

Експертне оцінювання підтвердило правильність проведеної автором класифікації видів фінансових ризиків, дозволило ідентифікувати величину їх прояву в діяльності підприємств роздрібної торгівлі. Це допускає в подальших дослідженнях більшу увагу приділити внутрішнім фінансовим ризикам, виявленим кваліфікованими фахівцями-експертами, які на їх думку є найбільш актуальними на поточний час, як критеріями оцінки загального фінансового ризику. Більш детальна якісна оцінка фінансових ризиків потребує проведення фінансового ризик-аналізу діяльності суб'єктів господарювання, яка виконується шляхом оцінки абсолютних і відносних показників фінансового стану [5,6,9].

1. Азарова А.О. Математичні моделі та методи оцінювання фінансового стану підприємства. [Текст] / А.О.Азарова, О.В. Рузакова. – Вінниця: ВНТУ, 2010. – 172 с.
2. Иода Е.В. Управление предпринимательскими рисками [Текст] / Е.В.Иода , Ю.В.Иода, Л.Л.Мешкова, Е.Н. Болотина. [2-е изд. испр. и перераб.] Тамбов: Изд-во Тамб.гос. техн. ун-та, 2002. – 212 с.
3. Клименко С. М. Обґрунтування господарських рішень та оцінка ризиків [Текст] /С. М. Клименко, О. С. Дуброва: Навч. посібник. – К.: КНЕУ, 2005. – 252 с.
4. Технологии финансового менеджмента: учебное пособие. В 3 ч. /В.В. Быковский, Н.В. Мартынова, Л.В. Минько, В.Л. Пархоменко, О.В. Коробова, Е.М. Королькова, Е.В. Быковская, Г.М. Золотарёва. –Тамбов : Изд-во ГОУ ВПО ТГТУ, 2010. – Ч. 3. – 80 с.
5. J. P. Morgan/Reuters. RiskMetrics – Technical Document. – Mode of access: <http://www.jpmorgan.com> – Last access: 12-06-2008. – Title from the screen.
6. Бланк И.А. Управление финансовыми рисками. [Текст] / И.А.Бланк. – К.: Ника-Центр, 2005. – 600 с.
7. Власова Н.О. Економічний ризик підприємств роздрібної торгівлі [Текст] / Н.О.Власова, М.А. Дядюк: навч. посібник. – Харк. держ. університет харчування та торгівлі. – Харків. 2004. – 141 с.
8. Моисеева Т.Ф. Методы и средства экспертных исследований [Текст] / Т.Ф. Моисеева. – М.: МПСИ, 2006. – 216 с.
9. Ступаков В.С. Риск-менеджмент [Текст] / В.С.Ступаков, Г.С.Токаренко: учеб. пособие. – М.: Финансы и статистика, 2005. – 288 с.

*Отримано 24.10.2012*

УДК 338.45 : 658.114.3

Т.Ю.ПАВЛЕНКО

*Харківська національна академія міського господарства*

## **ОЦІНКА ВАРТОСТІ РЕАЛІЗАЦІЇ ЕКОНОМІЧНОГО ПОТЕНЦІАЛУ НА БУДІВЕЛЬНИХ ПІДПРИЄМСТВАХ**

Запропонована методика оцінки реалізації економічного потенціалу на будівельних підприємствах, виявлені її особливості, представлені результати оцінки економічного потенціалу на вітчизняних будівельних підприємствах.

Предложена методика оценки реализации экономического потенциала на строительных предприятиях, выявлены ее особенности, представлены результаты оценки экономического потенциала на отечественных строительных предприятиях.

The method of estimation of realization of economic potential is offered on build enterprises, its features are exposed, the results of estimation of economic potential are presented on domestic build enterprises.

*Ключові слова:* будівельні підприємства, економічний потенціал будівельних підприємств, оцінка вартості реалізації економічного потенціалу, поточна ринкова вартість будівельних підприємств, інтегральний критерій формування й реалізації економічного потенціалу будівельних підприємств.

