

КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА

на здобуття освітнього рівня

магістр

(назва освітнього ступеня)

на тему: **Прогнозування та підвищення прибутковості суб'єкта господарювання (на прикладі Приватного підприємства "РЕНТА-ТЕР")**

Виконав(ла): студент(ка) 6 курсу, групи ПКМ – 61
спеціальності 051, Економіка
(шифр і назва спеціальності)

(підпис) Венгер Т.І.
(прізвище та ініціали)

Керівник _____
(підпис) Дмитрів Д.В.
(прізвище та ініціали)

Нормоконтроль _____
(підпис) Берестецька О.М.
(прізвище та ініціали)

Завідувач кафедри _____
(підпис) Дмитрів Д.В.
(прізвище та ініціали)

Рецензент _____
(підпис) _____
(прізвище та ініціали)

АНОТАЦІЯ

Венгер Т., Прогнозування та підвищення прибутковості суб'єкта господарювання (на прикладі Приватного підприємства «РЕНТА-ТЕР») – Рукопис.

Дослідження на здобуття освітньо-кваліфікаційного рівня магістр за спеціальністю 051 «Економіка» - Тернопільський національний технічний університет імені Івана Пулюя. – Тернопіль. 2024.

Кваліфікаційну роботу виконано на 78 аркушах, містить 32 рисунків, 13 таблиць, додатки на 19 сторінках. В ній використано 65 оцифрованих літературних джерела, зокрема наукові публікації.

Об'єкт дослідження: показники прибутковості ПП «РЕНТА ТЕР».

Предмет дослідження: шляхи підвищення прибутковості суб'єктів господарювання.

Методи дослідження – аналогії, порівняльного аналізу, синтезу, фінансового аналізу, детермінованого факторного аналізу, прогнозування, системного та графічного аналізу, проєктного аналізу, узагальнення.

У теоретико-методологічному розділі вивчено сучасний стан ринку нерухомості України в умовах воєнного стану, порівняно наукові підходи до дифініції «прибуток» та «прибутковість». В аналітично розрахунковому розділі проведено розкрито економічний зміст орендних операцій ПП «РЕНТА – ТЕР» та проведено аналіз його фінансової звітності. В проєктно-рекомендаційному розділі проведено прогнозування економічного розвитку та прибутковості ПП «РЕНТА-ТЕР» та економічне обґрунтування заходів підвищення його прибутковості. У розділі охорона праці та безпека у надзвичайних ситуаціях досліджено стан охорони праці на ПП «РЕНТА-ТЕР» та організацію заходів з захисту працівників та клієнтів приватного підприємства «РЕНТА-ТЕР» у разі надзвичайних ситуацій воєнного часу

Ключові слова: прибуток, прибутковість, управління прибутком, прогнозування, економічне обґрунтування.

ANNOTATION

Venger T., Forecasting and increasing the business entity profitability (private company “RENTA-TER” as a case study) - Manuscript.

Research for obtaining a master's degree in speciality 051 "Economics" - Ternopil National Technical University named after Ivan Puluj - Ternopil. 2024.

The qualification work is written on 78 pages, contains 32 figures, 13 tables, and 19 pages of appendices. It uses 65 digitised literature sources, including scientific publications.

Object of research: indicators of profitability of private company “RENTA-TER”.

Subject of research: ways to increase the profitability of business entities.

Research methods: analogy, comparative analysis, synthesis, financial analysis, deterministic factor analysis, forecasting, system and graphical analysis, project analysis, generalisation.

The theoretical and methodological section examines the current state of the Ukrainian real estate market under martial law and compares scientific approaches to the definition of "profit" and "profitability". The analytical and calculation section reveals the economic content of the rental operations of private company “RENTA-TER” and analyses its financial statements. The project and recommendation section forecasts the economic development and profitability of private company “RENTA-TER” and provides an economic justification for measures to increase its profitability. The section on labour protection and safety in emergency situations examines the state of labour protection at private company “RENTA-TER” and the organisation of measures to protect employees and clients of private company “RENTA-TER” in case of wartime emergencies

Keywords: profit, profitability, profit management, forecasting, economic justification.

Зміст	стор.
ВСТУП	7
ТЕОРЕТИКО-МЕТОДИЧНИЙ РОЗДІЛ	10
1.1. Сучасний стан ринку нерухомості України в умовах воєнного стану.	10
1.2. Дифініції «прибуток» та «прибутковість»	15
1.3. Управління прибутком на чинники, що впливають на його формування	19
АНАЛІТИЧНО-РОЗРАХУНКОВИЙ РОЗДІЛ	28
2.1. Економічний зміст орендних операцій ПП «РЕНТА – ТЕР»	28
2.2. Загальна характеристика ПП «Рента-ТЕР»	32
2.3. Аналіз фінансової звітності ПП «РЕНТА-ТЕР»	36
ПРОЄКТНО-РЕКОМЕНДАЦІЙНИЙ РОЗДІЛ	40
3.1. Визначення економічного розвитку ПП «РЕНТА-ТЕР»	40
3.2. Прогнозування економічного розвитку та прибутковості ПП «РЕНТА-ТЕР»	43
3.3. Економічне обґрунтування заходів підвищення прибутковості ПП «РЕНТА-ТЕР»	53
ОХОРОНА ПРАЦІ ТА БЕЗПЕКА У НАДЗВИЧАЙНИХ СИТУАЦІЯХ	61
4.1. Охорона праці на ПП «РЕНТА-ТЕР»	61
4.2. Захист працівників та клієнтів ПП «РЕНТА-ТЕР» у разі надзвичайних ситуацій воєнного часу	65
Висновки	67
Список використаних джерел	70
Додатки	77

ВСТУП

У фарватері глобальних змін економіки, підвищення прибутковості підприємств ґрунтується на впровадженні цифровізації всіх рівнів господарювання. Саме рівнем цифровізації буде визначатись рівень конкурентноздатності тої чи іншої сучасної компанії. Вже сьогодні багато компаній інвестують великі фінансові ресурси у впровадження інноваційних цифрових технологій, які забезпечують оптимізацію їх функціонування, що у свою чергу забезпечує економію та зростання прибутковості. Найбільш зручними та швидкими до цифрових трансформацій є види економічної діяльності пов'язані з наданням послуг, наприклад, банківські або торговельні. Це пов'язано з тим, що види економічної діяльності, які ґрунтуються на виробництві продукції, значно дорожче і складніше піддавати цифровізації. Однак, і у сфері виробництва, кількість підприємств, керівництво яких усвідомило переваги, які надають цифрові технології суттєво збільшилась.

Вітчизняний бізнес не стоїть осторонь, і також шукає можливості підвищення прибутковості шляхом цифрової трансформації. Слід відзначити, що цьому процесу активно сприяє держава, яка з ініціативи Міністерства цифрової трансформації України реалізувала ряд успішних проєктів загальнодержавних проєктів цифровізації з надання послуг громадянам і підприємцям. Ефективність роботи даного міністерства підтверджується тим, що у 2018 році у рейтингу Online services Index, Україна займала 102 місце у світі за рівнем розвитку цифровізації державних послуг, а вже у 2024 році замикає п'ятірку світових лідерів.

Як зазначалось вище, саме сфера послуг може підвищувати свою прибутковість шляхом впровадження цифрових технологій, зокрема це стосується вітчизняного ринку нерухомості. У липні 2020 року Міністерство цифрової трансформації спільно з Міністерством розвитку громад та територій запустили перший етап Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва, яка спільно з іншими цифровими системами, дозволила

забезпечити прозорість вітчизняного ринку нерухомості. Однак слід відзначити, що незважаючи на можливості підвищення прибутковості вітчизняних підприємств на ринку нерухомості, на сучасний момент вони змушені функціонувати в умовах великих ризиків, які викликані триваючою повномасштабною війною з РФ та негативними явищами в національній економіці. Тому пошук шляхів підвищення прибутковості вітчизняних суб'єктів господарювання в умовах підвищених ризиків є актуальним завданням.

Мета виконання кваліфікаційної роботи магістра полягає у пошуку шляхів підвищення прибутковості вітчизняних суб'єктів господарювання шляхом вивчення сутності прибутковості, виявлення негативних чинників впливу на неї, ґрунтовного аналізу діяльності діючого підприємства та розробки обґрунтованих рекомендацій підвищення прибутковості.

Досягнення поставленої мети передбачає вирішення наступних завдань:

- вивчити сучасний стан та негативні чинники впливу вітчизняного ринку нерухомості;
- дослідити дефініцію термінів «прибуток» і «прибутковість»;
- розкрити сутність управління прибутком підприємств;
- охарактеризувати особливості діяльності досліджуваного підприємства;
- провести аналіз показників економічної ефективності діяльності досліджуваного підприємства;
- оцінити динаміку прибутків;
- визначити економічний розвиток ПП «РЕНТА-ТЕР»
- провести прогнозування економічного розвитку та прибутковості ПП «РЕНТА-ТЕР»;
- запропонувати економічно обґрунтовані заходи підвищення прибутковості ПП «РЕНТА-ТЕР».

Предмет дослідження: шляхи підвищення прибутковості суб'єктів господарювання.

Об'єкт дослідження: показники прибутковості ПП «РЕНТА ТЕР».

Методи дослідження – аналогії, порівняльного аналізу, синтезу, фінансового аналізу, детермінованого факторного аналізу, прогнозування, системного та графічного аналізу, проєктного аналізу, узагальнення.

Наукова новизна проведених досліджень полягає у детальному аналізі сучасного вітчизняного ринку нерухомості; ґрунтовному порівнянні підходів вітчизняних науковців до дефініцій «прибутку» та «прибутковості»; обґрунтованні доцільності удосконалення дифініцій в контексті цифрових трансформацій глобальної економіки; на прикладі діючого підприємства, з врахуванням особливостей діяльності з оренди нерухомості, проаналізовано та спрогнозовано подальший його розвиток в умовах ризиків; запропоновано обґрунтовані заходи підвищення прибутковості підприємства.

Структура кваліфікаційної роботи. Кваліфікаційна робота містить вступ, чотири розділи, висновки, списуок використаних джерел та додатки. Загальний обсяг роботи складає 78 сторінок комп'ютерного тексту, містить 32 рисунків, 13 таблиць та 65 літературних джерела.

ТЕОРЕТИКО-МЕТОДИЧНИЙ РОЗДІЛ

1.1. Сучасний стан ринку нерухомості України в умовах воєнного стану

Вітчизняний ринок нерухомості, залежно від регіону по різному відреагував на триваючу агресію з боку рф. З огляду на наближеність бойових дій, це регіони східної і північної України, об'єкти житлової та комерційної нерухомості значно здешевшали, натомість на Західній Україні ціни значно зросли. Це пояснюється великою міграцією як людей, так і господарюючих суб'єктів з регіонів, які піддаються систематичному обстрілу з боку рф, до відносно безпечних областей.

Функціонуванню вітчизняного ринку нерухомості в мирний час та в умовах воєнного стану, присвятили свої дослідження: С. Кобзан, О. Поморцева, Е.Штерндок, К. Макаренко, О. Мухін, О. Юрченко, І. Назаркевич, Р. Дуб, О. Шапочкін, Я. Некрасов, Н. Фененко, П. Фісуненко [22, 25, 32, 33, 43, 57, 59, 64]. Науковці відзначають, що незважаючи на триваючу війну, на первинному ринку нерухомості спостерігається дефіцит об'єктів нерухомості.

На думку авторського колективу [33], вітчизняний ринок нерухомості складається з взаємопов'язаних елементів (рис. 1.1), кожен з яких відіграє своє значення у діяльності ринку. На нашу думку, до запропонованої структури ринку, доцільно включити ще один елемент, а саме продавців на ринку нерухомості, які можуть поділятися за масштабом бізнесу, територіальною приналежністю, формою власності та іншими важливими характеристиками. Як показали проведені опитування працівників різних агенцій нерухомості Тернопільщини, у кожній агенції нерухомості є свої підходи до ведення бізнесу, і кожна по своєму пропонує креативність у пошуку продавців і покупців. Особливо, це актуально в сучасних складних умовах, які характеризуються підвищеними ризиками ведення бізнесу, пов'язаними з триваючою війною з рф, з виїздом за межі України великої кількості українців, падіння купівельної

спроможності тих, які залишились в Україні, підвищенням податкового тиску, непередбачуваністю дій Уряду, зростанням рівня інфляції тощо.

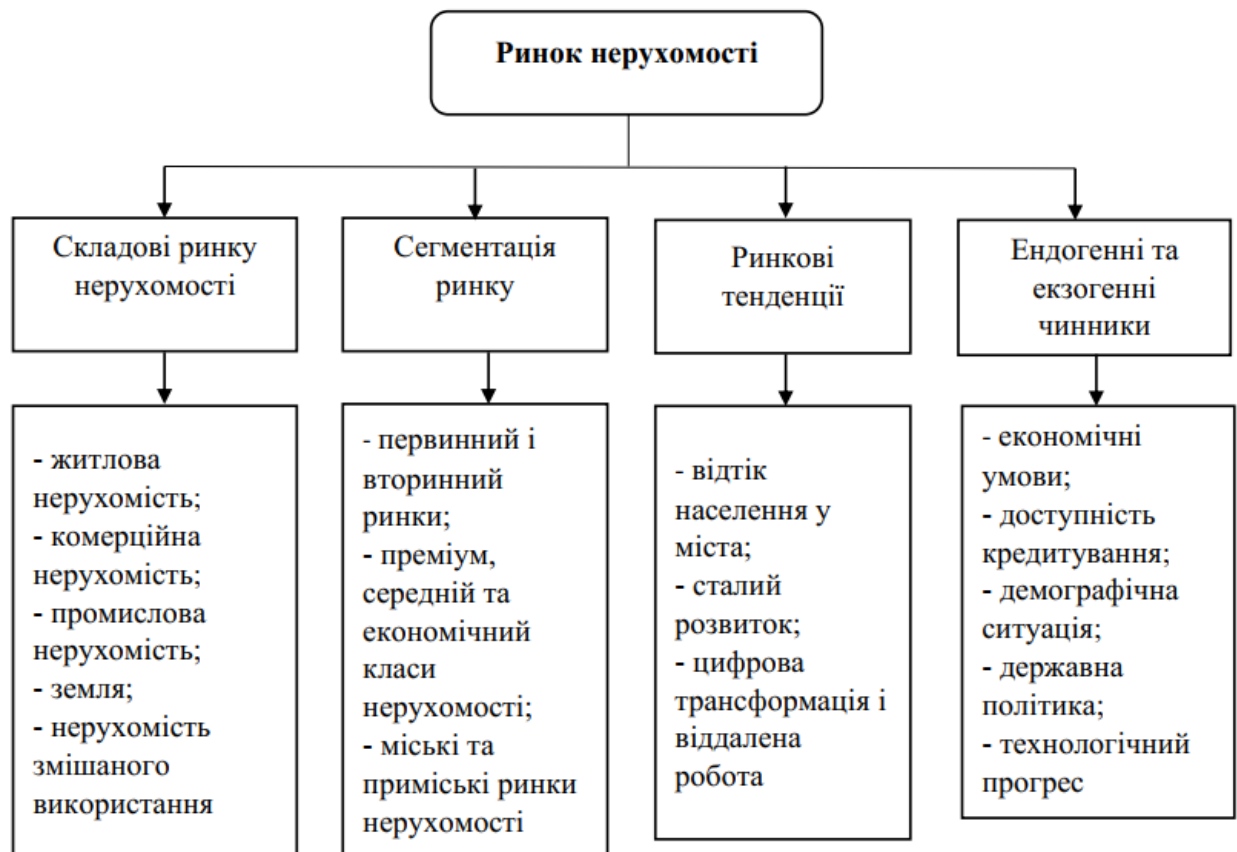


Рис. 1.1. Структура вітчизняного ринку нерухомості [33]

Трансформації вітчизняного ринку нерухомості в сучасних умовах на думку авторів [33], можна розділити на наступні напрямки (табл. 1.1):

- падіння попиту на об'єкти нерухомості;
- зміна структури попиту;
- зміна цінових діапазонів;
- розвиток та впровадження цифрових сервісів.

