до порівняльного підходу проведено наступний обсяг робіт (згідно стандарту "Оцінка нерухомого майна" [72]):

- збір та організація аналізу інформації про продаж або пропозицію подібного нерухомого майна та характеристика об'єктів порівняння;
- зіставлення об'єкта оцінки та об'єктів, що порівнюються з коригуванням ціни продажу або ціни пропозиції об'єктів порівняння;
- визначення вартості об'єкта нерухомого майна шляхом внесення поправок до вартості, що об'єкту порівнюється;
- узгодження результатів розрахунків.

Оцінювачі констатують, що на ринку відсутні або майже відсутні дані про реальні угоди по продажу-купівлі об'єктів нерухомості аналогічного функціонального призначення [61]. Причиною являється укриття даних про умови продажу і реальної ціни продажу об'єкта. Тому, при порівняльному аналізі вартості об'єкта оцінювачі приймали за основу ціни пропозиції. Такий підхід, виправданий з точки зору потенційного покупця, який насамперед, проаналізує спочатку поточні ринкові пропозиції і прийде до висновку про

реальну ціну (для себе) запропонованого об'єкта, враховуючи всі його вади та недоліки відносно об'єктів порівняння.

Вибір об'єктів, що порівнюються проводився на підставі можливості порівняння їх з нерухомістю, що оцінюється. Критерії відбору об'єктів, що порівнюються були наступними:

- з усіх пропозицій продажу житлової нерухомості обирались ті, що пропонуються до використання як житлові будинку;
- обирались об'єкти порівняння, які мають щонайближче місце розташування до району (зони) розташування об'єкта оцінки;
- обирались об'єкти порівняння, які за конструктивною схемою та елементами, станом є подібними до оцінюваного об'єкта;
- площа об'єктів, що порівнюються та кількість кімнат наближена до розміру площ та кількості кімнат об'єкта оцінки.

Для проведення оцінки за порівняльним підходом проведено аналіз ринку житлової нерухомості м. Києва. [61] Інформація, стосовно пропозицій продажу нерухомості, взята з баз даних агентств нерухомості м. Києва, періодичних спеціалізованих видань м. Києва, інформаційної мережі Інтернет.

Вибір об'єктів, що порівнюються варто розпочати з попередньої оцінки та відбору, що наведена в таблиці 3.1

При співставленні об'єктів, що порівнюються з об'єктом оцінки оцінювачами були використані такі коригування;

Коригуюча поправка на торг (торгування)

Проведені розрахунки ґрунтуються на даних пропозиції продажу нерухомості і включають той факт, що ринкова ціна зазвичай формується в процесі переговорів і є нижчою відносно цін пропозицій (тобто, передбачається зниження ціни при проведенні торгів).

Таблиця 3.1

**Варіанти пропозицій продажу об'єктів, що порівнюються ТОВ
«Альтеко Груп»**

№ з.п.	Площа м2	Вартість пропозиції з ПДВ, (USD)		Додаткові переваги		Примітки
		1м2	загальна	Внутрішній стан	поверховість	
1	94.4/5,5 сотка	2002	189000	ПІСЛЯ будівельників	1	"спецпроект", сучасний житловий каркасний будинок
2	73.5/ соток	6 2082	153000	ПІСЛЯ будівельників	1	монолітно-каркасний будинок з автономним освітленням за технологію «розумний будинок»
3	94.5/ соток	5 2000	189000	ПІСЛЯ будівельників	1	новобудова, цегляний будинок з автономною системою опалення

Джерело: складено автором на основі [73; 74]

У даний час на ринку нерухомості, в зв'язку з перевагою пропозиції над попитом, згідно аналізу ринку нерухомості та результатів інтернет - опитування представників агентств нерухомості було встановлено, що торг на будинку становить (-15% - -40%). Спостерігається «сонний» період, який властивий початку року. Тому коригування на торг для об'єктів, що порівнюються №1,2,3 було прийнято на середньому рівні (-20%).

Коригування на обсяг прав, що передаються власникові

Для всіх об'єктів, що порівнюються пропонується при укладанні договору купівлі-продажу передача повного об'єму прав власності- При умові виконання припущень і обмежень, викладених у розділі 1 даного Звіту, передбачається повний об'єм прав власності для об'єкта оцінки. Тому коригування по цьому фактору не проводилося -(0%) - для всіх об'єктів порівняння.

Коригування на умови фінансових розрахунків

Для всіх об'єктів, що порівнюються пропонується повна оплата під час оформлення договору купівлі-продажу. Передбачається, що у разі продажу об'єкта оцінки, оплата буде проведена на таких же умовах. Тому коригування по цьому фактору не здійснювалось - (0%) - для всіх об'єктів порівняння.

Коригування на умови продажу

Для всіх об'єктів, що порівнюються умови продажу являються ринковими, тобто вільний продаж без будь-яких обмежень (податкова чи банківська застава - примусовий продаж, банкрутство, арешт тощо). Передбачається, що у разі продажу об'єкта оцінки, умови продажу також будуть ринковими. Тому коригування по цьому фактору не здійснювалось - (0%) - для всіх об'єктів порівняння.

Коригування на дату продажу

Оцінювачі, використовували інформації пропозицій станом на 01.10.2022 року. Виходячи з цього, коригування по даному фактору не здійснювалось - (0%) - для всіх об'єктів порівняння.

Коригування на функціональне призначення

Об'єкт оцінки і всі об'єкти порівняння розташовані в будинку, який не введений в експлуатацію та експонується в якості майнових прав на двокімнатні будинку (житловий фонд), тому коригування по цьому фактору не здійснювалось - (0%) - для всіх об'єктів порівняння.

Коригуюча поправка на місце розташування

Оцінюючи вартість об'єкта, не можна не звернути увагу на місце розташування. Місце розташування впливає на вартість у межах 2-10% в залежності від зони транспортної доступності (метрополітену) та віддаленості від ділового центру міста (району).

Всі об'єкти порівняння та об'єкт оцінки розташовані в одній територіальній зоні за містом 20 кілометрів від Києва. Тому коригування по цьому показнику не проводимо - (0%) - для всіх об'єктів порівняння.

Коригування на поверховість

Всі об'єкти порівняння та об'єкт оцінки мають один поверх. Тому коригування по цьому показнику не проводимо - (0%) - для всіх об'єктів порівняння.

Коригування на відміну стану

Стан, в якому знаходиться об'єкт оцінки, безпосередньо впливає на його ціну. Простіше всього врахувати розходження по фактору «стан», врахувавши вартість ремонтних робіт, які необхідно виконати для того, щоб об'єкт порівняння був за станом рівний станом об'єкта оцінки.

Стан об'єкта оцінки врахований як «після будівельників», стан об'єктів, що порівнюються №1,2,3 - «після будівельників» (детальний опис наведений у таблицях підбору об'єктів порівняння). Тому коригування не проводимо для всіх об'єктів порівняння.

Коригування на відміну площі (масштаб)

Об'єкт оцінки має загальну площу 94,45 кв. м., об'єкти порівняння № 1,3 мають площу 94,4 кв. м. та 94,5 кв. м. відповідно. Різниця між площею об'єкта оцінки і об'єктів, обраних для порівняння №1,3 не перевищує 10%, тому коригування для них не проводилось. Об'єкт порівняння № 2 має площу 73,5 кв. м. Різниця між площею об'єкта оцінки і об'єкта порівняння №2 перевищує 10%, тому коригуюча поправка для об'єкта порівняння №2 на рівні (-5%).

Інші коригування (на додаткові переваги, архітектурне планування будинку тощо) не застосовувались, оскільки вони були враховані в критерії вибору приміщень - об'єктів порівняння. Розрахунок вартості одного квадратного метра будинку порівняльним підходом викладено в таблиці 3.2

Після проведення коригувань вартості одиничних показників об'єктів, що порівнюються були одержані їх значення (V_i). Зрозуміло, що чим менше сумарна (по модулю) величина поправок було застосовано, тим точніший результат. Відповідно, одержані вартості одиничних показників об'єктів порівняння, по яким були застосовані менші значення поправок будуть мати більшу вагу у порівнянні з вартостями одиничних показників об'єктів, що порівнюються по яким було застосовано більші значення поправок.