На сучасному етапі економічних перетворень України на більшості підприємств будівельної галузі спостерігаються стагнаційні процеси, які характеризуються гальмуванням темпів розвитку, обумовленими внутрішніми диспропорціями та дисбалансами й впливом наслідків фінансово-економічної кризи. У цьому процесі важливе значення набуває вирішення питань зміцнення економічного потенціалу, забезпечення ефективності й результативності його формування та реалізації. Для вирішення представлених проблем необхідно здійснювати реальну оцінку вартості реалізації економічного потенціалу на будівельних підприємствах. Тому, тема дослідження, визначені напрями є актуальними, а її розробка своєчасною.

Розробкою теоретико-методологічних питань та практичних рекомендацій щодо розробки й реалізації економічного потенціалу на підприємствах займалися вчені: О. Добикіна, В. Ковальов, Н. Краснокутська, Є. Лапін, К. Мамонов, І. Отенко, А. Самоукін, Л. Сосненко, Д. Шевченко [1-9] та ін.

Оцінка реалізації економічного потенціалу на будівельних підприємствах здійснюється відповідно до елементів представленого потенціалу (виробничий, маркетинговий, фінансовий, інноваційно-інвестиційний, інформаційний, стратегічний потенціали) та моделі:

$$EP_{bp} = VBP_{ep} \times I_{ep}, \quad (1)$$

де  $EP_{bp}$  – вартість реалізації економічного потенціалу будівельних підприємств;  $VBP_{ep}$  – поточна ринкова вартість будівельних підприємств, яка формується за рахунок створення й реалізації економічного потенціалу;  $I_{ep}$  – інтегральний критерій формування й реалізації економічного потенціалу будівельних підприємств.

Виходячи із представленої параметричної моделі, поточна ринкова вартість будівельних підприємств, яка формується за рахунок створення й реалізації економічного потенціалу, визначається шляхом використання доходного підходу щодо його оцінки, який полягає у визначенні цієї вартості на основі отриманих або майбутніх доходів, які будівельні під-

приємства отримують у результаті формування й реалізації економічного потенціалу шляхом збалансування й зростання ефективності й результативності використання його компонентів.

Отже, враховуючи вищезазначене, поточна ринкова вартість будівельних підприємств, яка формується за рахунок створення й реалізації економічного потенціалу, визначається наступним чином:

- ✓ оцінюється чистий грошовий потік на капітал, який інвестовано в діяльність будівельних підприємств, для першого майбутнього періоду;

- ✓ визначення критерію значущості економічного потенціалу в системі формування й реалізації потенціалу розвитку будівельних підприємств;

- ✓ оцінка дискontованого грошового потоку, який отримано в результаті формування й реалізації економічного потенціалу будівельних підприємств;

- ✓ визначення поточної ринкової вартості будівельних підприємств, яка формується за рахунок створення й реалізації економічного потенціалу, враховуючи ставку дискontування та темпи зростання середньорічного чистого доходу від реалізації будівельної продукції.

Інтегральний критерій формування й реалізації економічного потенціалу будівельних підприємств визначається шляхом опитування експертів відносно визначених структурних елементів представленого потенціалу із оцінкою відповідних коефіцієнтів значущості впливу кожного елементу на інтегральний критерій.

Значення інтегрального критерію формування й реалізації економічного потенціалу будівельних підприємств можуть приймати значення від нуля до одиниці:

1.  $I_{ep}$  дорівнює одиниці, що відображає найбільшу сукупну вартість економічного потенціалу будівельних підприємств і характеризує найвищий рівень формування й реалізації економічного потенціалу за рахунок виробничого, маркетингового, фінансового, інноваційно-інвестиційного, інформаційного, стратегічного потенціалів та факторів, що впливають на них.

2.  $I_{ep}$  приймає значення від 0,7 до 0,99, що характеризує високий рівень формування й реалізації економічного потенціалу будівельних підприємств внаслідок використання виробничого, маркетингового, фінансового, інноваційно-інвестиційного, інформаційного, стратегічного потенціалів та факторів, що впливають на них.

3.  $I_{ep}$  має значення від 0,5 до 0,69, що відображає посередній рівень формування й реалізації економічного потенціалу будівельних підприємств на основі використання виробничого, маркетингового, фінансового, інноваційно-інвестиційного, інформаційного, стратегічного потенці-

алів та факторів, що впливають на них.