Серед прогресивних цифрових трансформацій ринку нерухомості на державному рівні, необхідно відзначити створення наступних електронних ресурсів:

- єдиної державної електронної системи у сфері будівництва (ЄДЕССБ) електронного містобудівного кадастру;
- єдиного державного реєстру адміністративно-територіальних одиниць (ЄДРАТО);

- єдиного державного реєстру адрес;
- реєстру будівель і споруд;
- реєстру пошкодженого та знищеного майна (РПЗМ);
- системи управління відбудовою DREAM.

Таблиця 1.1

Структурні трансформації ринку нерухомості України в умовах воєнного стану [33]

Зміни	Ефекти змін
Зменшення попиту	Вимушена міграція (велика кількість українців була змушена покинути свої домівки, що призвело до зниження попиту на житло в багатьох регіонах).
	Невизначеність (нестабільна економічна ситуація та тривалість війни створюють невизначеність щодо майбутнього, що стримує потенційних покупців).
	Відсутність фінансування (зростання кредитних ставок і обмежений доступ до фінансування ускладнюють процес купівлі нерухомості).
Зміна структури попиту	Зростання попиту на оренду (через нестабільність багато людей віддають перевагу оренді, а не купівлі житла).
	Зміна географії попиту (попит на нерухомість перемістився в більш безпечні регіони, такі як західні області України).
Зміна цін	Падіння цін (у деяких регіонах відбулося зниження цін на нерухомість через зменшення попиту).
	Стабілізація цін (в інших регіонах ціни залишаються стабільними або навіть зростають через дефіцит пропозиції).
Розвиток цифрових сервісів	Цифрова трансформація (пандемія COVID-19 прискорила розвиток онлайн-платформ для купівлі-продажу нерухомості. Війна посилила цей тренд).
	Доступність інформації (онлайн-платформи дозволяють отримати детальну інформацію про об'єкти нерухомості, не виходячи з дому).

Саме цифрові трансформації вітчизняного ринку нерухомості ініційовані з боку держави забезпечують:

- зменшення бюрократизму;
- доступ до актуальної інформації;
- економію часу клієнтів, за рахунок оперативності укладання угод;
- прозорість операцій купівлі продажу, передачі в оренду;
- економію фінансів клієнтів;
- зручність, обумовлена наявністю послуг в он-лайн режимі
- зменшення корупційних проявів.

Якщо аналізувати динаміку цінового діапазону за регіонами України, можна скористатись дослідженнями П.А. Фесуненка [59], які дозволили науковцю у п'ятирівневому діапазоні розмежувати регіони України за рівнями цін (табл. 1.2.). Як впливає з таблиці 1.2, найвищі ціни на первинному ринку нерухомості серед всіх областей України станом на 2023 рік, зберігаються у Київській області.

Таблиця 1.2

Середній рівень цін на первинному ринку житла у 2023 році [59, С. 28]

Рівень цін	Діапазон цін	Області України
Найнижчі	від 24300 до 28900 грн. за м ²	Хмельницька, Тернопільська, Сумська, Чернігівська, Черкаська, Миколаївська, Житомирська, Івано- Франківська, Харківська
Низькі	від 28900 до 33500 грн. за м ²	Волинська, Рівненська, Полтавська, Вінницька, Кіровоградська, Одеська
Помірні	від 33500 до 38100 грн. за м ²	Чернівецька, Львівська
Високі	від 38100 до 42700 грн. за м ²	Дніпропетровська, Закарпатська
Найвищі	від 42700 до 47300 грн. за м ²	Київська

Однак, за проведеними опитуваннями ріелторів Тернополя, середній рівень цін на об'єкти нерухомості надзвичайно динамічний, який складно спрогнозувати. Із початком повномасштабної війни з РФ, до західного регіону України, у тому числі і до Тернопільської області переїхала велика кількість підприємств з східної України, це миттєво викликало зростання попиту на об'єкти комерційної нерухомості, що у свою чергу призвело до швидкого росту цін як на самі об'єкти, так і на оренду комерційної нерухомості. На сьогоднішній день, ціни на об'єкти комерційної нерухомості та їх оренду змінюються під впливом інфляції, змін регуляторного та податкового законодавства, міграції господарюючих суб'єктів, мобілізацією працівників до лав ЗСУ, падіння інвестиційної привабливості з боку іноземних партнерів тощо. Це вимагає від ріелторів здійснення постійного моніторингу попиту на об'єкти комерційної нерухомості та активного пошуку клієнтів, як з боку покупців, так і з боку орендодавців чи продавців.

Динаміку кількість посвідчених договорів з нерухомості за період 2017 по 2023 роки представлено в дослідженнях [59, С. 31], з яких випливає, що протягом 2017 - 2021 років відбувався ріст укладених договорів, крім 2020 року (рис. 1.2), коли під впливом обмежень запобігання поширенню пандемії COVID19, просіли всі бізнеси, у тому числі і ринок нерухомості.

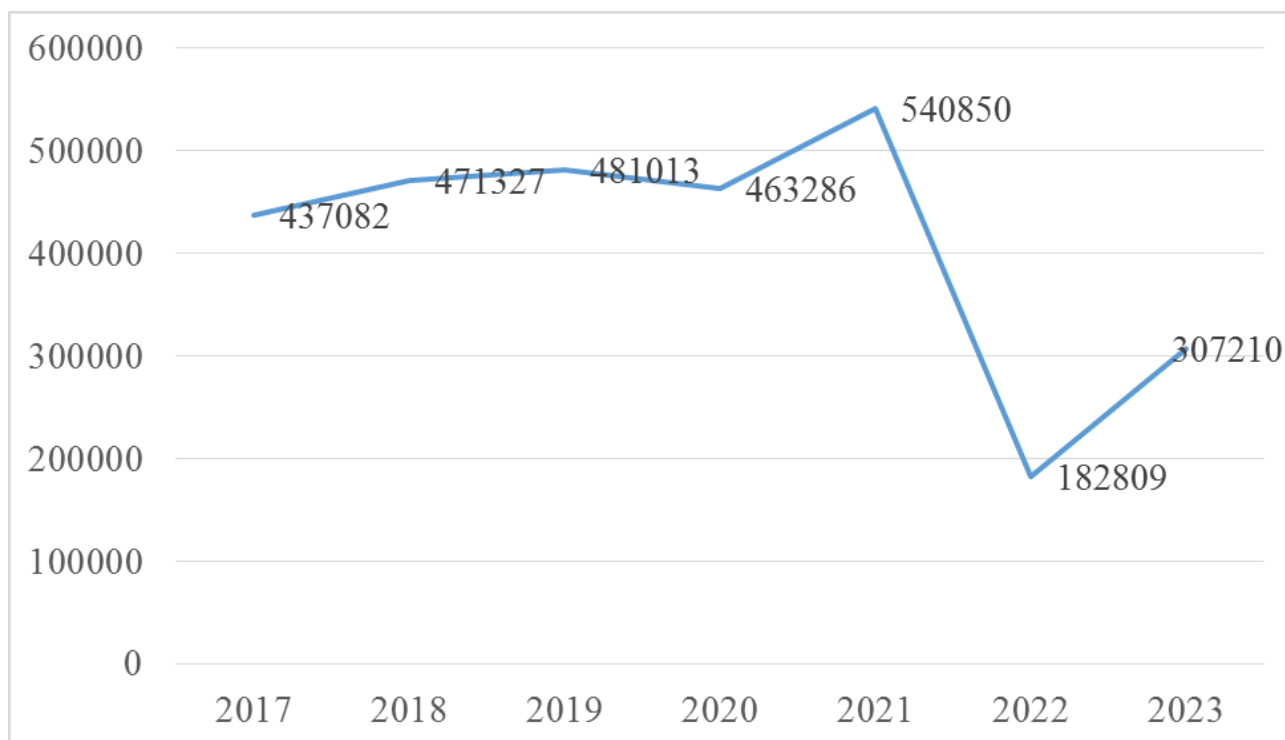


Рис. 1.2. Кількість договорів відчуження нерухомості (крім землі та земельних паїв) за 2017–2023 роки (побудовано за даними [59, С. 31]).

Виходячи з проведеного аналізу вітчизняного ринку нерухомості, можна узагальнити, що на сьогоднішній день існують великі ризики обумовлені триваючою агресією з боку РФ, негативними явищами в національній економіці, які вона викликає. Отже перед вітчизняним бізнесом повстає завдання забезпечення фінансової стабілізації та підвищення прибутковості в умовах ризиків. Крім креативних підходів у прийнятті управлінських рішень, вітчизняним підприємцям доцільно звернути увагу на залучення у свою діяльність, наукових методів прогнозування фінансово-економічних показників, що дасть можливість бути готовими до виникаючих змін на ринку.

1.2. Дифініції «прибуток» та «прибутковість»

Прибуток у діяльності комерційних суб'єктів господарювання є визначальним показником, який обумовлює місію їх існування, тому його тлумачення викликає великий інтерес з боку багатьох науковців. На думку І. Миколенко [28, С. 153], прибуток є не лише основою функціонування підприємства, а й забезпечує економічний розвиток держави (рис. 1.3).

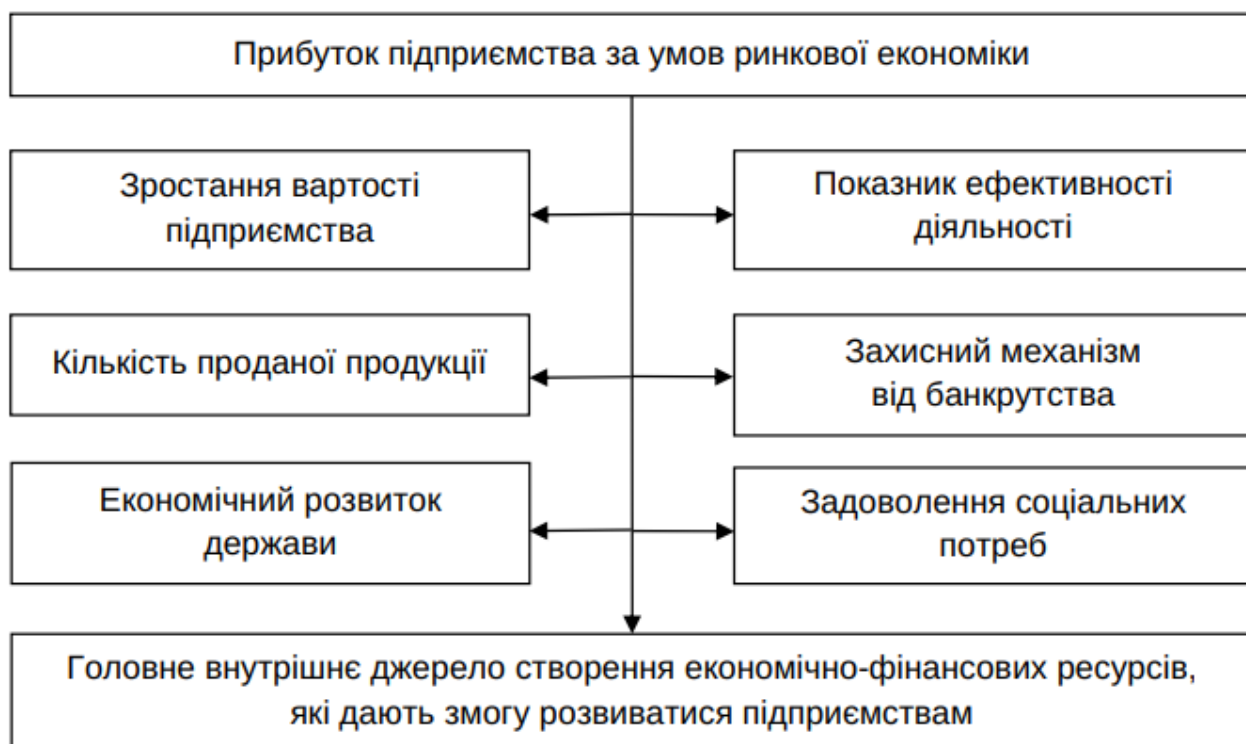


Рис. 1.3 Роль прибутку для підприємства і держави [28, С. 153]

Серед науковців, які досліджували дефініцію терміну «прибуток» можна виділити О. Андрусь, С. Белінську, В. Блонську, А. Нагірну, Ю. Гайбуру, О. Гетьмана, Л. Духновську, Г. Швиданенко, Т. Журавльову, Н. Опікунову, А. Поддєрьогіна, Н. Покровську, Г. Савицьку [2, 3, 5, 11, 13, 16, 20, 21, 38, 41, 42, 51, 58]. Більшість науковців розглядають прибуток, як ключовий показник, який відображає абсолютний ефект від здійснення господарської діяльності підприємств, і який визначається як різниця отриманого доходу і витрат на виробництво продукції та надання послуг (табл. 1.3).

У більшості підручників з економічних дисциплін, отримання максимально можливого прибутку розглядають як місію існування будь-якого

комерційного підприємства. Однак, на нашу думку, слід також враховувати, що відсутність прибутку не означає однозначне припинення існування комерційного підприємства і початок процедури його банкрутства, оскільки існування збиткового підприємства, наприклад, протягом глобальних економічних криз також можливе.