Визначення ваги вартості по кожному об'єкту порівняння в залежності від величини коригувань проводиться наступним чином:

• розрахунок загальної суми коригувань $K = \sum k_i$

Таблиця 3.2

**Розрахунок вартості одного квадратного метра будинку
порівняльним підходом**

№	Показники	Параметри	Параметри об'єктів порівняння		
			4	5	6
1	2	3	A1	A2	A3
1	Загальна площа (кв. м.)	94.45	94.40	73.50	94.50
2	Загальна вартість, USD	X	189000	153000	189000
3	Вартість 1 кв.м., USD	X	2002	2082	2000
Коригуючі поправки					
1	Коригуюча поправка на торг	X	торг	торг	торг
	%	X	-20	-20	-20
2	Коригуюча поправка на об'єм прав, що передається	X	повний об'єм прав	повний об'єм прав	повний об'єм прав
	%	X	0	0	0
3	Коригуюча поправка на умови фінансових розрахунків	X	повна оплата	повна оплата	повна оплата
	%	X	0	0	0
4	Коригуюча поправки на умови пролажу	X	ринкові	ринкові	ринкові
	%	X	0	0	0
5	Коригуюча поправка на дату продажу / пропозиції	X	01. 01. 2022р.	01. 01. 2022р.	01. 01. 2022р.
	%	- X -	0	0	0
6	Коригуюча поправка на функціональне призначення	будино (житловий фонд)	будино (житловий фонд)	будино (житловий фонд)	будино (житловий фонд)
	%	X	0	0	0

Закінчення табл. 3.2

1	2	3	4	5	6
7	Коригуюча поправка на відміну місцерозташування	20 км. від Києва	20 км. від Києва	20 км. від Києва	20 км. від Києва
		X	0	0	0
8	Коригуюча поправка на поверховість	0	0	0	0
	о	X	0	3	0
9	Коригуюча поправка на відміну стану	після будівельників	ПІСЛЯ будівельників	після будівельників	після будівельників
	%	X	0	0	0
	USD	X	0	0	0
10	Коригуюча поправка на відміну площі (масштабу)	94.45	94.4	73.5	94.5
	%	X	0	-5	0
	Сума поправок	%	-20	-22	-20
	Вартість 1 кв .м об'єктів, що порівнюються без ПДВ USD	X	1602	1624	1600

Джерело: складено автором на основі [73; 74]

де k_i ; - сума величин поправок по модулю i -го об'єкта порівняння;

- розрахунок величин $y_i = K/k_i$;
- розрахунок загальної суми величини $y_i \div Y = \sum y_i$;
- розрахунок ваги $w_i = Y_i / \sum Y$;
- сумування ваг $W = \sum w_i$ яка повинна дорівнювати одиниці;
- розрахунок вартості об'єкта, що оцінюється $V = \sum w_i X V_i$,

де V_i - величини вартості об'єктів, що порівнюються (або їх одиничних показників).

Вагові коефіцієнти зручно викласти в таблиці 3.2

Результати розрахунків вартості об'єкта оцінки порівняльним підходом з використанням коригуючи поправок і коефіцієнтів для порівняння слід викласти в таблиці 3.3

Результати розрахунку вартості будівель та споруд відповідно до порівняльного підходу

Таблиця 3.3

Визначення вагових коефіцієнтів

Об'єкти порівняння	Скоригована вартість 1 м ² в USD без ПДВ(V _i)	k _i	y _i	w _i	w _i xV _i
Об'єкт № 1	1602	20	3.40	0.3684	590
Об'єкт № 2	1624	28	2.43	0.2633	428
Об'єкт № 3	1600	20	3.40	0.3684	589
	∑	68.0	9.23	1.0	1607

Джерело: складено автором на основі [73; 74]

Вартість об'єкта оцінки - майнових прав на двокімнатну квартиру загальною площею 94,45, будівельний №116, на 18 поверсі е секції Б, яка знаходиться в центрі міста за класом преміум, визначена порівняльним підходом, становить:

5549443,00 грн. 00 коп.

Таблиця 3.4

Результати розрахунків вартості об'єкта оцінки

Дані	Розрахунок
Загальна площа об'єкта оцінки (м ²)	94,45
Вартість 1 м ² площі об'єкта оцінки, USD	1607
Вартість об'єкта оцінки з ПДВ, USD	151 781
Вартість об'єкта оцінки з ПДВ, грн. за курсом НБУ	5549443,00

Джерело: складено автором на основі [73; 74]

Для пошуку ринкової вартості житлових приміщень, оцінювачами використано один методичний підхід: порівняльний.

В результаті проведених розрахунків оцінювачі одержали наступні попередні результати вартості об'єкта оцінки:

Кожний з підходів має свої переваги та недоліки.

Витратний підхід в розрахунках не застосовувався, оскільки, розрахунок базується на застосуванні даних збірників загальних показників відновної вартості для переоцінки основних фондів (УПВВ) та індексів змін вартості будівництва, визначених Держбудом України, не відображає сучасних реальних ринкових цін.

Достовірність дохідного підходу знижується через те, що ринкові дані не дозволяють з найбільш достовірною точністю оцінити доходи від експлуатації об'єкта оцінки, ставку капіталізації і експлуатаційні витрати. В реальних умовах важко з достатньою точністю спрогнозувати майбутні доходи і витрати власника. Крім того, на точність результату оцінки впливає невизначеність умов угоди оренди, які часто носять конфіденційний характер, невизначений термін володіння об'єктом оцінки, орієнтовна прогнозованість зміни вартості нерухомості аналогічного призначення в часі тощо. Тому дохідний підхід у даному звіті не застосовується.

Порівняльний підхід - це підхід заснований на порівнянні продаж, виходить з визнання, що ціни майна визначаються сучасним ринком. Тому показник ринкової вартості розраховується на основі вивчення ринкових цін об'єктів майна, що на нашу думку буде доречним саме у поствоєнний період. Застосовуваний процес зіставлення являється основним для процесу оцінки. При наявності даних підхід, заснований на порівнянні продаж, являється найбільш простим і систематичним підходом до розрахунку вартості. Оскільки аналоги об'єкта оцінки, присутні на вторинному ринку нерухомого майна, відповідають за своїми характеристиками об'єкту оцінки, оцінка за порівняльним підходом дає реальні результати про вартість оцінюваного майна, скорегований на потреби ринку. Оцінювачі визнали правомірним прийняти за ринкову вартість об'єкта оцінки вартість, визначену порівняльним (ринковим) підходом, однак для систематизації потреб ринку та співставлення їх з можливостями ТОВ «Альтеко Груп» варто застосувати системний підхід в рамках якого визначити майбутню доходність на ринку при реалізації відповідного житла.

3.3. Удосконалення механізму фінансування відтворення будівель і споруд в післявоєнний період на прикладі ТОВ «Альтеко Груп»

За результатами використання порівняльного підходу визначену вартість відновлення будівлі можна прийняти, як майбутній запланований доход, що має коригуватись на витрати передінвестиційні та інвестиційні, що виникають у різні проміжки часу та мають порівнюватись з майбутніми надходженнями від реалізації проекту. Тому надалі пропонується використання доходного підходу, що дозволить врахувати фактор часу (таблиця 3.5). Відповідно до життєвого циклу проекту в дослідженні варто виділити передінвестиційну фазу, фазу реалізації проекту та введення в експлуатацію і передачі замовнику.