4.  $I_{ep}$  приймає значення в діапазоні від 0,1 до 0,49 – низький рівень формування й реалізації економічного потенціалу будівельних підприємств шляхом використання виробничого, маркетингового, фінансового, інноваційно-інвестиційного, інформаційного, стратегічного потенціалів та факторів, що впливають на них.

5.  $I_{ep}$  дорівнює нулю, що характеризує відсутність потенційних можливостей щодо формування й реалізації економічного потенціалу на будівельних підприємствах. Така ситуація відображається, як правило, на підприємствах, які знаходяться в стадії ліквідації або які виходять з ринку будівельної продукції.

Відповідно до напрямів оцінки вартості реалізації економічного потенціалу визначається поточна ринкова вартість досліджених будівельних підприємств, що сформована за рахунок створення й реалізації економічного потенціалу, результати розрахунку якої представлено у табл.1.

Таблиця 1 – Результати оцінки поточної ринкової вартості досліджених будівельних підприємств, що сформована за рахунок створення й реалізації економічного потенціалу

Будівельні підприємства	Поточна ринкова вартість досліджених будівельних підприємств, що сформована за рахунок створення й реалізації економічного потенціалу, тис. грн.
ПАТ Трест «Київміськбуд 1»	1092765,6
ПАТ «Житлобуд-1»	176784,6
ПАТ «Фірма «Хмельницькбуд»	3587,9
ПрАТ «Криворіжіндустбуд»	36896,6
ПрАТ «Промбуд-2»	12786,9

У результаті дослідження встановлено, що найбільшу поточну ринкову вартість досліджених будівельних підприємств, яка сформована за рахунок створення й реалізації економічного потенціалу має ПАТ Трест «Київміськбуд 1» (1 місце), яка перевищує вартість ПАТ «Житлобуд-1» (2 місце) більш ніж у 6 разів. Інші досліджені будівельні підприємства мають значні диспропорції за поточною ринковою вартістю, яка сформована за рахунок створення й реалізації економічного потенціалу:

- ПрАТ «Криворіжіндустбуд» майже у 30 разів;
- ПрАТ «Промбуд-2» – у 85 разів;
- ПАТ «Фірма «Хмельницькбуд» – більш ніж у 300 разів.

Таким чином, можна зробити висновок про наявність суттєвих диспропорцій у сфері формування й реалізації економічного потенціалу серед вітчизняних підприємств. Підприємство-лідер (ПАТ Трест «Київміськбуд 1») формує напрями розвитку вітчизняної будівельної галузі,

характеризується високим рівнем конкурентоспроможності на вітчизняному ринку, маючи певну репутацію. Водночас, це підприємство широко не представлено на міжнародних ринках і відсутнє у міжнародних рейтингах. Тому, низька поточна ринкова вартість інших досліджених підприємств порівняно із вартістю ПАТ Трест «Київміськбуд 1» говорить лише про наявність проблем у їх функціонуванні й розвитку, відсутності репутації та конкурентоспроможності, регіональний або місцевий статус цих компаній.

Використовуючи метод експертних оцінок на досліджених будівельних підприємствах здійснено оцінку інтегрального критерію формування й реалізації економічного потенціалу результати якої представлені в табл. 2.

Таблиця 2 – Значення інтегрального критерію формування й реалізації економічного потенціалу на досліджених будівельних підприємствах

Назва будівельного підприємства	Значення інтегрального критерію формування й реалізації економічного потенціалу, %
ПАТ Трест «Київміськбуд 1»	71,45
ПАТ «Житлобуд-1»	57,48
ПАТ «Фірма «Хмельницькбуд»	42,36
ПрАТ «Криворіжіндустбуд»	50,12
ПрАТ «Промбуд-2»	41,22

У результаті дослідження встановлено, що найбільше значення інтегрального критерію формування й реалізації економічного потенціалу має ПАТ Трест «Київміськбуд 1». Представлене будівельне підприємство на більш ніж на 71% реалізує свій економічний потенціал, що свідчить про високий рівень ефективності й результативності його використання. На посередньому рівні використовують економічний потенціал ПАТ «Житлобуд-1» і ПрАТ «Криворіжіндустбуд». На низькому рівні реалізують економічний потенціал ПАТ «Фірма «Хмельницькбуд» і ПрАТ «Промбуд-2».