Таблиця 1.3

Підходи різних науковців до дифініції «прибуток»

Джерело/рік	Дифініція «прибуток»
Савицька Г.В., [51, с. 418] / 2007 р.	кінцева мета і рушійний мотив товарного виробництва і ринкової економіки. Це головний стимул і основний показник ефективності будь-якого підприємства і фірми
Швиданенко Г.О. [20, с. 487] / 2009 р.	це частина доходу після відшкодування відповідних витрат, понесених у процесі формування отриманого доходу підприємства
Блонська В.І., Нагірна А.Я., [5, с. 53] / 2010 р.	є основним фінансовим джерелом розвитку підприємства, науково-технічного вдосконалення його матеріальної бази і продукції всіх форм інвестування
Гетьман О.О., Шаповал В.М. [13, с. 358] / 2010 р.	різниця між ціною реалізації та собівартістю продукції (товарів, робіт, послуг), між обсягом отриманої виручки та величиною витрат на виробництва та реалізації продукції
Опікунова Н.В., Лопата В.Г., [38, с. 215] / 2014	є не лише результатом успішної діяльності, в контексті підприємництва, він виступає фактором організації виробництва
Духновська Л. М. [16, С.101] / 2018	показник, який є якісною характеристикою ефективності господарської діяльності та використання всіх наявних ресурсів
Поддєрьогін А.М., [41] / 2018	економічна категорія ринкової економіки, яка забезпечує інтереси держави, власників і персоналу підприємства
Журавльова Т.О. [21] / 2019	є формою доходу підприємця, який вклав свій капітал для досягнення певного комерційного успіху, проте він характеризує лише ту частину доходу, яка "очищена" від затрат, понесених на здійснення цієї діяльності
Андрусь О.І. [2, с. 107] / 2022 р.	характеризує успішність і ефективність діяльності будь-якого підприємства
Белінська С.М., Крисіна І. О. [3] / 2022 р.	є основним джерелом формування фінансових ресурсів підприємства, тому чим вище рівень прибутку, тим менш залучених коштів необхідно підприємству для самофінансування свого розвитку
Степаненко О. [54, С.93] / 2022	прибуток – одночасно є простою і складною категорією. Його простота виражається в тому, що він виступає мотиватором підприємницької діяльності, а складність – наявність великої кількості факторів (зовнішніх та внутрішніх), що прямо чи опосередковано впливають на його величину
Гайбура Ю. [11, С.119] / 2023	є рушійною силою та мотивом діяльності підприємств і організацій, яка дозволяє підприємству утримувати свої позиції на ринку та забезпечувати динамічний розвиток виробництва в умовах конкуренції
Покровська Н., Катрич, Д. [42] / 2024	Класична, неокласична, кейнсіанська, модерна, економіка екологічного розвитку

Джерело: побудовано за інформацією [2, 3, 5, 11, 13, 16, 20, 21, 38, 41, 42, 51].

Цікавий підхід до дифініції «прибуток» запропонований у праці Н. Покровської, де прибуток розглядається у хронології становлення економічної науки починаючи від класичної економічної школи, де прибуток розглядали як винагорода за ризик, який бере підприємець, до школи економіки екологічного розвитку, де прибуток розглядали як вигоду від екологічних інвестицій [42]. Такий хронологічний підхід до дифініції «прибутку» є достатньо обґрунтованим, але, на нашу думку, цей хронологічний порядок можна розширити в контексті появи школи цифрової економіки, де дефініція «прибутку» може мати новий зміст, наприклад, з появою технології блокчейн у системі Біткойн, за якої прибуток формується не за рахунок доходів, а за рахунок залучення нових вкладників. Виходячи з цього, можна констатувати появу нових підходів до дифініції «прибутку», як абсолютного ефекту у цифровій економіці.

Забезпечення прибутковості вітчизняних підприємства в сучасних умовах господарювання є надзвичайно складним завданням для більшості підприємств, тому важливо дослідити сутність прибутковості в сучасному контексті, атже в практиці бізнесу багато підприємств зазвичай ототожнюють поняття «прибуток» і «прибутковість».

Серед вітчизняних науковців немає однозначної думки, щодо дифініції «прибутковості», різні вітчизняні науковці трактують її по різному, і хоча концептуальних відмінностей у їх поглядах немає, все ж існує певна розбіжність у термінологічному змісті. Своє визначення терміну «прибутковість» і різні роки (табл. 1.4) дали вітчизняні вчені Р. Антонюк, О. Андрусь, Т. Воронкова, Л. Гаватюк, Ю. Гайбура, І. Єпіфанова, Л. Кучер, С. Мочерний, М. Огійчук, Т. Осипова, О. Степаненко, О. Хмелевський [1, 2, 8, 9, 10, 19, 23, 31, 36, 37, 55, 60].

Таблиця 1.4

Трактування сутності категорії «прибутковість»

Джерело / рік	«Прибутковість це -»
1	2

1	2
Мочерний С.В. [31] / 2007	по-перше, прибутковість усього підприємства щодо всього авансованого капіталу, яка визначається нормою прибутку: відношенням річного прибутку до авансованого капіталу; по-друге, прибутковість виготовлення окремої партії товарів, яка вимірюється відношенням прибутку до собівартості товарів
Хмелевський О.В. [60] / 2008	стан підприємства, що вказує на здатність генерувати прибуток, здійснювати рентабельну діяльність, забезпечувати платоспроможність, зростання та сталий розвиток
Огійчук М.Ф. [36] / 2009	вид ефективності, що характеризує результативність діяльності економічних систем (підприємств, територій, національної економіки). Основною особливістю таких систем є вартісний характер засобів (видатків, витрат) досягнення цілей (результатів), а в деяких випадках і самих цілей (зокрема, одержання прибутку)
Осипова Т.В. [37] / 2012	сам прибуток, який у цілому й визначає результат фінансово-господарської діяльності підприємств як суб'єктів госпо дарювання.
Кучер Л.Ю. [23] / 2012	економічна категорія, що характеризує ступінь кінцевої економічної ефективності використання ресурсів та успішності менеджменту, за якої підприємство за рахунок виручки від реалізації продукції повністю відшкодовує витрати на її виробництво та реалізацію й одержує прибуток як основне джерело відтворення й матеріального стимулювання персоналу
Антонюк Р.Р., [1, с. 51] / 2016 р.	здатність підприємства генерувати позитивний фінансовий результат основної та всієї господарської діяльності, який виявляється у домінуванні доходу над здійсненими витратами та є достатнім для подальшого ефективного функціонування підприємства
Спіфанова І.Ю., [19, с. 189-192] / 2016 р.	здатність приносити прибуток та забезпечувати ефективне відтворення використаних ресурсів
Воронкова Т.Є., Безпалько Н.Ю., [8, с. 119] / 2016	показує ефективність діяльності підприємств різних форм власності, характеризує інтенсивність їх роботи
Гаватюк Л.С., [9, с. 363-367] / 2017 р.	найважливіший показник розвитку підприємства, який означає збільшення потенційних можливостей підприємства, підвищення ступеня його ділової активності
Гайбура Ю.А. [10, С. 104] / 2017	ключовий показник, який одночасно відображає результати фінансово-господарської діяльності та забезпечує ідентифікацію напрямів і резервів її підвищення.
Андрусь О.І. [2, с. 106] / 2022 р.	характеризує ефективність господарської діяльності підприємства та забезпечує розширене відтворення задіяних ресурсів

Джерело: побудовано за інформацією [1, 2, 8, 9, 10, 19, 23, 31, 36, 37, 60]

Якщо узагальнювати підходи науковців до дифініції «прибутковості», то вони розглядають її як відносний показник ефективності діяльності підприємства. Зокрема у своїх дослідження присвячених формуванню

прибутковості О. Андрусь [2], розглядає її як характеристику ефективності діяльності підприємства, яка визначається двома основними показниками прибутком і рентабельністю (рис. 1.4).

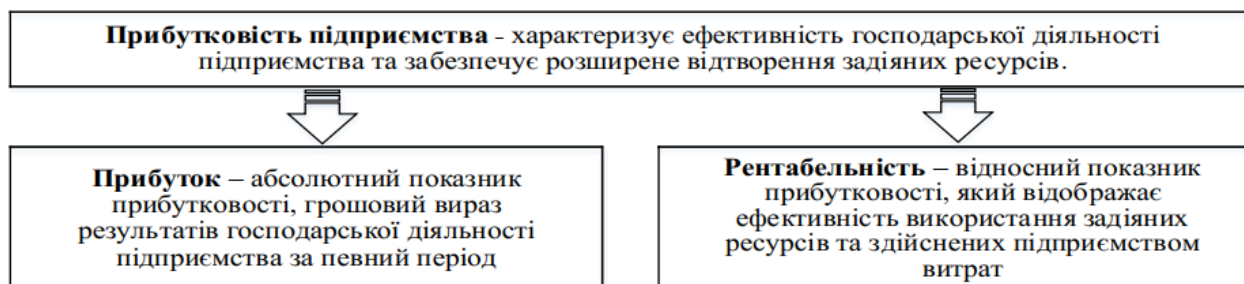


Рис. 1.4 Прибутковість, як характеристика ефективності діяльності підприємства [2, С. 106]

З метою більш детально аналізу змісту прибутковості виникає доцільність вивчення чинників, які у найбільшому ступеню впливають на неї та дослідити сутність управління прибутком.

1.3. Управління прибутком на чинники, що впливають на його формування

На величину отриманого підприємством прибутку, впливають багато чинників, групуванню та дослідженню яких, присвятили свої праці багато науковців. Так, І. Миколенко у своїх дослідженнях присвячених вивченню чинників прибутковості [28, С.152], поділила їх на внутрішні і зовнішні. Відповідно до внутрішніх вона віднесла, показники виробничої програми і ефективності використання фондів, а до зовнішніх ринкові та загальнодержавні впливи.

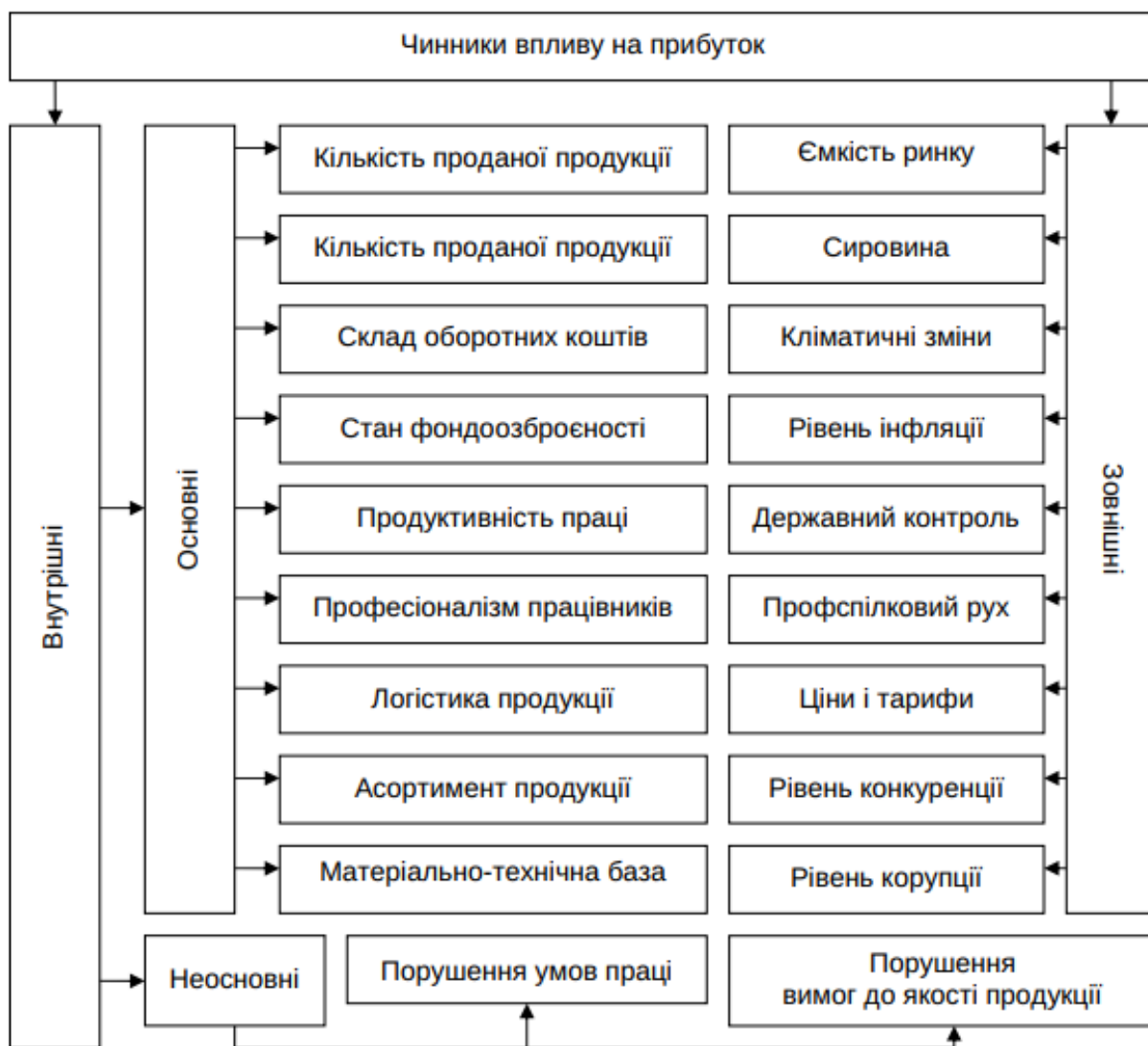


Рис. 1.5. Чинники, які впливають на формування прибутку [28, С. 152]

Белінська С. [3], також, як і І. Миколенко, запропонувала розділити чинники впливу на прибуток на зовнішні і внутрішні (рис. 1.6). Відповідно до зовнішніх авторка віднесла: вартість сировини; державне регулювання; зміни в податковій політиці, попит споживачів; конкурентоспроможність; політичну ситуацію в країні, а до внутрішніх обсяг виготовленої продукції; собівартість виробництва тощо.

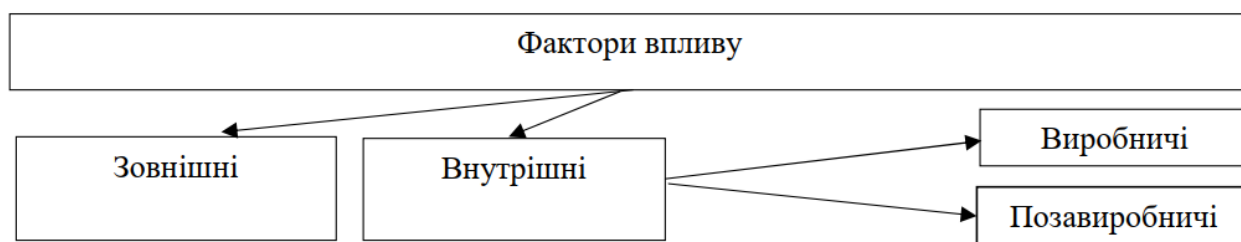


Рис. 1.6. Чинники впливу на прибуток [3]

Інше бачення у виділенні чинників впливу на прибуток запропонувала Н. Покровська [42], яка виділила п'ять основних, серед яких одними з найвагоміших є рівень економічної активності підприємства та ринкові умови його функціонування (рис. 1.7).