Таблиця 3.5

Визначення витрат на реалізацію відтворення будівель і споруд ТОВ «Альтеко Груп»

Фаза проекту відновлення будівлі	Види робіт	Вартість робіт	Одиниці виміру	Сума витрат за періодами	Множник дисконтування відповідно періоду проведення	Дисконтована сума
1	2	3	4	5	6	7
Передінвестиційна (початковий період)	Підготовка проектної документації, експертиза	300	грн./м2	28335	0	28335
	Отримання дозвільної документації	170	грн./м2	16056,5	0	16056,5
	Складання кошторисної документації та обґрунтування фактичних витрат	200	грн./м2	18890	0	18890
	Розрахунок вартості авторського нагляду	0,2	%	110988,86	0	110988,86
	Визначення вартості утримання будинку	20	грн./м2	1889	0	1889
Всього				176159,36		176159,36

Закінчення табл. 3.5

1	2	3	4	5	6	7
Інвестиційна фаза проекту	Вартість обсягу виконаних робіт відповідно до кошторису (середньорічна 2023 р.)	1103784,21	грн.	1103784,21	0,78	856310,48
	Вартість обсягу виконаних робіт відповідно до кошторису (середньорічна 2024 р.)	1658728,51	грн.	1658728,51	0,60	998319,32
	Покриття додаткових витрат(2024 р)	316318,251	грн.	316318,25	0,60	190378,73
Всього				3078831		2045008,53
Фаза експлуатаційна	Витрати на підготовку об'єкту до здачі, формування звіту за результатами обстеження (2025 р.)	300779,811	грн.	300779,81	0,47	140439,71
	Витрати на виправлення виявлених дефектів (2025 р.)	477252,098	грн.	477252,10	0,47	222837,92
Всього				778031,91		363277,63
Загальні витрати						2584445,52

Джерело: складено автором на основі [72, 75]

За результатами прогнозу за 2022 – 2025 роки, з використанням запропонованого механізму відтворення, основні показники проектного фінансування ТОВ «Альтеко Груп» відображені на Рис. 3.2.

Так, станом на початок проектних робіт (передінвестиційна стадія компанія не отримуватиме надходжень, що є характерним для капітальних витрат, однак на завершальних стадіях відновлення будівель та споруд ТОВ «Альтеко Груп» отримає прогнозований чистий приведений дохід від реалізації одного проекту на рівні 434219,08 тис. грн, що при масовому будівництві та різних строках реалізації проектів складатиме істотний позитивний результат.

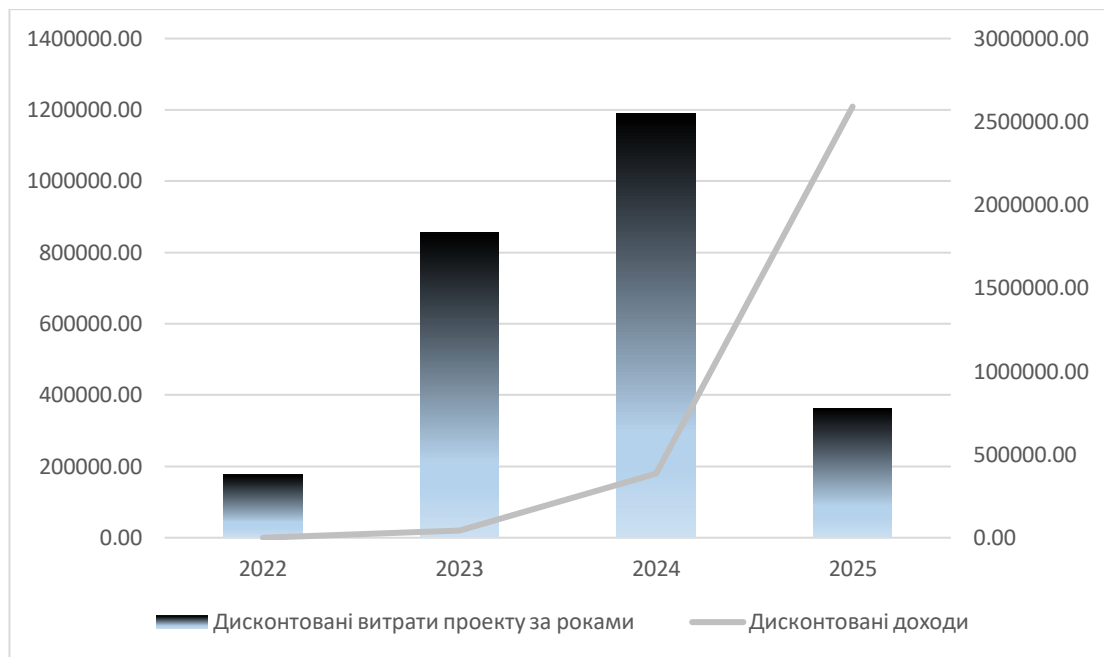


Рис. 3.2. Прогнозовані показники реалізації відтворення будівель та споруд ТОВ «Альтеко Груп».

Джерело: складено автором на основі [72, 75]

Подальший розрахунок свідчить про стабільність та надійність проаналізованого проекту котеджного будівництва класу економ, оскільки має достатні показники чистого приведенного доходу, індексу доходності та запасу міцності. Бентежить тільки період окупності, однак він є традиційним для будівельної галузі (таблиця 3.6).

Таблиця 3.6

Прогноз показників відтворення будівель та споруд ТОВ «Альтеко Груп»

Дисконтовані витрати проекту за роками	2022	2023	2024	2025
Передінвестиційні (2022)	176159,36			
Інвестиційні (2023-2024)		856310,48	1188698,04	
Експлуатаційні				363277,63
Дисконтовані доходи (2022-2025)	0,00	43135,00	384391,00	2591138,59
NRV				434219,08
PI				1,17
IRR				0,48

Джерело: складено автором на основі [75]

Ефективність отриманих показників підтверджує життєздатність запропонованих проектів відтворення будівель та споруд. Однак, на рівні ТОВ «Альтеко Груп» необхідно також враховувати специфіку розподілу та перерозподілу потоків при виконанні запропонованих проектів та програм.

Так, наприклад визначену ефективність можуть фактично знищити значні трансакційні витрати, що притаманні галузі.

До факторів, які визначають величину трансакційних витрат на житлове будівництво, віднесено: недосконалість законодавчої бази, організаційні структури компаній, кредитні відносини, фінансові ресурси, політична нестабільність та асиметричність інформації на різних сегментах ринку, невідпрацьовані механізми взаємодії з благодійними організаціями та волонтерськими центрами, низький рівень поінформованості відносно механізмів роботи фандрайзингових платформ, відсутність культури благодійництва.

Для вирішення зазначених проблем та усунення диспропорцій на прикладі ТОВ «Альтеко Груп», запропонована модель функціонування підприємств будівельної сфери в умовах реальних чи потенційно можливих взаємозв'язків з основними елементами економічного середовища. На відміну від існуючих підходів, у моделі відображені взаємозв'язки економічних суб'єктів у процесі реалізації будівельних проектів через фінансові, матеріальні, трудові та інформаційні потоки (інвестицій, сировини, матеріалів, інформації, обладнання, технологій, грошових коштів, будівельних робіт та кінцевої продукції) (Рис. 3.3)

На нашу думку, на рівні ТОВ «Альтеко Груп» необхідно впроваджувати сучасні технології та зменшувати витрати, використовуючи іноземний досвід, долучатись до державних програм, користуючись концепцією розвитку компанії. Використання грантів та фінансування на рівні фонду зруйнованого мана та програм місцевого бюджету надасть можливість відрегулювати нестабільні грошові потоки, що загрожують ТОВ «Альтеко Груп» на передінвестиційних стадіях.