Результати оцінки вартості реалізації економічного потенціалу на досліджених будівельних підприємствах представлено в табл. 3.

Таблиця 3 – Вартість реалізації економічного потенціалу на досліджених будівельних підприємствах

Будівельні підприємства	Вартість реалізації економічного потенціалу, тис. грн.
ПАТ Трест «Київміськбуд 1»	780781
ПАТ «Житлобуд-1»	101615,8
ПАТ «Фірма «Хмельницькбуд»	1519,8
ПрАТ «Криворіжіндустбуд»	18492,6
ПрАТ «Промбуд-2»	5270,8

Таким чином, за вартістю реалізації економічного потенціалу серед досліджених будівельних підприємств лідером є ПАТ Трест «Київміськбуд-1». ПАТ «Житлобуд-1» активно реалізує свій економічний потенціал, хоч на значно нижчому рівні. Інші будівельні підприємства мають значно нижчий рівень вартості реалізації економічного потенціалу. Для зміцнення економічного потенціалу, зниження значних диспропорцій між будівельними підприємствами, для активізації формування й використання представленого потенціалу необхідно застосовувати стратегію формування й використання економічного потенціалу.

- 1.Добикіна О.К. Потенціал підприємства: формування та оцінка: навч. посібн. / О. К. Добикіна, В. С. Рижинов, С. В. Касьянок та ін. – К. : Центр учбової літератури, 2007. – 208 с.
- 2.Ковалев В.В. Анализ хозяйственной деятельности : учебн. / В. В. Ковалев, О. Н. Волкова. – М. : Проспект, 2010. – 424 с.
- 3.Краснокутська Н.С. Потенціал торговельного підприємства: теорія та методологія дослідження: моногр. / Н.С. Краснокутська. – Харків : Харк. держ. ун-т харчування та торгівлі, 2010. – 247 с.
- 4.Лапин Е.В. Оценка экономического потенциала предприятия: монография / Е. В. Лапин. – Сумы : ИТД “Университетская книга”, 2004. – 360 с.
- 5.Мамонов К.А. Аналіз науково-методичних підходів до оцінки економічного потенціалу будівельного підприємства / К. А. Мамонов // Збірник наукових праць. Економіка та управління підприємствами машинобудівної галузі: проблеми теорії та практики. – Харків : «ХАІ», 2009. – Випуск 3 (7). – С. 42-51.
- 6.Отенко И.П. Методологические основы управления потенциалом предприятия. Научное издание / И. П. Отенко. – Харьков : ХНЭУ, 2004. – 216 с.
- 7.Самоукин А.И. Потенциал нематериального производства / А. И. Самоукин. – М. : Знание. – 1991. – 214 с.
- 8.Сосненко Л.С. Анализ экономического потенциала действующего предприятия / Л. С. Сосненко. – М. : Экономическая литература, 2003. – 208 с.
- 9.Шевченко Д.К. Проблемы эффективности использования экономического потенциала / Д. К. Шевченко. – Владивосток : Дальневосточный ун-т, 1984. – 235 с.

*Отримано 22.10.2012*

УДК 336.14

Т.Г.МОЛОДЧЕНКО, канд. екон. наук

*Харківська національна академія міського господарства*

## МАРКЕТИНГОВІ ДОСЛІДЖЕННЯ НА РИНКУ ЗЕМЛІ м. ХАРКОВА

Проведено маркетингове дослідження щодо впливу містобудівельних факторів на оцінку вартості земельної ділянки. Наведено пропозиції щодо розрахунку коефіцієнту містобудівельної цінності земельної ділянки.

Проведено маркетинговое исследование относительно влияния градообразующих факторов на стоимость земельного участка. Предложен пример расчета коэффициента градообразующей ценности земельного участка.

Marketing research on the impact of city-forming factors on the value of the land. We propose an example of the calculation of the value of the land-forming.

*Ключові слова:* земельна ділянка, містобудівельна цінність, оцінка.