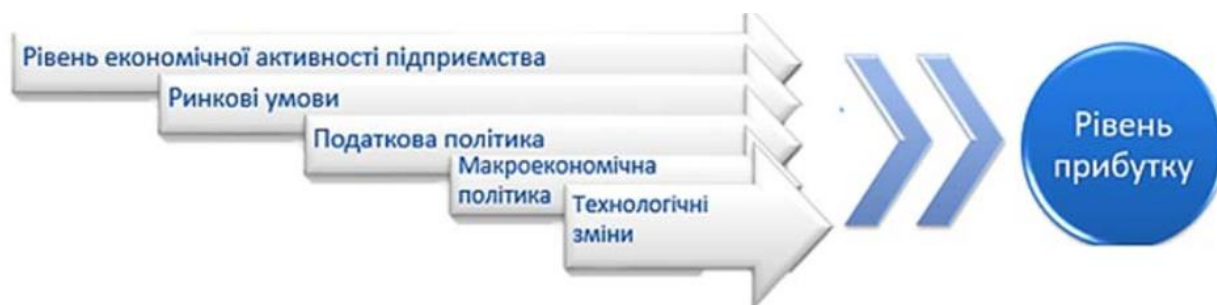


Рис. 1.7. Чинники впливу на рівень прибутку [42]

В сучасних умовах господарювання вітчизняних підприємств, до прелічених науковцями зовнішніх чинників, однозначно треба віднести вплив на прибутковість триваючої війни з рф та негативних наслідків, які вона несе. Зокрема це стосується руйнації підприємств внаслідок обстрілів, міграції населення, падіння інвестиційної привабливості, посилення інфляції, збільшення податкового тиску, дефіциту кваліфікованих працівників тощо. Крім цього, важливого значення набуває прийняття обґрунтованих управлінських рішень, зокрема рішень з управління прибутком, оскільки від них залежить майбутній розвиток будь якого підприємства.

До змісту управління прибутком вітчизняні вчені підходять з різних ракурсів та, відповідно, по різному його тлумачать (табл. 1.5). Оскільки класичне визначення управління розглядає його як процес, то викликає інтерес підходи вітчизняних науковців, які тлумачать управління прибутком підприємства як систему.

Таблиця 1.5

Трактування сутності категорії «управління прибутком»

Джерело/рік	«Управління прибутком»
1	2
Рибалка О.О. [50] / 2007	складний багатофункціональний механізм, який складається з окремих елементів, тісно пов'язаних між собою

Продовження таблиці 1.5

1	2
Худа В.В. [61] / 2007	цілеспрямований, систематичний процес підготовки, оцінки, відбору та реалізації альтернативних управлінських рішень з усіх питань його формування, розподілу та використання на конкретному підприємстві
Ногіна С.В. [35] / 2011	процес вироблення та прийняття управлінських рішень по всіх основних аспектах його формування, розподілу, використання і планування на підприємстві
Боднарюк В.А. [6] / 2012	є цілісною комплексною системою у складі загальної системи менеджменту суб'єкта господарювання, яка характеризується наявністю відповідних об'єктів та суб'єктів управління прибутком
Гладка Л.І. [14] / 2012	це процес розроблення і прийняття рішень з питань формування, розподілу і використання прибутку на підприємстві з метою забезпечення максимізації добробуту власників підприємства в поточному та перспективному періодах
Воронкова Т.Є. [8] / 2016	процес пошуку та прийняття управлінських рішень за всіма основними аспектами його формування, розподілу і використання на підприємстві
Попович Д.В. [44] / 2018	це система управління, що враховує тактичні та стратегічні аспекти управління, спрямована на підвищення кінцевих результатів діяльності суб'єкта господарювання, яку розглядають як сутність взаємопов'язаних елементів, кожний з яких відіграє певну роль, спільна дія котрих забезпечує досягнення механізму отримання прибутку
Павлюк І.О. [39, С. 87], 2020	аналіз і моніторинг зовнішнього середовища, розробка стратегії підприємства, підготовка аналітичної інформації, прийняття рішення, аналіз і коректування рішення у випадку необхідності
Мордань Є.Ю. [30, С. 386], 2020	процес розроблення та прийняття ефективних управлінських рішень щодо формування, розподілу і використання прибутку на підприємстві з метою максимізації добробуту власників підприємства в поточному та перспективному періодах
Ларіонова К., Капінос Г. [23, с. 121]/2022	комплексний процес, що включає аналіз, планування, регулювання та контроль формування, розподілу і використання прибутку, та який реалізується за допомогою багаторівневої і взаємозалежної системи всіх організаційних елементів підприємства для забезпечення зростання прибутку в короткостроковому і довгостроковому періодах

На думку Л. Боденчук, яка розглядає управління підприємством як систему на яку впливають чинники зовнішнього і внутрішнього середовища (рис.1.8), на зовнішнє середовище, на відміну від внутрішнього, підприємство не може вплинути [4]. Однак, з метою зменшення негативного впливу загроз від зовнішніх чинників, як то політичної ситуації в країні, інфляції, падіння платоспроможного попиту, податкового тиску тощо, їх дослідження є важливою складовою системи управлінні прибутком підприємства.

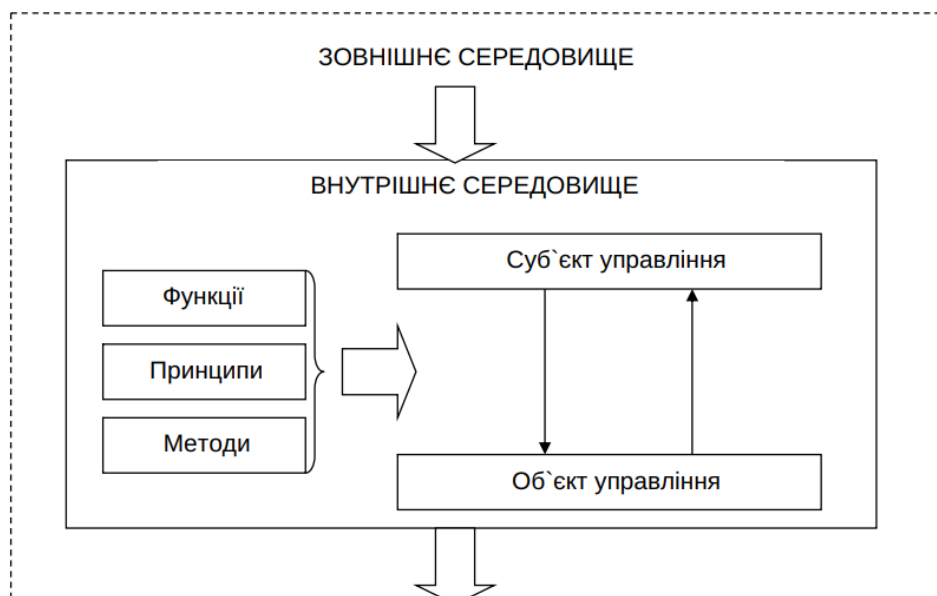


Рис. 1.8. Схема системного підходу управління прибутком [4]

У своїх дослідження присвячених теоретичним основам управління прибутком підприємства [30], Є. Мордань відокремила конкретні напрямки управління прибутком (рис. 1.9). Вона відзначила, що під час управління формуванням прибутку найголовніше обчислити необхідний рівень прибутку, який дозволить забезпечити стратегічний розвиток підприємства, а під час управління використанням – найголовніше забезпечити його оптимальний розподіл за оперативними напрямками розвитку [30, С. 387].



Рис. 1.9 Основні напрямки управління прибутком [30, С. 387]

Різні змісти управління прибутку пропонували В. Худа, С. Ногіна, Л. Гладка, Т. Воронкова, Є. Мордань [61, 35, 14, 8, 30], які розглядали його як процес, О. Рибалка, В. Боднарюк, Д. Попович [50, 6, 44], які пропонували тлумачити його як систему та К. Ларіонова [24], яка у змісті управління прибутком побачила комплексний процес який реалізується за допомогою багаторівневої і взаємозалежної системи всіх організаційних елементів підприємства (рис. 1.10).

На нашу думку, управління прибутком це все ж таки процес, кінцева мета якого полягає у отриманні господарюючим суб'єктом максимально можливого прибутку за вироблений товар або надані послуги, організаційно-технічних умовах внутрішнього середовища та впливу чинників зовнішнього середовища.

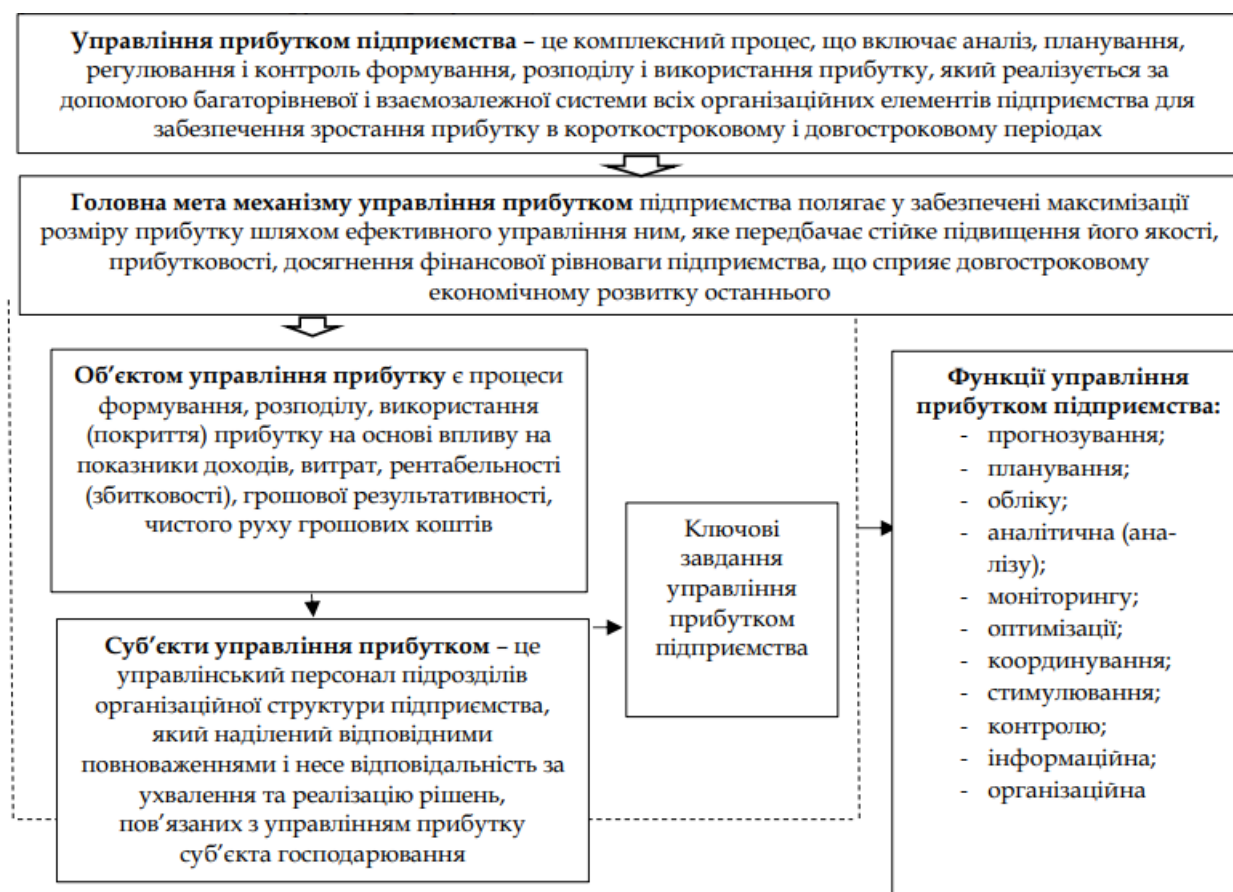


Рис. 1.10 Складові механізму управління прибутком [24, С. 122]

З огляду на виявлені чинники впливу на сворення прибутку підприємства та змісту управління ним, можна дослідити також і формування прибутковості, яка за сутністю і є відображенням прибутку. Зокрема, у праці [2]

формування прибутковості, авторами досліджується як похідна від дії чинників внутрішнього середовища підприємства (рис.1.11), а саме ефективності використання трудових і матеріальних ресурсів, основних і оборотних фондів. Відповідно, головними чинниками впливу на прибутковість приймають ресурсні складові, які стосуються управління, організації, виробництва, якості тобто тих напрямків діяльності підприємства, на які воно може безпосередньо впливати. З огляду на такий підхід, прибутковість є не що інше як сама рентабельність, яка і визначається відношенням прибутку до використаних на його отримання ресурсів. Однак, на нашу думку, прибутковість дещо ширше поняття від рентабельності, оскільки є також характеристикою ділової активності підприємства та його конкурентоспроможністю на ринку. Крім того, у випадку наявності цінних паперів, емітованих підприємством і у разі, їх реалізації на фондових біржах, прибутковість є важливим індикатором, що впливає на котировку емітованих цінних паперів.

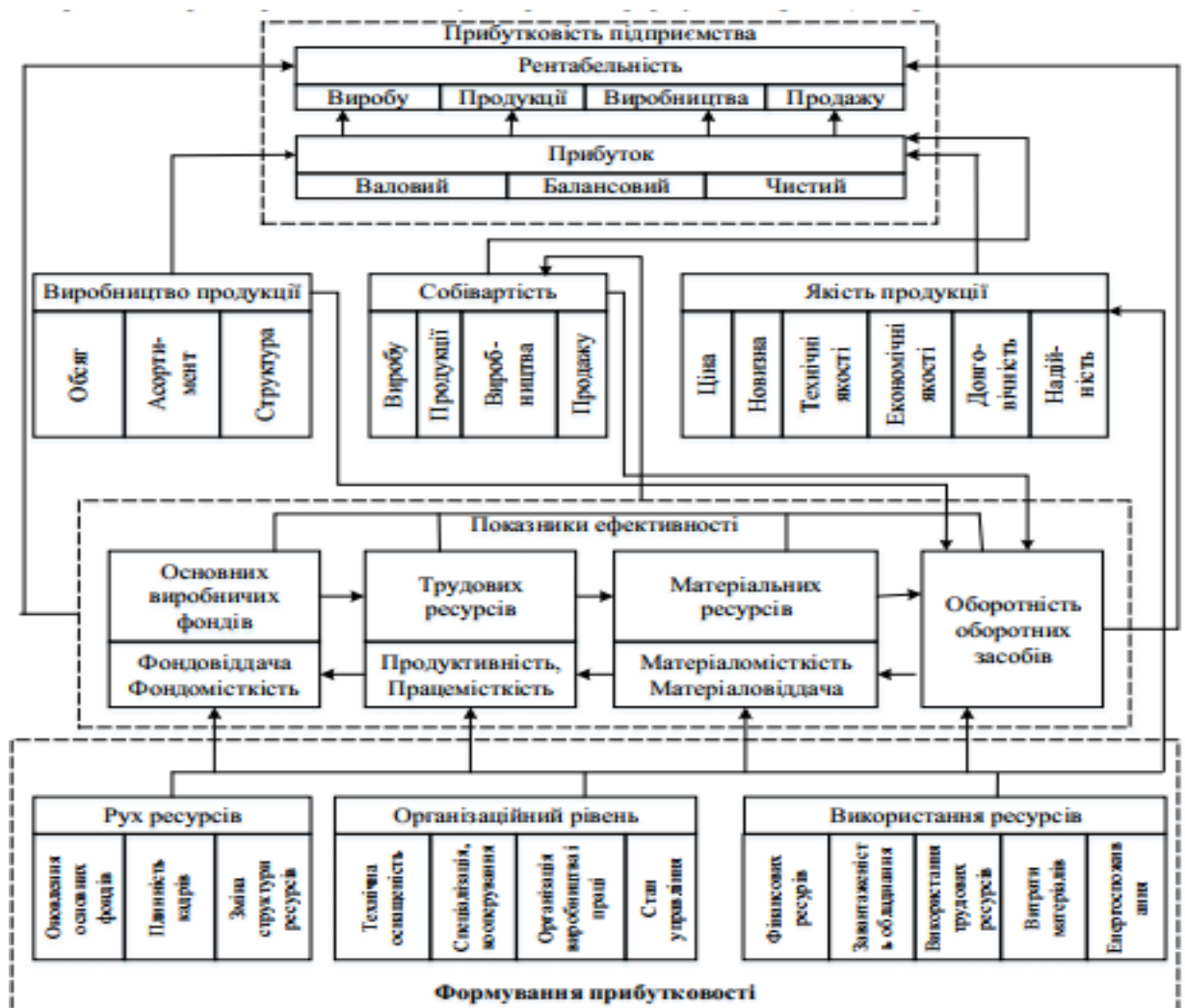


Рис. 1.11 Чинники формування прибутковості [2, С. 109]

Механізм управління формуванням прибутковості, запропонований у роботі І. Старко [53], передбачає виокремлення чотирьох складових, які впливають на формування прибутковості, а саме чинники нормативно правового регулювання, ринкового та внутрішньофірмового середовищ, а також специфічних методів формування та розподілу прибутку (рис. 1.12).