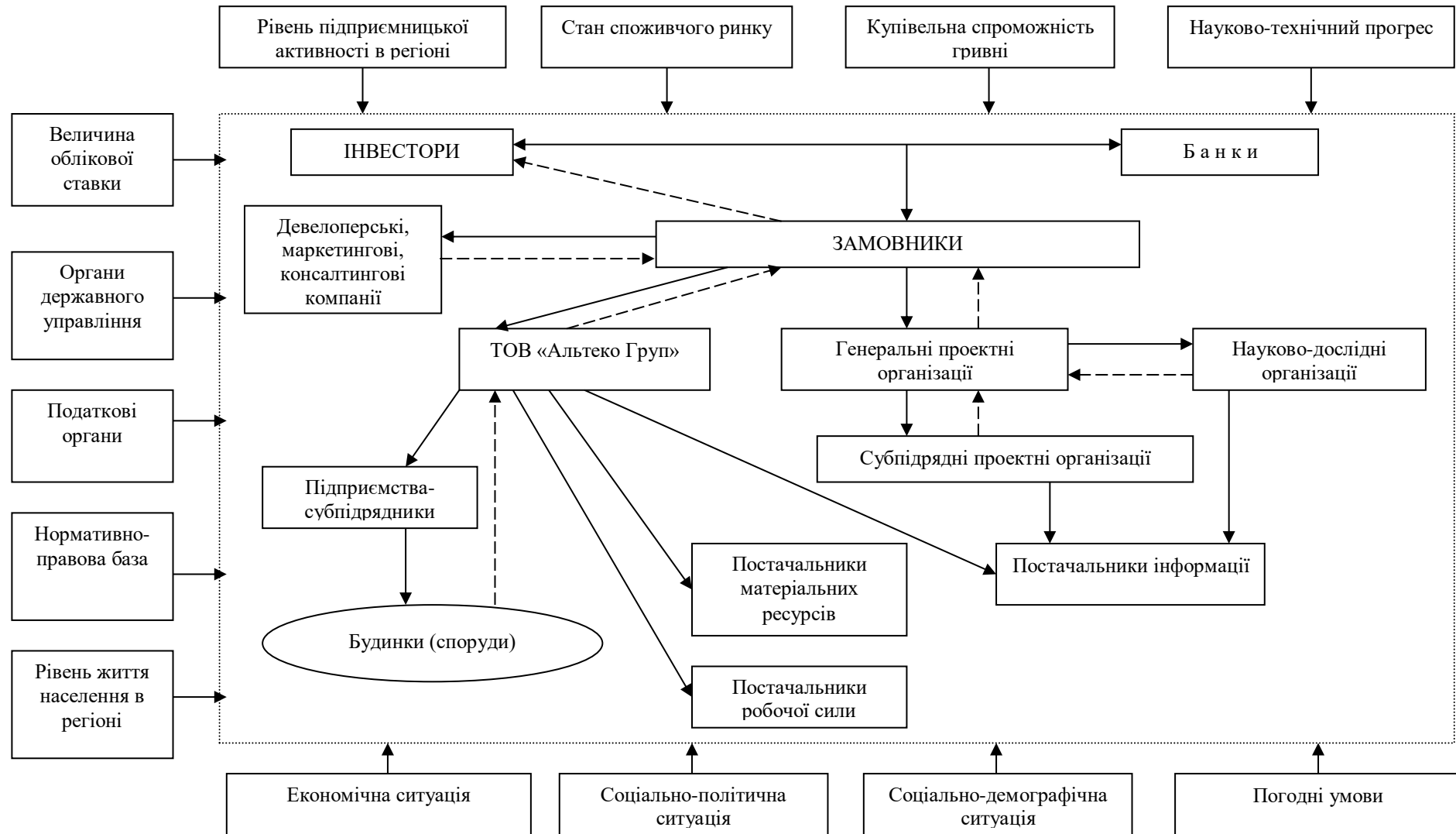


Рис. 3.3. Загальна схема взаємозв'язків підприємств та організацій з ТОВ «Альтеко Груп»

Джерело: складено автором на основі [71]

Варто також підкреслити соціальне значення запропонованих проектів та врахувати соціальну складову, що передбачає певний рівень безпеки для населення, що отримують житло, побудоване за подібними програмами. Не зважаючи на не великий метраж будівлі автономність систем освітлення, опалення та водопостачання дає можливість зменшити навантаження на державні інфраструктурні об'єкти, тому означена концепція здатна до впровадження на деокупованих територіях, де повністю зруйнована інфраструктура. Таким чином, у соціальній сфері концепція зорієнтована на реалізацію національних і регіональних програм та інвестицій, забезпечення населення доступним житлом та сучасними об'єктами комунальної інфраструктури соціального призначення з врахуванням принципів енергозбереження.

Висновки до розділу 3

1. В процесі роботи над розділом підкреслено, що Істотні перетворення, до яких Україна буде адаптуватись після війни, мають місце не стільки в економіці в цілому, як у її ланках. Тому, згідно з теорією системного аналізу, керуючись метою досягнення певних цілей, необхідно всю систему будівництва житлових будинків розглядати як ряд взаємопов'язаних підсистем.

Від початку військового вторгнення, великі потреби існують у здійсненні капітального ремонту існуючих житлових будинків, але для цього не вистачає коштів. Визначення необхідного обсягу капітального ремонту, потрібних ресурсів і потужностей має здійснюватися за чіткої науково – методичної основи. Можна дати такі рекомендації щодо підвищення ефективності ремонтної політики: введення плати населення на капітальний ремонт, бюджетне фінансування цільових програм ремонту житлового фонду, спонсорська допомога, використання краудфандингу та міжнародних і національних фандрайзингових платформ. В рамках реалізації даного підходу, також пропонується, як один з альтернативних методів добровільної мобілізації коштів

метод залучення та використання капіталу кредитних спілок, що містить законодавство України.

2. В рамках загальної теорії оцінки об'єктів відтворення, визначено три основних підходи – доходний, витратний й та порівняльний, запропоновано застосування порівняльного, як основного при дослідження стану та структури об'єктів нерухомості у післявоєнний період. В рамках порівняльного підходу проведено аналіз вартості відтворення будівлі для ТОВ «Альтеко Груп».

3. За результатами використання порівняльного підходу визначену вартість відновлення будівлі можна прийняти, як майбутній запланований доход, що має коригуватись на витрати передінвестиційні та інвестиційні, що виникають у різні проміжки часу та мають порівнюватись з майбутніми надходженнями від реалізації проекту, користуючись даним припущенням, в роботі проведено прогнозну оцінку проекту відтворення будівлі на прикладі ТОВ «Альтеко Груп», виділено, що подібний проект є дохідним та має низку переваг при його реалізації у післявоєнний період.

ВИСНОВКИ

У кваліфікаційній роботі відзначено, що у світлі військового вторгнення, що переживає Україна, особливої актуальності набуває питання відтворення будівель та споруд, що входить у перелік критичних питань плану відновлення держави. В даний період, який характеризується пошуком оптимальних економічних рішень особливо гостро постає тема удосконалення всіх видів фінансування, а також його історичних та законодавчих норм та нормативів, що дозволять швидко та максимально ефективно відбудувати країну.

1. Саме тому в першому розділі роботи визначено сутність дефініції «відтворення» визначено, що реалії сьогодення зумовили необхідність обґрунтування нових підходів до традиційного розвитку економіки та розширення традиційних понять. В рамках даного розширення пропонується актуалізувати поняття відтворення і включити до традиційного підходу також питання «відновлення» пошкодженого та втраченого майна і суспільних благ. Розкрито зв'язок відтворення будівель та споруд з капітальними інвестиціями, охарактеризовано їх кругообіг.

2. Ґрунтовне дослідження нормативно – правових засад, продиктоване як національним, так і міжнародним законодавством надає можливість визначити підстави для адаптації існуючих механізмів фінансування відтворення будівель та споруд до реалей післявоєнного часу.

3. За результатом вивчення сутності механізму відтворення будівель та споруд можна зродити висновок, що економічний механізм включає методи, важелі і стимули управління грошовими потоками та фінансовими ресурсами, які є формою впливу на об'єкти, при цьому використовуються прямі і зворотні зв'язки, роль яких в контексті стимулювання відтворення будівель та споруд не достатньо вивчена.

і. Для розкриття змісту економічних методів стимулювання інвестицій в відтворення будівель і споруд необхідно враховувати, що вони є формою

відображення відносин, закріплених національним та міжнародним законодавством, нормативними актами, які визначають конкретні способи формування як традиційних, так і створення нових джерел фінансування інвестиційних потреб. Тому процес відтворення потребує певної регламентації через прийняття відповідних законодавчих актів, підписання угод, встановлення раціонального порядку взаємовідносин, формування відповідних фондів стимулювання, а також відповідних джерел і способів забезпечення технічного розвитку будівництва, контролю за використанням коштів. При цьому, акцент повинен ставитись, переважно на методи непрямого, опосередкованого впливу, пов'язаного з економічним інтересом суб'єктів відтворення. Фінансовий механізм відтворення спрацьовує ефективно, якщо функціонують усі його складові. Забезпечити чітку взаємодію економічних важелів слід за допомогою таких складових механізму, як економічне планування, прогнозування, правове регламентування та організація

4. Другий розділ роботи містить послідовний аналіз умов та напрямків роботи ТОВ «Альтеко Груп». При дослідженні умов та перспектив роботи компанії було зроблено висновок, що переорієнтація бізнесу та створення міцного фундаменту для реалізації відтворення зруйнованої країни потребує проведення детального аналізу стану та структури ТОВ «Альтеко Груп», вивчення основних показників його операційної та фінансової діяльності і тальки потім – оцінки його інвестиційних можливостей, оскільки зміна пріоритетного напрямку діяльності потребуватиме додаткових фінансових витрат.

5. В процесі вивчення основних показників діяльності компанії, що досліджувалась було виявлено певну негативну тенденцію, пов'язану з загальним падінням обсягів роботи ринку нерухомості та запропоновано провести роботу над показниками зменшення дебіторської та кредиторської заборгованості, розглянути питання отримання довгострокових кредитів та грантового фінансування на фінансування проектів відтворення будівель і споруд.

6. При проведенні роботи над пошуком оптимального механізму фінансування відтворення будівель та споруд було запропоновано здійснення оцінки для участі у державних програмах, грантах та проектах.

7. Третій розділ кваліфікаційної роботи містить адаптований механізм фінансування відтворення будівель і споруд, що враховує сучасні тенденції розвитку фінансових технологій та вимоги післявоєнного ринку нерухомості України. Так, наприклад, користуючись національною фандрайзинговою платформою Na-Starte можна подати заявку, як для реалізації власного бізнесу «з нуля» так і для докапіталізації проекту, що вже існує. Міжнародні платформи, не зважаючи на загальну орієнтацію на некомерційні організації, пропонують також кошти для проектів інновацій, новітніх технологій, чим вдало може скористатись ТОВ «Альтеко Груп», зважаючи на їх стратегічну мету та впровадження новітніх екологічних технологій.

8. Наступна оцінка запропонованих проектів відтворення будівель основана на порівняльному підході, оскільки останній відповідає умовам післявоєнної відбудови. В роботі підкреслено, що показник ринкової вартості розраховується на основі вивчення ринкових цін об'єктів майна, що на нашу думку буде доречним саме у поствоєнний період. Процес зіставлення являється основним для процесу оцінки. При наявності даних підхід, заснований на порівнянні продаж, являється найбільш простим і систематичним підходом до розрахунку вартості. Оскільки аналоги об'єкта оцінки, присутні на вторинному ринку нерухомого майна, відповідають за своїми характеристиками об'єкту оцінки, оцінка за порівняльним підходом дає реальні уявлення про вартість майна, що оцінюється, скорегованої на потреби ринку. Оцінювачі визнали правомірним прийняти за ринкову вартість об'єкта оцінки вартість, визначену порівняльним (ринковим) підходом, однак для систематизації потреб ринку та співставлення їх з можливостями ТОВ «Альтеко Груп» варто застосувати системний підхід в рамках якого визначити майбутню доходність на ринку при реалізації відповідного житла.

9. Наявність відрегульованого механізму фінансування відтворення пошкодженого майна надасть додаткові можливості ТОВ «Альтеко Груп». Окрім того на рівні ТОВ «Альтеко Груп» необхідно впроваджувати сучасні технології та зменшувати витрати, використовуючи іноземний досвід, долучатись до державних програм, користуючись концепцією розвитку компанії. Використання грантів та фінансування на рівні фонду зруйнованого мана та програм місцевого бюджету надасть можливість відрегулювати нестабільні грошові потоки, що загрожують ТОВ «Альтеко Груп» на передінвестиційних стадіях. Варто також підкреслити соціальне значення розрахованих в роботі проектів та врахувати соціальну складову, що передбачає певний рівень безпеки для населення, що отримують житло, побудоване за подібними програмами. Не зважаючи на не великий метраж будівлі, автономність систем освітлення, опалення та водопостачання дає можливість зменшити навантаження на державні інфраструктурні об'єкти, тому означена концепція здатна до впровадження на деокупованих територіях, де повністю зруйнована інфраструктура. Таким чином, у соціальній сфері концепція зорієнтована на реалізацію національних і регіональних програм та інвестицій, забезпечення населення доступним житлом та сучасними об'єктами комунальної інфраструктури соціального призначення з врахуванням принципів енергозбереження. Варто відзначити, що проведена робота може стати шляхом вирішення поставленого завдання та допоможе вийти з кризового стану, спричиненого війною в Україні.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Конституція України від 28.06.1996р. № 254к/96-ВР (із змінами, внесеними згідно із Законами). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80#Text> (дата звернення 28.09.2022).
2. Про затвердження Указу Президента України "Про введення воєнного стану в Україні": Закон України від 24.02.2022 № 2102-ІХ. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2102-20#Text> (дата звернення 28.09.2022)
3. Бюджетний кодекс України: Закон України від 20.09.2015 № 2456-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2456-17/ed20150920#Text> (дата звернення: 27.09.2022).
4. Податковий кодекс України: Закон України №2755-VI від 02.12.2010 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17> (дата звернення: 17.09.2022).
5. Про внесення змін до Податкового кодексу України та інших законодавчих актів України щодо дії норм на період дії воєнного стану: Закон України від 15.03.2022. № 2120-ІХ. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2120-20#Text> (дата звернення: 15.10.2022)
6. Про внесення змін до Податкового кодексу України та інших законодавчих актів України щодо дії норм на період дії воєнного стану: Закон України від 24.03.2022. 2142-ІХ. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2142-20#Text> (дата звернення: 15.10.2022)
7. Господарський кодекс України: Закон України № 436-ІV від 16.01.2003 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/436-15#Text> (дата звернення: 10.09.2022)
8. Кодекс України. Кримінальний процесуальний: Закон України від 13 квітня 2012 року № 4651-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4651-17#Text> (дата звернення 15.09.2022).

9. Про державні соціальні стандарти та державні соціальні гарантії: Закон України від 05.10.2000 № 2017-III URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2017-14#Textt> (дата звернення: 27.09.2022).
10. Міжнародний стандарт бухгалтерського обліку 1 (МСБО 1). Подання фінансової звітності. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/929_013#Text (дата звернення 27.09.2022)
11. Міжнародний стандарт бухгалтерського обліку 18 (МСБО 18). Дохід. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/929_025#Text (дата звернення 27.09.2022)
12. Міжнародний стандарт бухгалтерського обліку 36 (МСБО 36). Зменшення корисності активів. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/929_047#Text (дата звернення 27.09.2022)
13. Міжнародний стандарт бухгалтерського обліку 39 (МСБО 39). Фінансові інструменти: визнання та оцінка. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/929_015#n2 (дата звернення 27.09.2022)
14. Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 7 "Основні засоби" (НП(С)БО 7): Наказ Міністерства фінансів України від 27.04.2000 № 92 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0288-00#Text> (дата звернення 28.09.2022)
15. Положення про інвентаризацію активів та зобов'язань: Наказ Міністерства фінансів України від 02.09.2014 № 879. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1365-14>. (дата звернення 28.09.2022)
16. Диха М. В. Соціально-економічний розвиток України: напрями та засоби реалізації : [монографія] Київ: Центр учбової літератури, 2016. 388 с.
17. Диха М.В. Теоретико-методологічні основи розвитку економіки: еволюційний аспект і сучасні реалії. *Вісник Хмельницького національного університету. Економічні науки*. 2017. № 2, Т. 2. С. 22–27.
18. Mykola Denysenko, Alona Melnyk, Zorina Shatskaya, Olena Budiakova International regulatory experience business activity. Research and Innovation: Collection of scientific articles. Yunona Publishing, New York, USA. 2019. P. 55-58.