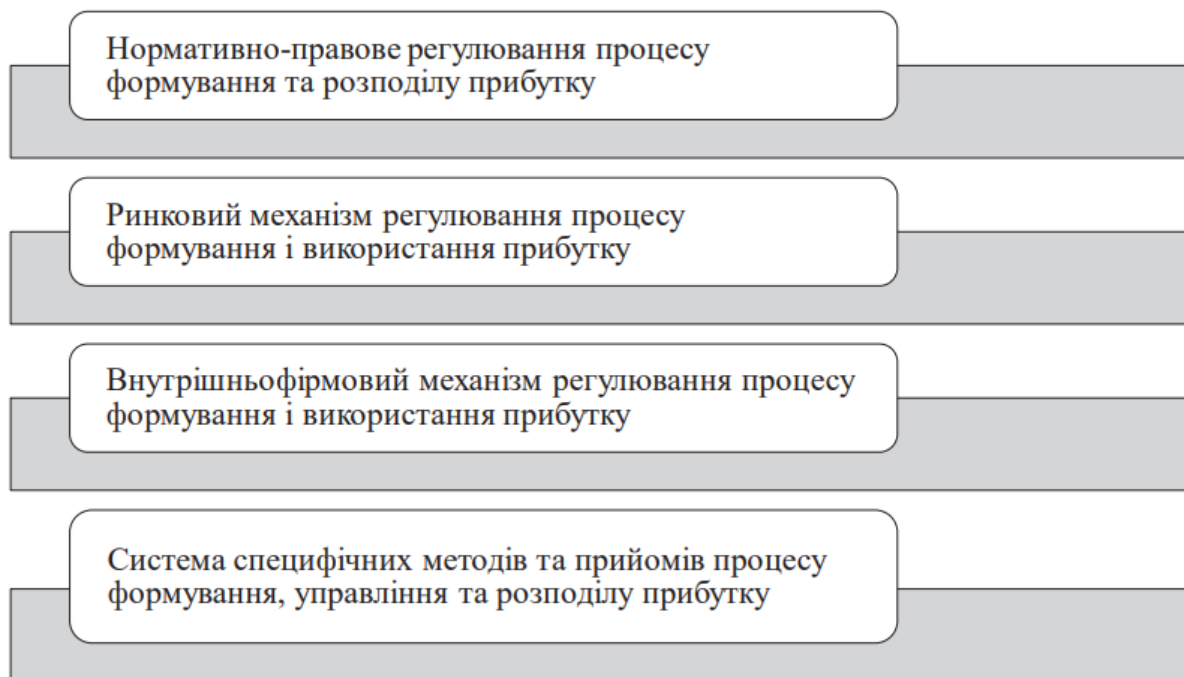


Рис. 1.12 Управління прибутковістю [53, С. 84]

Доцільно відзначити публікації вітчизняних науковців, які досліджували управління прибутком, формування прибутковості, використання економіко-математичного апарату та інформаційних систем з метою аналізу та прогнозування прибутковості, з врахуванням особливостей галузей економіки, оскільки існують певні розбіжності утворення доходів у виробництві і у сфері послуг.

Формування та прогнозування прибутковості машинобудівних підприємств розкрито в працях В. Джеджули [17] та Ю. Швець [63], концептуальні підходи до управління прибутком торговельних підприємств висвітлено в роботі В. Боднарюк [6], аналіз рівня прибутковості банківської групи досліджено в роботі Л. Прокопович [47], сучасні проблеми підвищення прибутковості комунальних підприємств вивчала С. Тульчинська [56], особливості управління та прогнозування прибутковості ресторанного бізнесу

наведено в працях Л. Самусевої [52] та Є. Шапран [62], а у транспортній галузі у роботі Л. Прокопович [48].

Методики аналізу прибутковості підприємств запропоновано в роботах І. Єпіфанової [18] та В. Мартиненко [27], а використання математичного апарату та фінансових функцій MS Excel з метою прогнозування прибутку продемонстровано у статтях П. Макаренко [26], С. Бурлан [7], І. Ревак [49].

З огляду на сучасний стан вітчизняного ринку нерухомості та проведені дослідження змісту та формування прибутковості господарюючих суб'єктів, необхідно відзначити, що на прибутковість вітчизняних компаній, що функціонують на ринку нерухомості негативно впливає триваюча війна з РФ. Руйнування об'єктів нерухомості, падіння інвестиційної привабливості, міграція населення за межі держави, посилення податкового тиску, непередбачуваність дій уряду, тощо – є головними викликами для українського бізнесу, який працює на ринку нерухомості. А з огляду на сучасні тенденції розвитку цифрової економіки, формування прибутковості доцільно розглядати під впливом нових процесних підходів формування додаткової вартості на товари і послуги, зокрема у бік збільшення частки посередницьких послуг у кінцевій ціні. Крім того, як зазначалось вище, необхідно враховувати активне впровадження технологій блокчейну, у якій прибуток формується за рахунок залучення нових вкладників, а не за рахунок розміру доходу.

АНАЛІТИЧНО – РОЗРАХУНКОВИЙ РОЗДІЛ

2.1. Економічний зміст орендних операцій ПП «РЕНТА – ТЕР»

Вітчизняні компанії, які діють на ринку нерухомості і основним видом діяльності яких є здача майна в оренду на сьогоднішній день працюють в умовах невизначеності через вплив війни з РФ. Під впливом масованих обстрілів території східної України, велика кількість громадян і бізнесових структур переїхали до регіонів західної України, що призвело до підвищення попиту та зростання цін на об'єкти нерухомості в цих областях. Багато суб'єктів господарювання, які переїхали зі східної України, не завжди мали можливість придбати об'єкти нерухомості, які необхідні для здійснення господарської діяльності у зв'язку з браком фінансових ресурсів, тому змушені використовувати у своїй діяльності орендні операції. Відповідно, оренда виступила інструментом залучення у господарювання необхідних об'єктів комерційної нерухомості.

В широкому сенсі «оренда це тимчасове користування будівлями, земельними ділянками тощо на договірних засадах». Основним документом, що регламентує орендні операції є Закон України «Про оренду державного та комунального майна». Відповідно до цього закону «оренда – це речове право на майно, відповідно до якого орендодавець за обумовлену плату, передає орендарю майно у користування на певний термін; орендар – це фізична або юридична особа, яка на підставі договору оренди бере майно у користування за плату на певний строк; орендодавець – юридична особа, яка на підставі договору оренди передає майно у користування за обумовлену плату на певний термін». Досліджуване приватне підприємство «РЕНТА-ТЕР» уклала кілька угод з надання нерухомого майна в оренду з компаніями, які мігрували з східних регіонів України та яким для здійснення діяльності потрібна була комерційна нерухомість.

З огляду на велику різноманітність об'єктів орендних операцій та їх предмету, науковці виділяють різні види оренди (табл. 2.1), які характеризуються своїми особливостями.

Таблиця 2.1

Розширена класифікація видів оренди [34, С. 306-307]

Класифікаційна ознака	Форма організації оренди та техніка її виконання
Сектор ринку	- внутрішня - зовнішня: імпортна, експортна
Міра окупності	- оренда з повною (близькою до повної) мірою окупності - оренда з частковою мірою окупності
Тип орендних платежів	- грошова - натуральна - змішана
Міра ризиків та вигод	- фінансова - операційна
Обсяг обслуговування орендованого майна	- чиста - комплексна - часткова
Цільове спрямування	- оренда пов'язана з виробництвом - оренда пов'язана з торгівлею - оренда пов'язана з наданням послуг
Ступінь ризику	- з підвищеним ризиком - гарантована
Характер об'єкта оренди	- рухоме майно - нерухоме майно
Стан об'єкта (міра новизни)	- новий об'єкт - об'єкт повторного використання
Напрямок оренди	- пряма - зворотна
Відношення до формування рівня конкурентоспроможності	- інноваційна - підтримуюча
Періодичність здійснення	- разова - періодична - постійна
Припинення договору оренди	- закінчення строку, на який було укладено договір - банкрутство орендаря - загибель об'єкта оренди - ліквідація юридичної особи - за погодженням сторін
Умови амортизації	- оренда з повною амортизацією - оренда частковою амортизацією
Схема розподілу орендних платежів	- оренда з регулярними постійними платежами - оренда з регулярними платежами з постійним темпом зміни - оренда з регулярними платежами з амортизацією боргу рівними частинами - оренда з нерегулярними платежами

Базовим документом оренди майна є договір оренди. Існують певні розбіжності в міжнародному та вітчизняному праві щодо визначення умов договору оренди. За міжнародними стандартами для всіх орендних операцій

передбачають «єдину модель» їх укладання та обов’язкове визнання права на користування орендованим активом (рис.2.1), у разі того що право не визнається то операції вважаються операціями з надання послуг, тобто орендна операція набуває ознак фінансової оренди.

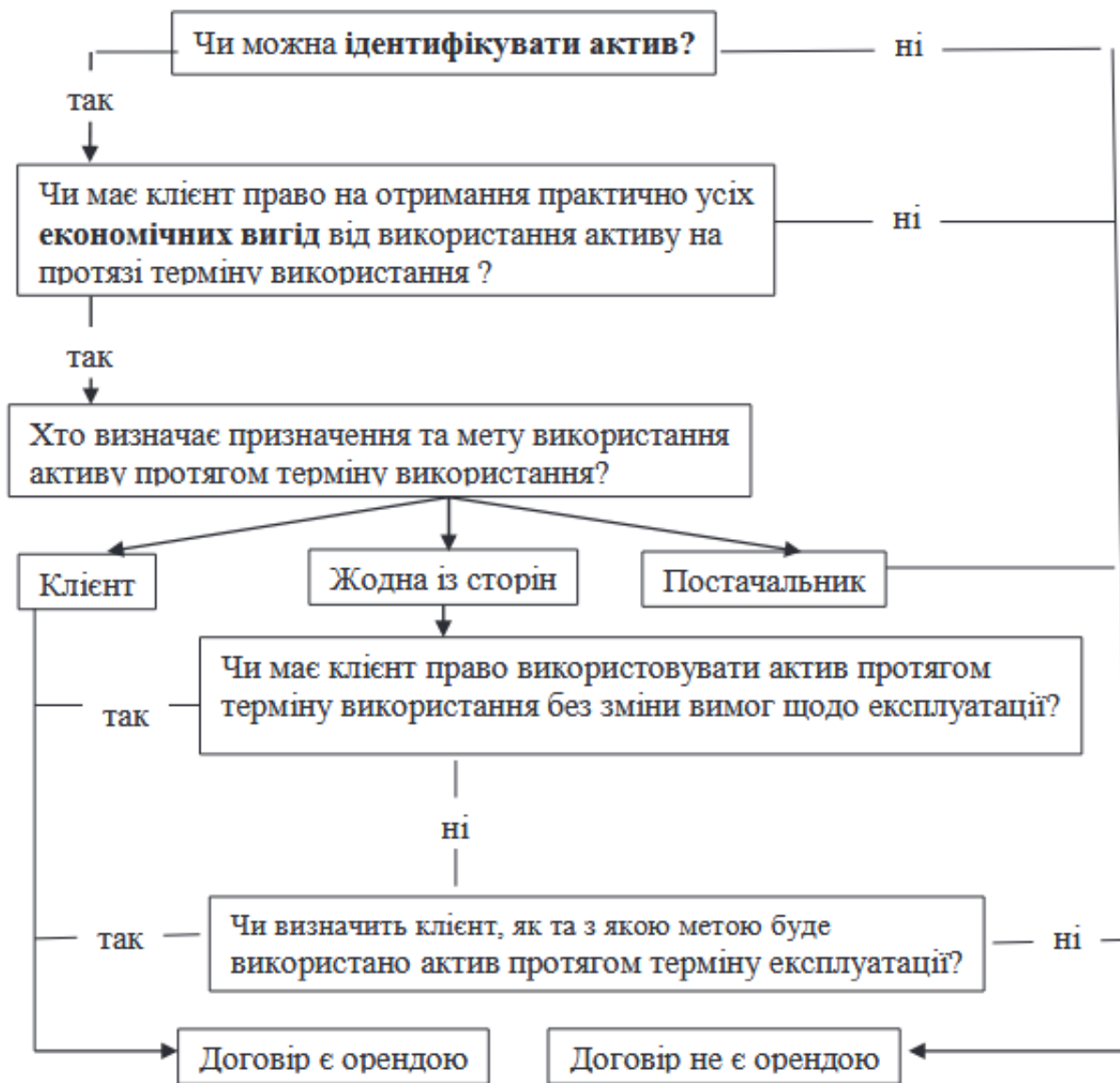


Рис. 2.1. Алгоритм визнання орендного договору [40, С. 113]

Основні положення орендного договору, який обов’язково укладається в письмовій формі з підписами та зазначенням обов’язкових реквізитів сторін договору, встановлюються вимогами Цивільного кодексу України. У випадку, якщо однією зі сторін підписання договору є фізична особа, такий договір необхідно завірити нотаріально. До найважливіших умов договору належать:

- об’єкт який надається в оренду (характеристика і вартість);
- термін укладання орендної угоди;

- оплата за користування майном з врахуванням індексації;
- розподіл частки амортизаційних відрахувань;
- умови відшкодування пошкодженого майна або його викупу.

Зазвичай об'єктами оренди виступає нерухоме майно (житло, склади, виробничі приміщення). Розмір орендної плати визначають на підставі «Методики розрахунку орендної плати за державне майно» [29], яка також застосовується у разі розрахунків величини орендної плати суб'єктами господарювання недержавної форми власності. Дана методика передбачає визначення розміру орендної плати за рік, місяць, день.

Слід відзначити важливість фіксації моменту передачі об'єкта нерухомості від орендодавця до орендаря, коли передаються всі ризики пов'язані з орендними операціями, що необхідно встановлювати додатковими документами, а саме актом приймання-передачі, який підписується обома сторонами.

Характерною ознакою оренди є те, що орендована нерухомість передана в оренду в подальшому обліковується у складі активів орендодавця. Тому, рух орендованих активів на рахунках обліку не відображається, фіксації піддаються лише доходи та витрати, які виникли внаслідок проведення орендних операцій. Крім цього, під час орендних операцій активно використовують рахунки «Доходи майбутніх періодів» (у орендодавця) та «Витрати майбутніх періодів» (у орендаря), що пояснюється механізмом оплати за оренду, яка перераховується значними сумами за тривалий період часу, тому її акумулюють на рахунку, а не відображають у складі доходу, який визнають щомісяця та списують на рахунки доходів з відповідного рахунку. Доцільно також враховувати нарахування та облік амортизації нерухомості, яка передається в оренду, оскільки, вона залишаються на балансі орендодавця, тому він зобов'язаний нараховувати на неї амортизацію.

Собівартість орендних послуг формують наступні витрати:

- сума амортизаційних нарахувань на нерухомість, яка надається в оренду;

- оплата праці працівників задіяних в наданні послуг оренди зі всіма нарахуваннями;
- сума витрат на матеріали необхідні для підтримання майна в належному стані, якщо це обумовлено договором;
- сума інших витрат, які пов'язані з отриманням доходів від орендних операцій.

Оподаткування операцій з оренди регламентуються Податковим кодексом України. Оренда нерухомості не являється об'єктом оподаткування ПДВ, оскільки факт передачі активів, не фіксують на рахунках балансу тому відсутні підстави оформлення податкової накладної. Однак, якщо орендодавець являється платником ПДВ, тоді факт отримання оплати за оренду майна, являється підставою визнання податкових зобов'язань. В цьому разі базою оподаткування є розмір орендної плати, вказаний в орендному договорі, на підставі якого формується «орендна податкова накладна».

Отже, здійснення операцій з оренди нерухомості, в економічному змісті, мають свої особливості, які стосуються відображення у фінансовій звітності, формуванні витрат, відшкодування амортизації, оподаткування тощо.

2.2. Загальна характеристика ПП «Рента-ТЕР»

Фірму ПП "Рента-Тер", код ЄДРПОУ 35194157, було зареєстровано 07.11.2007. Розмір статутного капіталу організації складає 1000000 грн. На момент останнього оновлення даних 28.04.2024 стан юридичної особи - Не перебуває в процесі припинення. Контактні відомості фірми «Рента-Тер» Телефон: +380984359585.

Установа приватне підприємство "Рента-Тер" зареєстрована за юридичною адресою Україна, 5, Тернопільська обл., Тернопільський р-н, місто Тернопіль, б. Шевченка Тараса.

Організаційно-правова форма підприємства ПП "Рента-Тер" - приватне підприємство. Основний вид діяльності (КВЕД) – 68.20 Надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна.

ПП «Рента-Тер» відповідно до статуту здійснює діяльність за КВЕД 68.20. Перелік операцій які включає такий вид діяльності наведено на рисунку 2.2.

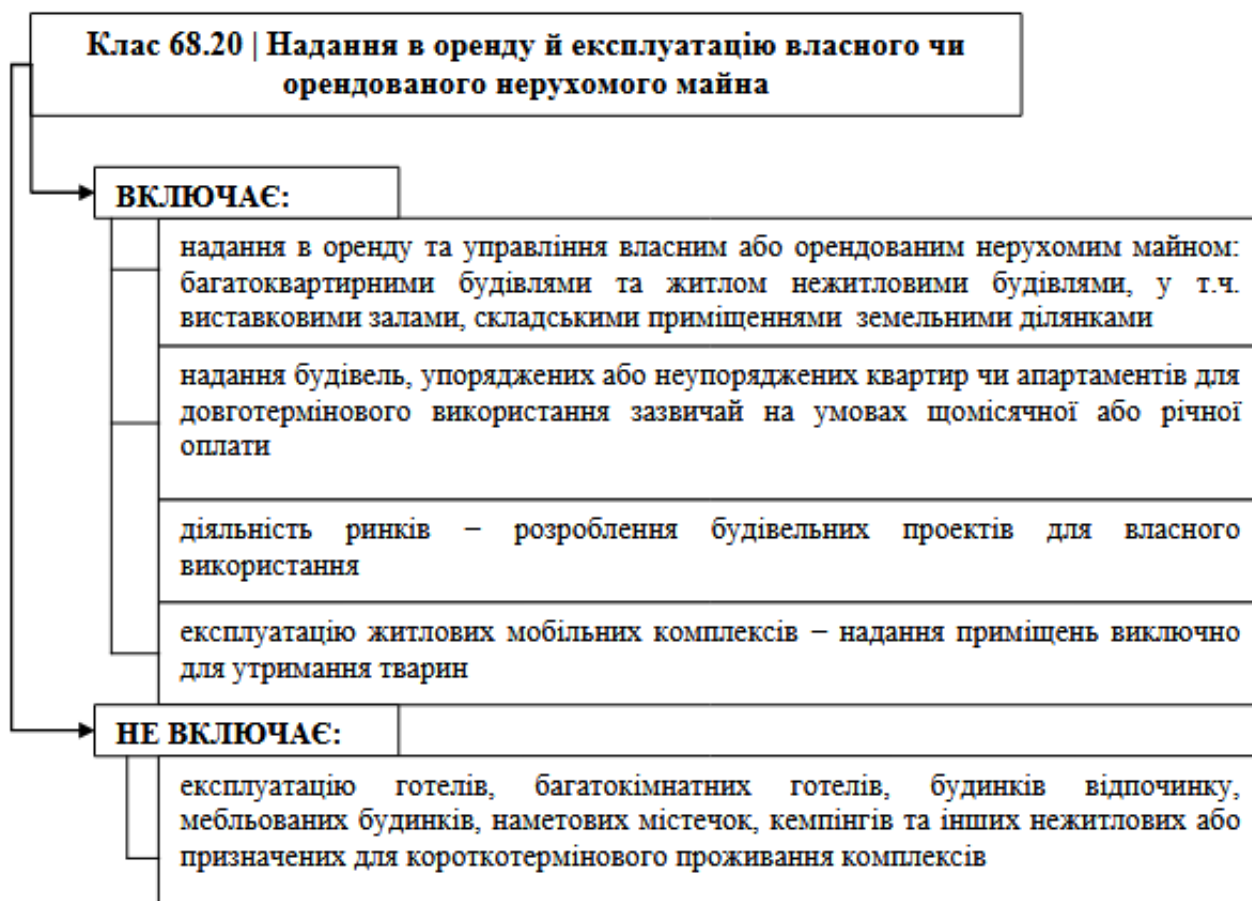


Рис. 2.2. Види операцій ПП «Рента-Тер», що входять до класу 68.20 КВЕД.

Види діяльності: Основний: 68.20 Надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна

Інші:

68.10 Купівля та продаж власного нерухомого майна

68.32 Управління нерухомим майном за винагороду або на основі контракту

46.19 Діяльність посередників у торгівлі товарами широкого асортименту

ПП «Рента-Тер» здійснює свою основну діяльність тобто надання в оренду й експлуатацію нерухомого майна за передбаченою Законом «Про оренду державного та комунального майна» процедурою. Головна мета цього Закону, який прийнятий ВР України 3 жовтня 2019 року та введений в дію з 1 лютого 2020 року, полягає у підвищенні ефективності орендних відносин, спрощенні процедури оренди майна. Згідно Закону, передбачається впровадження і використання електронних сервісів та проведення електронного аукціону як інноваційного механізму передачі майна орендарю. Крім цього, запроваджуються засоби запобігання корупційних проявів під час передачі майна в оренду, особливо державного.

Згідно внесених змін до Закону України «Про оренду державного та комунального майна», від 01 квітня 2022 року, закріплено основні етапи процедури передачі державного майна в оренду, що дає можливість забезпечити прозорість, конкуренцію та максимальну економічну користь місцевим ОТГ, яку вони отримують завдяки надання майна громади в оренду [45, 46]. Процедура передачі державного майна в оренду, згідно внесених змін, передбачає наступні етапи:

а) прийняття та затвердження місцевими органами влади, рішення щодо можливості передачі в оренду майна громади;

б) внесення інформації про об'єкт, який пропонується до оренди, в електронну базу даних;

в) ухвалення остаточного рішення щодо включення об'єкта оренди до переліків першого і другого типу, які, передаються в оренду, відповідно, на аукціоні або без проведення аукціону);

в) розміщення інформації про об'єкт, який пропонується до оренди, і у відношенні якого ухвалено рішення про включення до одного із Переліків, в електронній базі даних;

г) публікація оголошення про передачу майна компанії або певної територіальної громади в оренду, в електронній торговій системі;

д) організація та проведення аукціону на право оренди відповідного майна або передача майна в оренду без процедури аукціону;

е) укладання договору оренди та розміщення його в електронній торговій системі.

На сьогоднішній день, прийнятий Закон, за яким здійснює свою основну діяльність ПП «Рента-Тер» забезпечує наступне:

- публічність інформації щодо всіх угод оренди державного та комунального майна., яка розміщується на ресурсі «Прозоро. Продажі». Це дає можливість громадянам, державній та місцевій владі отримують достовірну інформацію щодо майна, яке здається в оренду, а саме: скільки об'єктів, за якою ціною і як ціна відповідає ринковим цінам;

- усі договори з оренди майна укладаються виключно через електронну торгову систему, комерційні договори – через проведення онлайн аукціону. Процедура торгів відбувається через електронну систему «Прозоро. Продажі», якою користуються майже 100 онлайн-торгових майданчиків, що дає можливість кожній зацікавленій особі – побачити інформацію про відповідний лот щодо здачі майна в оренду;

- спрощення процедури отримання майна в оренду для бізнесових структур та громадян, оскільки Законом чітко прописані процедура та терміни отримання майна в оренду;

- пришвидшення, порівняно з попередньою процедурою (без застосування електронних систем), процедури оренди майна, якщо раніше на це витрачалось від 120 до 160 днів, то сьогодні цей час складає від 50 до 80 діб;

- врегулювання передачі в оренду майна шляхом створення двох типів переліків з аукціоном та без нього;

- розрахунок орендної плати здійснюється від балансової вартості майна, а не від експертної оцінки, як це було раніше. Електронний аукціон визначає ринкову вартість майна «автоматично» - шляхом конкуренції учасників торгів, що дає змогу виключити необхідність експертної оцінки та зекономити час та гроші орендодавця. Експертна оцінка залишається обов'язковою у випадку оренди майна без проведення конкурсу, але оскільки вона вноситься в електронну базу даних, то державі та місцевим органи влади

можуть моніторити «альтернативну вартість» майна, що надається в оренду без проведення конкурсу майна.

2.3. Аналіз фінансової звітності ПП «РЕНТА-ТЕР»

Оцінку ефективності діяльності ПП «РЕНТА-ТЕР», будемо шляхом аналізу динаміки показників фінансово-економічної звітності відображеної у аналітичній системі YouControl та інформації з відкритих джерел. Слід відзначити, що інформація щодо економічних показників діяльності вітчизняних приватних підприємств, є важкодоступною, оскільки підприємці з різних причин не бажають виставляти економічну інформацію у загальний доступ.

Показники фінансової звітності ПП «РЕНТА-ТЕР» зведемо у таблицю 2.2 та з метою візуалізації їх динаміки побудуємо відповідні діаграми використовуючи можливості MsExcel. Відмітимо, що із початком повномасштабної війни з РФ, фінансово-економічні показники вітчизняних суб'єктів господарювання різко погіршились з ряду об'єктивних обставин, пов'язаних з триваючою війною, та кризовими явищами в економіці, які вона викликає.

Таблиця 2.2

Динаміка показників фінансової звітності ПП «РЕНТА-ТЕР» за 2020-2023 роки, (тис. грн.)

Стаття	Роки				Відхилення	
	2020	2021	2022	2023	Абс.	%
1	2	3	4	5	6	7
Фінансові результати						
Чистий дохід від реалізації (товарів, робіт, послуг)				1361,6		
Інші операційні доходи				22630,7		
Інші доходи				19,9		
Разом доходи				24012,2		
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)				1068,6		
Інші операційні витрати	62	37,3	9,9	22027	21965	35427,42
Разом витрати	62	37,3	9,9	23095,6	23033,6	37150,97

1	2	3	4	5	6	7
Фінансовий результат до оподаткування	-62	-37,3	-9,9	916,6	978,6	-1578,39
Податок на прибуток				165		
Чистий прибуток	-62	-37,3	-9,9	751,6	813,6	-1312,26
Актив						
Необоротні активи						
Нематеріальні активи				1494,3		
первісна вартість						
накопичена амортизація						
Основні засоби:				10481,3		
первісна вартість				10616,6		-
знос				135,3		
Усього				11975,6		
II. Оборотні активи						
Запаси				1735,7		
з бюджетом				421,1		
Інша поточна дебіторська заборгованість				5939,8		
Гроші та їх еквіваленти				105,2		
Усього				8201,8		
Фінансово-майновий стан				20177,4		
Пасив						
Власний капітал						
Зареєстрований (пайовий) капітал	20	20	20	20		
Додатковий капітал				17141		
Резервний капітал				400		
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	-273,6	-310,9	-320,8	430,8	704,4	-257,456
Усього	-253,6	-290,9	-300,8	17991,8	18245,4	-7194,56
Поточна кредиторська заборгованість за					-	-
розрахунками з бюджетом	6			175,4		
у тому числі з податку на прибуток				165		
розрахунками зі страхування				3,8		
розрахунками з оплати праці				44,2		
Інші поточні зобов'язання	247,6	290,9	300,8	1962,2	1714,6	692,4879
Усього	253,6	290,9	300,8	2185,6	1932	761,8297
Фінансовий стан				20177,4	-	-

Сумарні витрати ПП «РЕНТА-ТЕР» у 2023 році зросли порівняно з показником 2020 року більше ніж у 372 рази і склали 23095,6 тис. грн. (рис. 2.3).