19. Денисенко М.П., Шапошнікова О.М., Будякова О.Ю. Економічні заходи державного управління щодо залучення інвестицій. *Науковий вісник: Державне управління*. 2020. № 1 (3). С. 53-65.
20. Денисенко М.П., Будякова О.Ю. Державне управління економікою регіонів на інвестиційній основі. *Науковий вісник: Державне управління*. 2020. № 2 (4). С. 103-117.
21. Денисенко М. П., Будякова О. Ю. Підвищення індексу людського капіталу – важлива складова інноваційної кадрової політики підприємств. *Економіка та держава*. 2019. № 4. С. 11–17. DOI: 10.32702/2306-6806.2019.4.11
22. Колотюк Н.А. Законодавче та нормативне забезпечення містобудівної діяльності в сфері оцінки нерухомості. *Містобудування та терит. планування*. 2015. Вип. 14. С. 67-77.
23. Крупка М.І. Фінансово – кредитний механізм інноваційного розвитку економіки України. Львів: Видавничий центр Львівського національного університету імені Івана Франка, 2011 608 с.
24. Василик О.Д. Теорія фінансів: підруч. [для студ. вищ. навч. закл.] Київ: НІОС, 2014. 360 с.
25. Львовчкін С.В. Фінансовий механізм макроекономічного регулювання. *Фінанси України*. 2015, №12. С25 – 33.
26. Поддєрьогін А.М. Фінансовий менеджмент: [підручник] Київ : КНЕУ, 2015. 536 с.
27. Нейкова Л.І. Фінансові методи в забезпеченні науково – технічного розвитку промисловості. *Фінанси України*. 2017. № 8, С. 55–66.
28. Василенко В.М. Економічний механізм стимулювання розвитку виробничо-територіальних систем: автореф. дис. на здобуття ступеня д-ра економ. наук: спец. 08.10.01 "Розміщення продуктивних сил і регіональна економіка". Донецьк., 2000. 40 с.
29. Панченко В.Н. Механізм відтворення та підвищення віддачі основного капіталу авіапідприємств. Київ. Фенікс, 2012 364 с.

30. Ільницька Г.Я. Формування фінансово – економічного механізму управління підприємством. *Науковий вісник*. 2004. №14.7 С. 291 – 294.
31. Корсікова Н.М. Організаційно – економічний механізм управління інноваційним розвитком підприємства в сучасних умовах. *Інноваційно – інвестиційні проблеми*. 2018. № 3. С. 8 – 11.
32. Чумак Г.М. Обґрунтування складових організаційно – економічного механізму управління еколого – економічною діяльністю промислового підприємства. *Інноваційно – інвестиційні проблеми*. №83. 2018. С. 90 – 96.
33. Про інвестиційну діяльність: Закон України від 18.09.1991 № 1560-ХІІ URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1560-12#Text> (дата звернення: 01.07.2022).
34. Про інноваційну діяльність: Закон України від 04.07.2002 № 40-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/40-15#Text> (дата звернення: 12.05.2022).
35. Про режим іноземного інвестування: Закон України від 19.03.1996 р. № 93/96-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/93/96-%D0%B2%D1%80#Text> (дата звернення: 24.07.2022).
36. Варналій З. С. , ВасильцівТ. Г. , Лупак Р. Л., БіликР. Р. Бізнес-планування підприємницької діяльності : навч. посіб. Чернівці: Технодрук, 2019. 264 с.
37. Савчук Л.М., Череп А.В. Теорія та методологія формування інвестиційно-фінансової стратегії розвитку суб'єктів національного господарства.: Монографія. Дніпро: Журфонд. 2019. 420 с.
38. Ganechko I., Trubei O., Afanasyev K., Zubko T. Information technologies in project financing / Concepts, strategies and mechanisms of economic systems management in the context of modern world challenges: scientific monograph. VUZF University of Finance, *Business and Entrepreneurship*. Sofia: VUZF Publishing House «St. Grigorii Bogoslov», 2021. 401 p. (p. 332-347).

39. Загальна декларація прав людини. Прийнята і проголошена резолюцією 217 А (III) Генеральної Асамблеї ООН від 10 грудня 1948 року URL:

https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/995_015#Text (дата звернення 28.09.2022)

40. Міжнародний пакт про громадянські і політичні права (Ратифіковано Указом Президії Верховної Ради Української РСР N 2148-VIII (2148-08) від 19.10.73) URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/995_043#Text (дата звернення 30.09.2022)

41. Факультативний протокол до Міжнародного пакту про громадянські та політичні права (Про приєднання до Факультативного протоколу. Постанова ВР N 582-XII (582-12) від 25.12.90) Набуття чинності для України: 25 жовтня 1991 р URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/995_086#Text (дата звернення 28.09.2022)

42. Міжнародний пакт про економічні, соціальні і культурні права (Міжнародний пакт ратифіковано Указом Президії Верховної Ради Української РСР N 2148-VIII (2148-08) від 19.10.73. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/995_042#Text (дата звернення 29.09.2022)

43. Міжнародна конвенція про ліквідацію всіх форм расової дискримінації (Поправки до Конвенції див. в Постанові ВР N 3936-12 від 04.02.94, ВВР 1994, N 23, ст.169) URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/995_105#Text (дата звернення 28.09.2022)

44. Женевська хартія ООН про постійне житло: Хартія. Європейської Економічної Комісії ООН 15 квітня 2015 року. URL: www.unepce.org/housing/charter (дата звернення 28.09.2022)

45. War damage in Ukraine: all you need to know to obtain compensation. 2022 URL: <https://cms.law/en/media/local/cms-cmno/files/publications/publications/war-damage-in-ukraine-all-you-need-to-know-to-obtain-compensation?v=1> (дата звернення 28.09.2022)

46. Рамкова конвенція Організації Об'єднаних Націй про зміну клімату. Конвенцію ратифіковано Законом N 435/96-ВР від 29.10.96, ВВР, 1996, N 50, ст.277 URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/995_044#Text (дата звернення 28.09.2022)

47. Сайт компанії ТОВ «АЛТЕКО ГРУП» URL: <https://alteco.in.ua/uslugi/generalnyj-podryad-epc-kontrakt> (дата звернення 13.10.2022)
48. Державна служба статистики України. Індеси будівельної продукції за видами у 2011-2021 роках. URL: <https://www.ukrstat.gov.ua/> (дата звернення 10.10.2022)
49. Мінфін. Індекс цін на будівельні роботи 2015 по 2022 рр. (%). URL: <https://index.minfin.com.ua/ua/economy/index/buildprice/> (дата звернення 20.10.2022)
50. Rapid Damage and Needs Assessment (RDNA)(August 2022) [EN/UK]. UkraineWorld Bank Posted 12 Sep 2022. URL: <https://reliefweb.int/report/ukraine/rapid-damage-and-needs-assessment-rdnaugust-2022-enuk> (дата звернення 13.10.2022)
51. «Про встановлення місцевих податків і у зборів м. Києві». Рішення Київської міської ради від 23 червня 2011 року №242/5629 «Про встановлення місцевих зборів і податків у м. Києві» з відповідними змінами від 13 вересня 2022 року №5450/5491 URL: <https://docs.google.com/viewer?embedded=true&url=https://kyivcity.gov.ua/img/item> (дата звернення 15.10.2022)
52. Рішення Київської міської ради щодо нормативної грошової оцінки земельних ділянок, розташованих у межах міста Києва. Від 08.07.2021 №1589/1630 URL: <https://kmr.gov.ua/sites/default/files/1589-1630.pdf> (дата звернення 25.10.2022)
53. Офіційна база даних українських підприємств vkursi.pro. URL: vkursi.pro <https://vkursi.pro/card/tov-alteko-hrup-37974336> (дата звернення 15.10.2022)
54. Офіційна база даних українських підприємств youcontrol URL: https://youcontrol.com.ua/catalog/company_details/37974336/ (дата звернення 16.10.2022)
55. Сливотський А. Міграція ціноостей; [перекл з англ.] Київ: Центр учбової літератури, 2015. – 432 с.

56. Handbook of International Public Sector Accounting Pronouncements: 2012 Edition. Volume I. NY: *International Federation of Accountants*. 2012. 852 p.
57. Міжнародні стандарти оцінки. Восьме видання. 2018 / Пер. з англ. С. О. Пузенко. Київ: «АртЕк». 2018. 432 с.
58. Павлов В.І., Пилипенко І.І., Кривов'язюк І.В. Нерухомість в Україні: Підруч. для студ. вищ. навч. закл. Київ. Державна академія статистики обліку та аудиту, 2018. 765 с.
59. Офіційний сайт Державної служби статистики України. URL: <http://www.ukrstat.gov.ua/> (дата звернення: 25.10.2022).
60. Офіційний сайт Міністерства фінансів України. URL: <https://minfin.com.ua> (дата звернення: 25.10.2022).
61. Статистика ринку нерухомості у Києві та області. URL: <https://misto.lun.ua/price> (дата звернення: 25.10.2022).
62. Звіт про фінансову стабільність НБУ. URL: https://bank.gov.ua/admin_uploads/article/FSR_2021-N1.pdf?v=4 (дата звернення: 25.10.2022).
63. Рибак О.М. Рябошапка О.А. Проблеми фінансування відтворення будівель і споруд в післявоєнний період в Україні. *Економіка. Фінанси. Право*. Щомісячний інформаційно – аналітичний журнал. Київ. 2021. №10/3 р., С. 10-15
64. Рибак О.М. Рябошапка О.А. Оподаткування відтворення будівель і споруд через залучення кредитних спілок в післявоєнний період в Україні. Матер. XIII Міжн. наук.практ. інтернет-конф. «Фінанси, облік та оподаткування: теорія і практика» (24 листопада 2022 року, м. Київ). К., НАУ, 2022. С 26-31.
65. Тютюнник Ю.М., Дорогань-Писаренко Л.О., Тютюнник С.В. Фінансовий аналіз: навч. посіб.. Полтава: Видавництво ПП «Астрая», 2020. 434 с.
66. Організація і методика економічного аналізу : навч. посіб. / Т.Д. Косова, П.М. Сухарев, Л.О. Ващенко [та ін.]. Київ: Центр учбової літератури, 2012. 528 с.