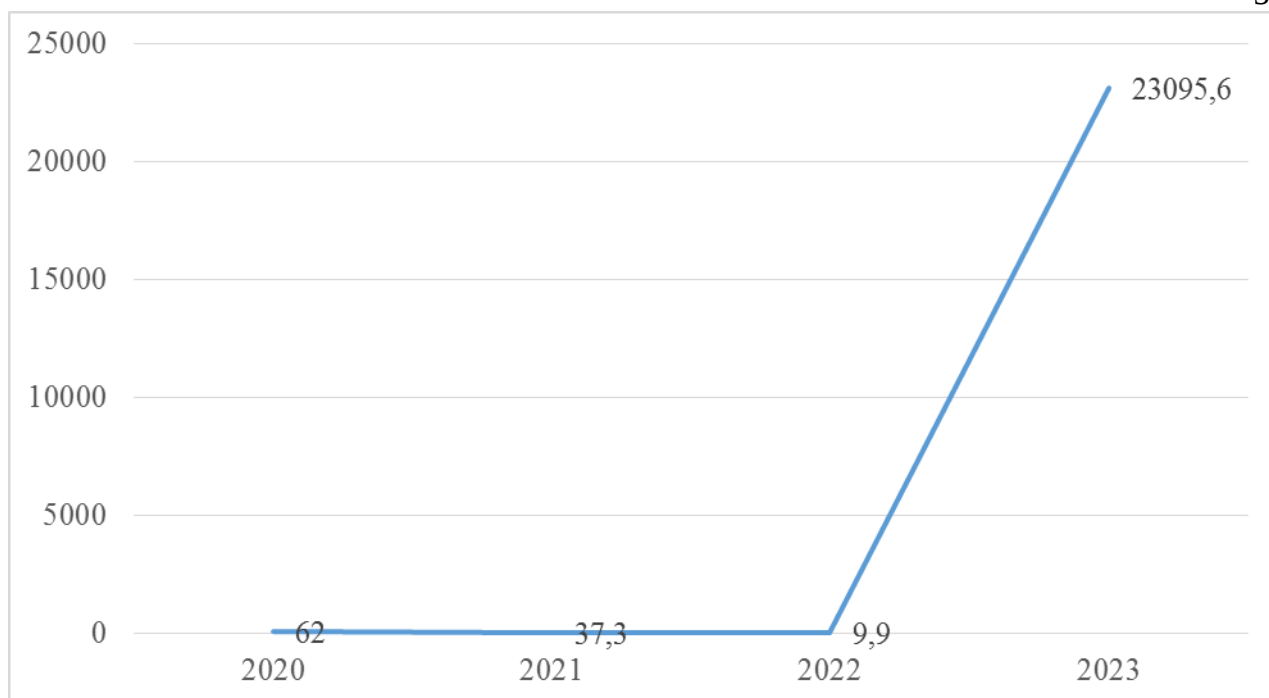


Рис.2.3. Динаміка сумарних витрат ПП «РЕНТА-ТЕР» за 2020-2023 роки, (тис. грн.)

Нерозподілений прибуток ПП «РЕНТА-ТЕР» у 2023 році становив 430,8 тис. грн. (рис. 2.4).

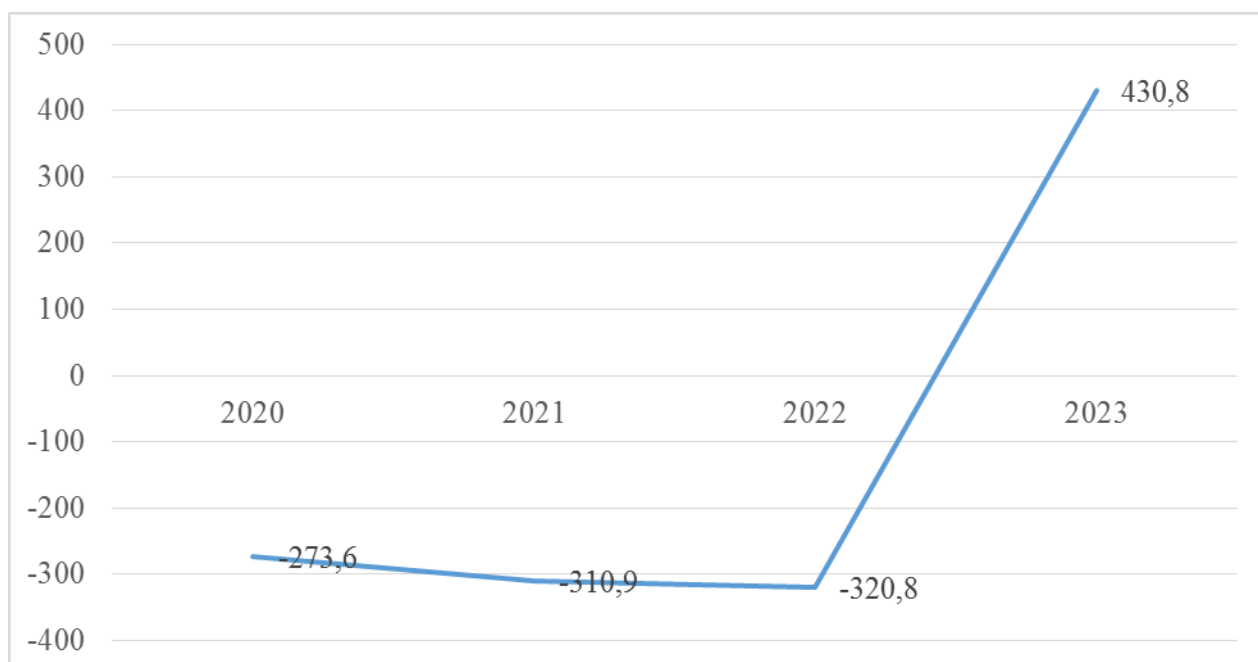


Рис. 2.4. Динаміка нерозподіленого прибутку ПП «РЕНТА-ТЕР» за 2020-2023 роки, (тис. грн.)

Інші поточні зобов'язання приватного підприємства становили 1962,2 тис. грн у 2023 році, що майже у 8 разів перевищує значення аналогічного показника 2020 року.

Після збитків яке приватне підприємство «РЕНТА ТЕР» мало на протязі трьох років, у 2023 році отримано прибуток у розмірі 751,6 тис. грн. (рис. 2.5).

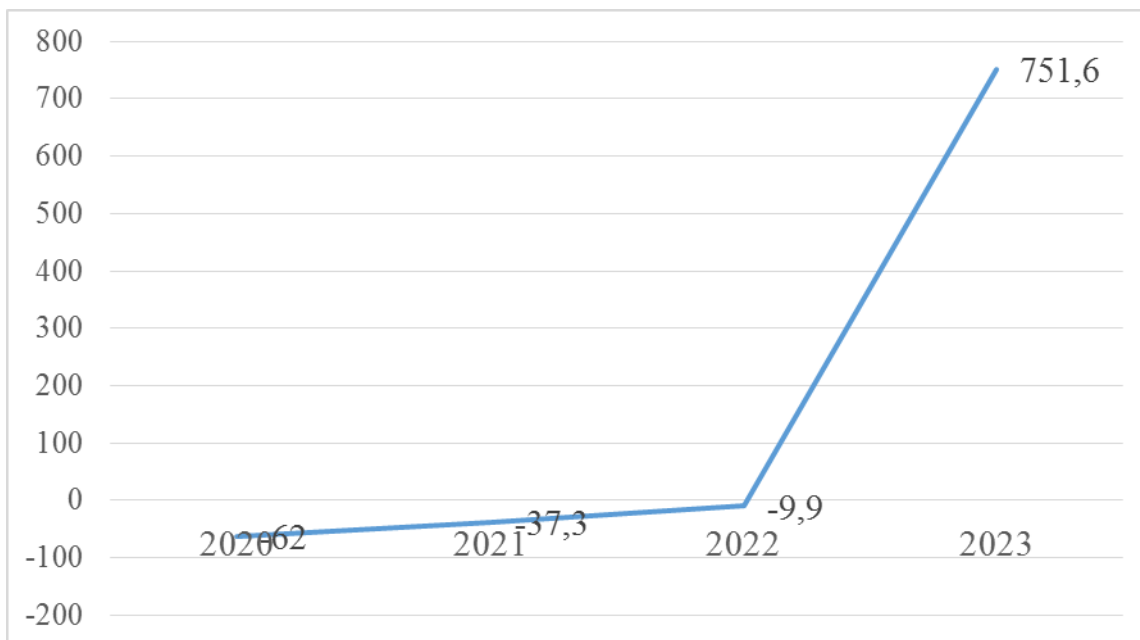


Рис. 2.5. Динаміка чистого прибутку ПП «РЕНТА-ТЕР» за 2020-2023 роки, (тис. грн.)

Підбиваючи підсумки аналізу показників фінансово-економічної звітності можна відзначити, що протягом трьох років (2020-2022 років) ПП «РЕНТА-ТЕР» знаходилось у кризовому стані та було збитковим. Фахівці підприємства пояснюють це певною стагнацією на ринку послуг з оренди, внаслідок обмежень діяльності для запобігання пандемії Коронавірусу, а потім початком повномасштабної війни з рф. Прибутки отримані у 2023 році пояснюються міграцією підприємств з східних областей України до західного регіону, і як наслідок зростання попиту на оренду різноманітних приміщень як під офіси, склади тощо. Наразі ця тенденція зберігається і може забезпечувати досліджуваному підприємству зростання прибутковості.

ПРОЄКТНО-РЕКОМЕНДАЦІЙНИЙ РОЗДІЛ

3.1. Визначення економічного розвитку ПП «РЕНТА-ТЕР»

Економічний розвиток суб'єкта, що функціонує на ринку здавання нерухомості в оренду, а саме ПП «РЕНТА-ТЕР» характеризується коефіцієнтом, який відображає яку частину прибутку адміністрація підприємства виділяє на формування власних активів з розрахунку на одну гривню власного або статутного капіталу.

З метою проведення оцінки економічного розвитку ПП «РЕНТА-ТЕР» застосуємо наступний алгоритм обчислень:

$$K_{\text{ек.р.}} = \frac{\text{Чистий прибуток суб'єкта оцінки (ф№2)}}{\text{Власний капітал суб'єкта оцінки (ф№1)}} \quad (3.1)$$

Дійсні дані щодо фінансово-економічних показників досліджуваного ПП «РЕНТА-ТЕР» за формами звітності № 2 «Звіт фінансових результатів» та форми №1 «Баланс» за 6, 9 та 12 місяців згруповано відповідно в таблицю 3.1.

Таблиця 3.1

Вхідні інформаційні дані звітності 2023 р. обчислення ділової активності ПП «РЕНТА-ТЕР»

Період (рік)	Чистий прибуток	Власний капітал
6 міс	56,3	17862,7
9 міс	313,5	17841,9
Рік	751,6	17991,8

Отримаємо наступні результати обчислень показника економічного розвитку ПП «РЕНТА-ТЕР» ($K_{\text{ек.р.}}$):

Коефіцієнт розвитку ПП «РЕНТА-ТЕР» за економічними результатами за 6 місяців 2023:

$$K_{\text{ек.р.}(6 \text{ міс})} = 56,3 : 17862,7 = 0,0032$$

Коефіцієнт розвитку ПП «РЕНТА-ТЕР» за економічними результатами за 9 місяців 2023:

$$K_{\text{ек.р.}(9 \text{ міс})} = 313,5 : 17841,9 = 0,0176$$

Коефіцієнт розвитку ПП «РЕНТА-ТЕР» за економічними результатами за 2023 рік:

$$K_{\text{ек.р.}(рік)} = 751,6 : 17991,8 = 0,0418$$

Результати проведених обчислень відображено на рис. 3.1

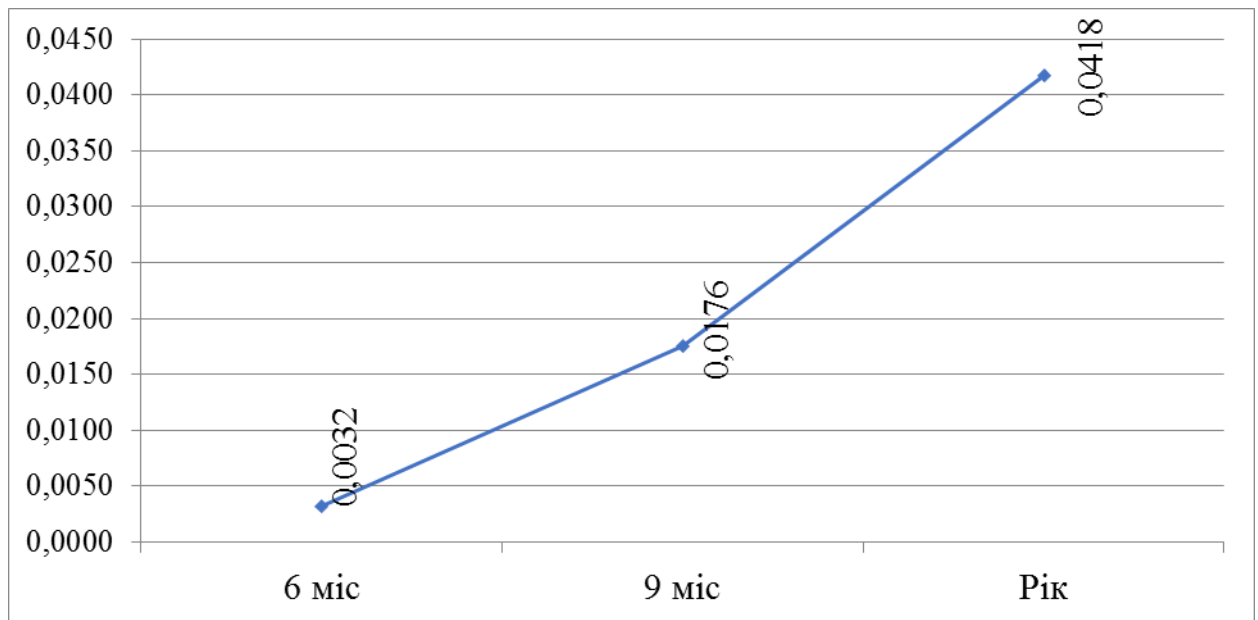


Рис. 3.1. Динаміка показника економічного розвитку приватного підприємства «РЕНТА-ТЕР» за 6, 9 та 12 місяців

Тенденцію квартальних змін показника економічного розвитку у 2023 р. відслідковуємо за темпом росту (T_p).

За 9 міс 2023 р. темп росту показника економічного розвитку ПП «РЕНТА-ТЕР» склав:

$$T_{p,9} = 0,0176 : 0,0032 = 5,572$$

За 2023 рік темп росту показника економічного розвитку ПП «РЕНТА-ТЕР» склав:

$$T_{p.12} = 0,0418 : 0,0176 = 2,3778$$

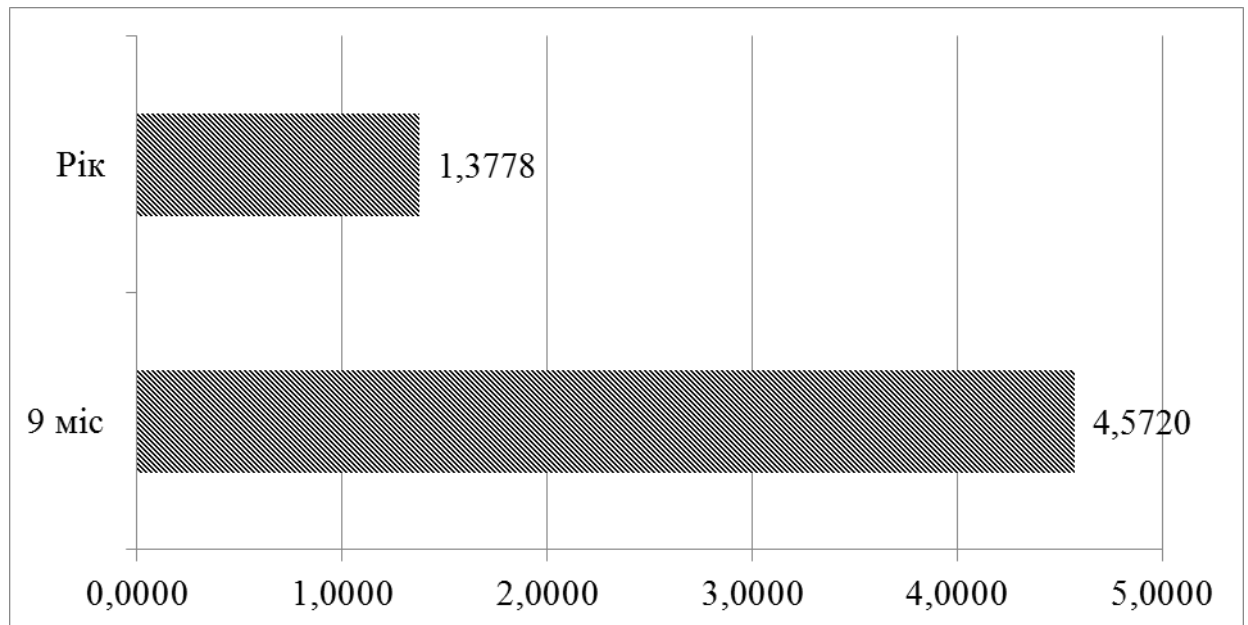


Рис. 3.2. Темп приросту показника економічного розвитку ПП «РЕНТА-ТЕР»

Результати проведених обчислень за доступними даними діяльності ПП «РЕНТА – ТЕР» за 2023 р є позитивними, оскільки робота підприємства є прибутковою, однак тенденція показника за вказані періоди характеризується спадом економічного росту його розвитку, що характеризує діяльність у 2023 році як нестабільну, оскільки за 9 міс 2023 р. ситуація краща ніж за 6 міс 2023 р, однак в аналізований 2023 рік у підсумку позиція погіршилась. Тому керівництву ПП «РЕНТА – ТЕР» необхідно звернути особливу увагу на нестабільність своєї діяльності.