67. Дідур С.В., Крот Л.М. Управління формуванням фінансових ресурсів малого бізнесу. *Східна Європа: економіка, бізнес та управління*. 2018. Випуск 6(17). URL: <http://www.easterneuropeebm.in.ua/index.php/17-2018-ukr/95.pdf>. (дата звернення: 25.10.2021).
68. Багацька К.В., Говорушко Т.А., Шеремет О.О. Фінансовий аналіз: підручник. К., 2014. с. 320 с.
69. Баланська О.І. Планування та регулювання ризиків інвестування у житлове будівництво [Текст] : автореф. дис. ... канд. екон. наук : 08.00.03; Нац. ун-т «Львів. політехніка». Львів, 2021. 25 с.
70. Партин Г.О. Управління витратами підприємства: концептуальні засади, методи та інструментарій: монографія. К.: УБС НБУ, 2018. 219 с.
71. Кулікова Л.В. Сучасні тенденції розвитку будівельних підприємств. Л.В. Кулікова. Інвестиції: практика та досвід. 2017. № 8. С. 52–55.
72. Карапетян Е.Т., Квасовський О.Р. Аналіз ринку житлової нерухомості в Україні. Науковий вісник: *Фінанси, банки, інвестиції*. 2013. №2. С.125–134.
73. Про затвердження Національного стандарту N 2 "Оцінка нерухомого майна": Постанова Кабінету міністрів України №1442 від 28 жовтня 2004 р.
74. Кошторисні норми України. Настанова з визначення вартості будівництва URL: <https://www.minregion.gov.ua/wp-content/uploads/2021/11/knu-nastanova-z-vyznachennya-vartosti-budivnycztva.pdf> (дата звернення 03.11.2022)
75. Кошторисні норми України. Настанова з визначення вартості будівництва (Зміна №67 від 30 квітня 2022 року) URL: <https://www.minregion.gov.ua/wp-content/uploads/2022/05/knu-zmina-1-do-nastanovy-z-vyznachennya-vartosti-budivnycztva.pdf> (дата звернення 05.10.2022).

Ліцензія

надана Державною інспекцією архітектури та містобудування України



ЛІЦЕНЗІЯ

ДЕРЖАВНА АРХІТЕКТУРНО-БУДІВЕЛЬНА ІНСПЕКЦІЯ УКРАЇНИ

Дата прийняття рішення про видачу ліцензії
назва фірми (назва компанії)

26 липня 2017 р. № 31-Л

Господарська діяльність з будівництва об'єктів, що не класифікуються
(відповідальність) належить до об'єктів з середнім та високим
наслідком
(за версією видів робіт згідно з актином)

Товариство з обмеженою відповідальністю
"АЛТЕКО ГРУП"

Код згідно з ЄДРПОУ юридичної особи, реєстраційний номер статистичного запису - фізичної особи - підприємця або особи, номер та дата видачі паспорта фізичної особи - підприємця, або номер цієї реєстраційної інформації відповідно до прийнятих реєстраційних номерів об'єктів згідно згідно з підписом уповноваженої особи та наявності в паспорті

37974336

Місцевість, адреса юридичної особи або місце проживання фізичної особи - підприємця

04136, м. Київ,
вул. Тарасівська, 43-Б,
квартира 116

Кількість сторінок

1 стор.

Початок дії ліцензії

з 26 липня 2017 р.

Дата видачі

Реєстраційний номер

17 серпня 2017р.
2013040185

Перший заступник
Голови



В.В. Філючук

**Фінансова звітність
ТОВ «Альєко Груп»**

Дата (рік, місяць, число)

Підприємство Товариство з обмеженою відповідальністю «Альєко Груп»

за ЄДРПОУ

Територія Деснянського р-нуза
КАТОТТГ¹
за КОПФГОрганізаційно-правова
форма господарювання ТОВ

1234600000

Вид економічної діяльності
будівництво

за КВЕД

Середня кількість працівників, осіб 45

Одиниця виміру:

тис.грн з одним десятковим знаком

Адреса, телефон 02094, Україна, 02094, місто Київ, ВУЛИЦЯ
ЧЕРВОНОТКАЦЬКА, будинок 94, (044)233-11-85**1. Баланс**на 31 грудня 2020 р.

Форма № 1-м

Код за ДКУД

1801006

Актив	Код рядка	На початок звітнього року	На кінець звітнього періоду
1	2	3	4
I. Необоротні активи		-	-
Нематеріальні активи	1000	-	-
Первісна вартість	1001	-	-
Накопичена амортизація	1002	()	()
Незавершені капітальні інвестиції	1005	-	43.7
Основні засоби:	1010	996.9	753.3
первісна вартість	1011	1564.3	1503.6
знос	1012	(567.4)	(750.3)
Довгострокові біологічні активи	1020	-	-
Довгострокові фінансові інвестиції	1030	-	-
Інші необоротні активи	1090	-	-
Усього за розділом I	1095	996.9	797
II. Оборотні активи			
Запаси:	1100	10607.0	9932.2
у тому числі готова продукція	1103	10463.4	9375.0
Поточні біологічні активи	1110	-	-

Продовження дод. Б

Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги	1125	2910.9	848.4
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	1135	-	121.7
у тому числі з податку на прибуток	1136	-	-
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	3956.10	5613.70
Поточні фінансові інвестиції	1160	-	-
Гроші та їх еквіваленти	1165	-	63.1
Витрати майбутніх періодів	1170	1.5	1.9
Інші оборотні активи	1190	717.1	574.7
Усього за розділом II	1195	18192.60	17155.70
III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття	1200	-	-
Баланс	1300	19189.50	17952.70

Пасив	Код рядка	На початок звітнього року	На кінець звітнього періоду
1	2	3	4
I. Власний капітал			
Зареєстрований (пайовий) капітал	1400	250	250
Додатковий капітал	1410	-	5236.70
Резервний капітал	1415	-	-
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	1175.30	(948.8)
Неоплачений капітал	1425	(-)	(-)
Усього за розділом I	1495	1425.30	4537.90
II. Довгострокові зобов'язання, цільове фінансування та забезпечення	1595	374	83.10
III. Поточні зобов'язання			
Короткострокові кредити банків	1600	8.1	-
Поточна кредиторська заборгованість за: довгостроковими зобов'язаннями	1610	-	-
товари, роботи, послуги	1615	5954.70	3921.90
розрахунками з бюджетом	1620	458.5	2.4
у тому числі з податку на прибуток	1621	220.6	
розрахунками зі страхування	1625	9	0.3
розрахунками з оплати праці	1630	33.9	8.4
Доходи майбутніх періодів	1665	-	-
Інші поточні зобов'язання	1690	10926.00	9398.70
Усього за розділом III	1695	17390.20	13331.70
IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття	1700	-	-
Баланс	1900	19189.50	17952.70

**2. Звіт про фінансові результати
за на 31 грудня 2020 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	2 543,80	44 281,20
Інші операційні доходи	2120	64	44,4
Інші доходи	2240	0,1	16,7
Разом доходи (2000 + 2120 + 2240)	2280	2 607,90	44 342,30
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	(2221,9)	(38849,6)
Інші операційні витрати	2180	(2355,9)	(4153,6)
Інші витрати	2270	(98,6)	(113,5)
Разом витрати (2050 + 2180 + 2270)	2285	(4676,4)	(43116,7)
Фінансовий результат до оподаткування (2280 - 2285)	2290	(2068,5)	1225,6
Податок на прибуток	2300	(0)	(220,6)
Чистий прибуток (збиток) (2290 - 2300)	2350	-2068,5	1005

Керівник

(підпис)

(ініціали, прізвище)

Головний бухгалтер

(підпис)

(ініціали, прізвище)

¹ Кодифікатор адміністративно-територіальних одиниць та територій територіальних громад.

{Додаток 1 в редакції Наказу Міністерства фінансів № 25 від 24.01.2011; із змінами, внесеними згідно з наказами Міністерства фінансів № 664 від 31.05.2011, № 1591 від 09.12.2011, № 627 від 27.06.2013; в редакції Наказу Міністерства фінансів № 48 від 08.02.2014; із змінами, внесеними згідно з наказами Міністерства фінансів № 754 від 14.07.2014, № 226 від 31.05.2019, № 588 від 29.09.2020, № 385 від 09.07.2021}

**Фінансова звітність
ТОВ «Альєко Груп»**

Дата (рік, місяць, число)
Підприємство Товариство з обмеженою відповідальністю
«Альєко Груп»

Територія Деснянського р-ну

Організаційно-правова
форма господарювання ТОВ

Вид економічної діяльності
будівництво

Середня кількість працівників, осіб 45

Одиниця виміру:

тис.грн з одним десятковим знаком

Адреса, телефон 02094, Україна, 02094, місто Київ, ВУЛИЦЯ
ЧЕРВОНОТКАЦЬКА, будинок 94, (044)233-11-85

за ЄДРПОУ

за
КАТОТТГ¹
за КОПФГ

за КВЕД

КОДИ		
2020		01
37974336		
334478991		
1234600000		
42.99		

**1. Баланс
на 31 грудня 2021 р.**

Форма № 1-м

Код за ДКУД

1801006

Актив	Код рядка	На початок звітнього року	На кінець звітнього періоду
1	2	3	4
I. Необоротні активи		-	-
Нематеріальні активи	1000	-	-
Первісна вартість	1001	-	-
Накопичена амортизація	1002	(-)	(-)
Незавершені капітальні інвестиції	1005	43.7	54.89
Основні засоби:	1010	753.3	1646.14
первісна вартість	1011	1503.6	1888.52
знос	1012	(750.3)	(942.38)
Довгострокові біологічні активи	1020	-	-
Довгострокові фінансові інвестиції	1030	-	-
Інші необоротні активи	1090	-	-
Усього за розділом I	1095	797	1001.03
II. Оборотні активи			
Запаси:	1100	9932.2	11774.84
у тому числі готова продукція	1103	9375.0	11775.00
Поточні біологічні активи	1110	-	-

Продовження дод. В

Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги	1125	848.4	1065.56
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	1135	121.7	152.86
у тому числі з податку на прибуток	1136	-	-
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	5613.70	7050.81
Поточні фінансові інвестиції	1160	-	-
Гроші та їх еквіваленти	1165	63.1	79.25
Витрати майбутніх періодів	1170	1.9	2.39
Інші оборотні активи	1190	574.7	721.84
Усього за розділом II	1195	17155.70	21547.56
III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття	1200	-	-
Баланс	1300	17952.70	22548.59

Пасив	Код рядка	На початок звітного року	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
I. Власний капітал			
Зареєстрований (пайовий) капітал	1400	250	314
Додатковий капітал	1410	5236.70	6577.30
Резервний капітал	1415	-	-
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	(948.8)	(491.69)
Неоплачений капітал	1425	(-)	(-)
Усього за розділом I	1495	4537.90	5699.60
II. Довгострокові зобов'язання, цільове фінансування та забезпечення	1595	83.10	104,37
III. Поточні зобов'язання			-
Короткострокові кредити банків	1600	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за: довгостроковими зобов'язаннями	1610	-	-
товари, роботи, послуги	1615	3921.90	4225.91
розрахунками з бюджетом	1620	2.4	3.01
у тому числі з податку на прибуток	1621	-	-
розрахунками зі страхування	1625	0.3	0.38
розрахунками з оплати праці	1630	8.4	10.55
Доходи майбутніх періодів	1665	-	-
Інші поточні зобов'язання	1690	9398.70	11804.77
Усього за розділом III	1695	13331.70	16744.62
IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття	1700	-	-
Баланс	1900	17952.70	22548.59

**2. Звіт про фінансові результати
за на 31 грудня 2021 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	8282,61	2 543,80
Інші операційні доходи	2120	80,38	64
Інші доходи	2240	0,13	0,1
Разом доходи (2000 + 2120 + 2240)	2280	8363,12	2 607,90
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	(5012,61)	(2221,9)
Інші операційні витрати	2180	(2959,01)	(2355,9)
Інші витрати	2270	(123,84)	(98,6)
Разом витрати (2050 + 2180 + 2270)	2285	(4676,40)	(4676,4)
Фінансовий результат до оподаткування (2280 - 2285)	2290	3686,72	(2068,5)
Податок на прибуток	2300	(663,61)	(0)
Чистий прибуток (збиток) (2290 - 2300)	2350	3023,11	-2068,5

Керівник

(підпис)

(ініціали, прізвище)

Головний бухгалтер

(підпис)

(ініціали, прізвище)

¹ Кодифікатор адміністративно-територіальних одиниць та територій територіальних громад.

{Додаток 1 в редакції Наказу Міністерства фінансів № 25 від 24.01.2011; із змінами, внесеними згідно з наказами Міністерства фінансів № 664 від 31.05.2011, № 1591 від 09.12.2011, № 627 від 27.06.2013; в редакції Наказу Міністерства фінансів № 48 від 08.02.2014; із змінами, внесеними згідно з наказами Міністерства фінансів № 754 від 14.07.2014, № 226 від 31.05.2019, № 588 від 29.09.2020, № 385 від 09.07.2021}

Методи оцінки будівель і споруд

№ з/п	Вид оцінки	Метод оцінки
1	Первісна вартість, або історична собівартість (original costs)	За сумою грошових коштів, затрачених на будівництво чи придбання активів.
2	Відновна вартість, або поточна собівартість (replacement value)	За сумою коштів, яка повинна бути заплачена в цей момент при необхідності придбання (створення) такого ж або аналогічного активу
3	Залишкова (балансова) вартість	За різницею між первісною (відновною) вартістю й нарахованим зносом. Вона входить до валюти балансу.
4	Ринкова вартість (market value)	За сумою коштів, яка може бути одержана при купівлі чи продажу наявних засобів на вільному ринку.
5	Поточна вартість, або вартість реалізації (current costs)	За ринковою продажною ціною аналогічних активів
6	Чиста вартість реалізації (net realizable value)	За ціною реалізації без витрат, пов'язаних із реалізацією.
7	Експертна оцінка (appraisal value)	За розрахунковою величиною поточної вартості придбання активів.
8	Теперішня вартість (present value)	За теперішньою вартістю майбутніх грошових потоків.
9	Дійсна (ідеальна) вартість	Комплексна оцінка з використанням 1; 2; 3; 7; 8 методів
10	Інвестиційна вартість	За розмірами інвестиційних ресурсів, укладених у реалізацію інвестиційного проекту
11	Справедлива вартість (fair value)	За вартістю, за якою активи можуть бути обміняні між обізнаними, зацікавленими та незалежними сторонами.
12	Ліквідаційна вартість	За сумою коштів, яку підприємство очікує отримати від реалізації (ліквідації) активів після закінчення строку їх корисного використання, за вирахуванням витрат, пов'язаних із продажем (ліквідацією).
13	Сума очікуваного відшкодування (recoverable amount)	За сумою, яку підприємство сподівається отримати в результаті майбутнього використання активу, включаючи його ліквідаційну вартість
14	Споживча (внутрішня) вартість	За суб'єктивною цінністю для конкретного власника
15	Страхова вартість	За вартістю, визначеною з метою страхування об'єкта.
16	Митна вартість	За вартістю імпортованих чи експортованих об'єктів для визначення мита, митних послуг



Рис Структура економічного механізму відтворення будівель і споруд в Україні
Джерело: складено автором на основі [61,71]