3.2. Прогнозування економічного розвитку та прибутковості ПП «РЕНТА-ТЕР»

Підвищення прибутковості ПП «РЕНТА-ТЕР» залежить від низки чинників, які у тій чи іншій мірі впливають на нього. Зокрема, одними з найважливіших є оборотність коштів, наявність власних коштів, ліквідність капіталу тощо. Тому виникає необхідність проведення аналізу впливу саме фінансових чинників на економічний розвиток та прибутковість досліджуваного ПП «РЕНТА-ТЕР».

Зміну показника економічного розвитку за складовими елементами розрахунку визначаємо за наступною залежністю:

$$K_{\text{ек.р.}}^i = KR_Q^i \times KO_{OK}^i \times \text{Ч}K_{\text{ВЛ}}^i \times K_{\text{Л}} \times \text{ЧПК}^i \quad (3.2)$$

де KR_Q^i – коефіцієнт рентабельності надання послуг з оренди майна;

KO_{OK}^i – коефіцієнт оборотності коштів, що для ПП «РЕНТА-ТЕР» є власними;

$\text{Ч}K_{\text{ВЛ}}^i$ – частка власних коштів ПП «РЕНТА-ТЕР», що є в обороті в загальній вартості аналізованого періоду своїх оборотних активів;

$K_{\text{Л}}$ – коефіцієнт ліквідності;

ЧПК^i – частка позикового капіталу.

Коефіцієнт рентабельності ПП «РЕНТА-ТЕР» з надання послуг розраховується за наступною залежністю:

$$KR_Q^i = \frac{\Pi}{\text{ЧД}} \times 100 \quad (3.3)$$

де Π – чистий прибуток від послуг оренди майна протягом досліджуваного періоду, тис. грн.

ЧД – дохід від реалізації послуги за досліджуваний період, тис. грн.

Вихідні дані за 2023 рік для розрахунку показника економічного розвитку за доступними даними ПП «РЕНТА-ТЕР», за якими будемо визначати вплив фінансових показників на прибутковість, наведено в таблиці 3.2. Як бачимо, доступними даними фінансової звітності ПП «РЕНТА-ТЕР», які було отримано з аналітичної системи YouControl, були показники прибутку і доходів за 2023 рік. Тому відповідні обчислення матимемо змогу проводити лише поквартально.

Таблиця 3.2

Динаміка даних для розрахунку коефіцієнта рентабельності послуг з оренди майна ПП «РЕНТА-ТЕР»

Показники	6 місяців	9 місяців	Рік
Чистий дохід	145,2	827,5	1361,6
Чистий прибуток	56,3	313,5	751,6
Власний капітал	17862,7	17841,9	17991,8
Показник економічного розвитку	0,00315	0,01757	0,04177
Відхилення (+,-)		0,01442	0,02420

Відповідний розрахунок рентабельності надання послуг з оренди нерухомості досліджуваним ПП «РЕНТА-ТЕР» проводимо за квартальними звітами 2023 року:

$$R_{6 \text{ міс}} = 56,3 / 145,2 \times 100 = 38,7741$$

$$R_{9 \text{ міс}} = 313,5 / 827,5 \times 100 = 37,8852$$

$$R_{\text{рік}} = 751,6 / 1361,6 \times 100 = 55,1998$$

Коефіцієнт щодо оборотності коштів власних, що є в обороті визначають:

$$KO_{OK}^i = \text{ЧД} / S_{OK} \quad (3.4)$$

де ЧД – чистий дохід ПП «РЕНТА-ТЕР» отриманий від здачі об'єктів нерухомості в оренду, тис. грн.,

S_{OK} – сума власних оборотних коштів ПП «РЕНТА-ТЕР», тис. грн.

Динаміка даних для розрахунку власних коштах показника їх оборотності наведено в таблиці 3.3.

Таблиця 3.3

Вихідні дані за звітністю ПП «РЕНТА-ТЕР» для розрахунку коефіцієнта оборотності коштів, що є власними KO_{OK}^i

Показники	6 міс	9 міс	Рік
Робочий капітал (ВОК)	5784	5814,8	6016,2
Залучений оборотний капітал	1427	1934	2185,6
Чистий дохід	145,2	827,5	1361,6

Розрахунок показника за 6 місяців 2023 р, по сумі робочого капіталу

$$S_{OK \text{ 6 міс}} = 17862,7 + 0 + 0) - 12078,7 = 5784,0$$

Розрахунок показника 9 місяців 2023 р, за сумою робочого капіталу

$$S_{OK \text{ 9 міс}} = (17841,90 + 0,00 + 0,00) - 12027,10 = 5814,80$$

Розрахунок показника за 2023 р, по сумі робочого капіталу

$$S_{OK \text{ рік}} = (17991,80 + 0,00 + 0,00) - 11975,60 = 6016,20$$

Сума робочого капіталу ПП «РЕНТА-ТЕР» характеризує наявні оборотні кошти, які за джерелом формування відносяться до власних.

Оборотність за кварталами оцінки 2023 р власних оборотних коштів:

$$2023 \text{ рік (6міс)} KO_{OK}^{6 \text{ міс}} = 145,2 / 5784 = 0,0251$$

$$2023 \text{ рік (9міс)} KO_{OK}^{9 \text{ міс}} = 827,5 / 5814,8 = 0,1423$$

$$2023 \text{ рік } KO_{OK}^{\text{рік}} = 1361,6 / 6016,2 = 0,2263$$

Показник частки власних оборотних коштів визначають за залежністю:

$$ЧК_{ВЛ}^i = OK_{ВЛ} / OK \quad (3.5)$$

Частка у 2023 р власних оборотних коштів ПП «РЕНТА-ТЕР» визначена за кварталами оцінки:

$$2023 \text{ рік (6міс) } ЧК_{ВЛ}^{6 \text{ міс}} = 5784 / 7211 = 0,8021$$

$$2023 \text{ рік (9міс) } ЧК_{ВЛ}^{9 \text{ міс}} = 5814,8 / 7748,8 = 0,7504$$

$$2023 \text{ рік } ЧК_{ВЛ}^{\text{рік}} = 6016,2 / 8201,8 = 0,7335$$

Обчислення коефіцієнта для ПП «РЕНТА-ТЕР» ліквідності визначається за формулою:

$$K_L = OK / ПЗ \quad (3.6)$$

де ОК – сума оборотних коштів ПП «РЕНТА-ТЕР», тис. грн.,

ПЗ – сума поточних зобов'язань ПП «РЕНТА-ТЕР», тис. грн.

Згрупуємо інформаційні дані 2023 р. для розрахунку коефіцієнта оборотності коштів за ліквідністю в таблицю 3.4.

Таблиця 3.4

Вихідні дані 2023р для розрахунку коефіцієнта ліквідності майна

Рік	Сума ОК, тис. грн.	Поточні зобов'язання, тис. грн.
2023 рік (6міс)	1145,1	127,9
2023 рік (9міс)	1067,9	163,6
2023 рік	1245,6	220,6

Розрахунок коефіцієнта ліквідності за квартальною оцінкою:

$$2023 \text{ рік (6 міс)} \quad K_{\text{Л6 міс}} = 7211 / 1427 = 5,0533$$

$$2023 \text{ рік (9 міс)} \quad K_{\text{Л9 міс}} = 7748,8 / 1934 = 4,0066$$

$$2023 \text{ рік} \quad K_{\text{Лрік}} = 8201,8 / 2185,6 = 3,7527$$

Показник частки для ПП «РЕНТА-ТЕР» позикового капіталу за сумою власного капіталу (ВК) визначається за залежністю:

$$\text{ЧПК}^i = \text{ПК} / \text{ВК} \quad (3.7)$$

Частка поточних зобов'язань у власному капіталі, як рівень фінансового ризику для приватного підприємства «РЕНТА-ТЕР» у 2023 році буде визначатись наступним чином:

$$2023 \text{ рік (6 міс)}: \text{ЧПК}^{\text{6 міс}} = 1427 / 17862,7 = 0,0799$$

$$2023 \text{ рік (9 міс)}: \text{ЧПК}^{\text{9 міс}} = 1934 / 17841,9 = 0,1084$$

$$2023 \text{ рік}: \text{ЧПК}^{\text{рік}} = 2185,6 / 17991,8 = 0,1215$$

Згрупуємо визначені коефіцієнти в таблицю 3.5 з метою обчислення зміни $K_{\text{ек.р.}}^i$ за рахунок зміни складових елементів.

Наступним кроком в оцінюванні економічного розвитку діяльності приватного підприємства «РЕНТА-ТЕР» є проведення визначення зміни $K_{\text{ек.р.}}^i$:

а) за рахунок зміни у «ПП РЕНТА-ТЕР» рентабельності продаж:

$$K_{\text{ек.р.}}^i = \Delta K R_Q^i \times K O_{OK}^{i-1} \times \text{ЧК}_{\text{ВЛ}}^{i-1} \times K_{\text{Л}}^{i-1} \times \text{ЧПК}^{i-1} \quad (3.8)$$

Складові елементи коефіцієнта економічного розвитку ПП «РЕНТА-ТЕР» у 2023 р за наведено у таблиці 3.5.

Складові елементи коефіцієнта економічного розвитку ПП «РЕНТА-ТЕР»

Показники		6 міс	9 міс	Рік
Рентабельність від оренди майна	KR_Q^i	38,7741	37,8852	55,1998
Оборотність власних коштів, що є оборотними	KO_{OK}^{i-1}	0,0251	0,1423	0,2263
Частка в загальній сумі коштів власних оборотних засобів	$ЧK_{ВЛ}^{i-1}$	0,8021	0,7504	0,7335
Коефіцієнт ліквідності	K_L^{i-1}	5,0533	4,0066	3,7527
Частка позикового капіталу у власному	$ЧПК^{i-1}$	0,0799	0,1084	0,1215

Відповідно отримаємо:

$$K_{ек.р.}^{9\text{ міс}} = 37,8852 - 38,7741 \times 0,0251 \times 0,8021 \times 5,0533 \times 0,0799 = -0,0072$$

$$K_{ек.р.}^{рік} = 55,1998 - 37,8852 \times 0,1423 \times 0,7504 \times 4,0066 \times 0,1084 = 0,8030$$

Аналізуючи результати проведених обчислень ПП «РЕНТА-ТЕР» (рис. 3.3) можна констатувати, що тенденція зміни коефіцієнтау економічного розвитку, викликана зміною коефіцієнта рентабельності від надання нерухомого майна в оренду, є позитивною в досліджуваному періоді.

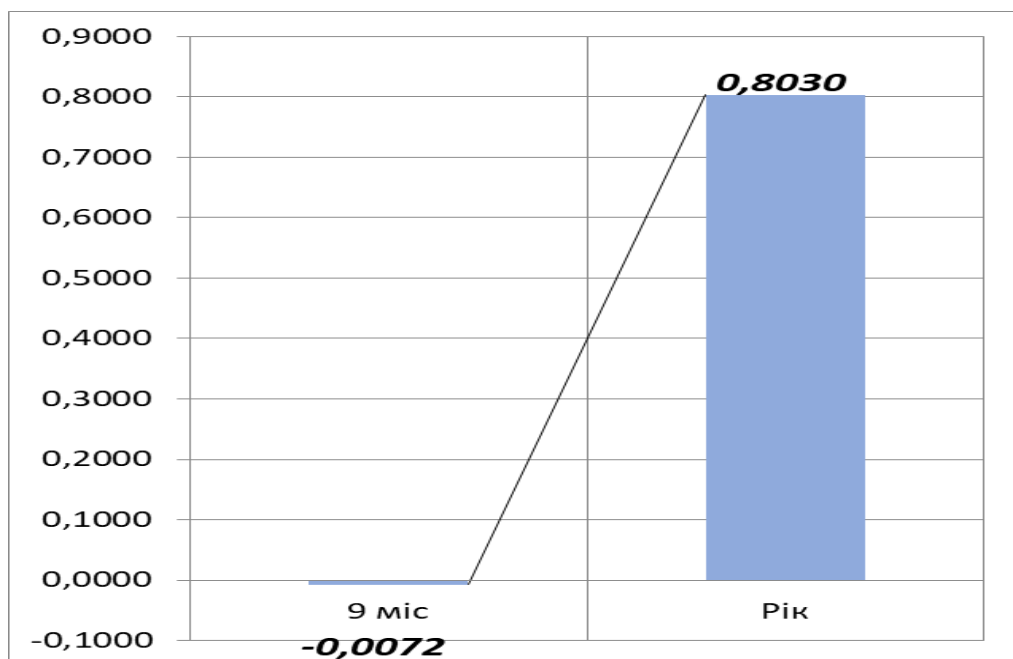


Рис. 3.3. Динаміка коефіцієнта розвитку ПП «РЕНТА-ТЕР» спричинена зміною KR_Q^i

б) за рахунок зміни коефіцієнта оборотності власних оборотних KO_{OK}^i ПП «РЕНТА-ТЕР» коштів визначаємо:

$$K_{ек.р.}^i = KR_Q^i \times \Delta KO_{OK}^i \times \text{Ч}K_{ВЛ}^{i-1} \times K_{Л}^{i-1} \times \text{ЧПК}^{i-1} \quad (3.9)$$

$$K_{ек.р.}^{9 \text{ міс}} = 37,8852 \times 0,1423 - 0,0251 \times 0,8021 \times 5,0533 \times 0,0799 = 1,4378$$

$$K_{ек.р.}^{\text{рік}} = 55,1998 \times 0,2263 - 0,1423 \times 0,7504 \times 4,0066 \times 0,1084 = 1,5114$$

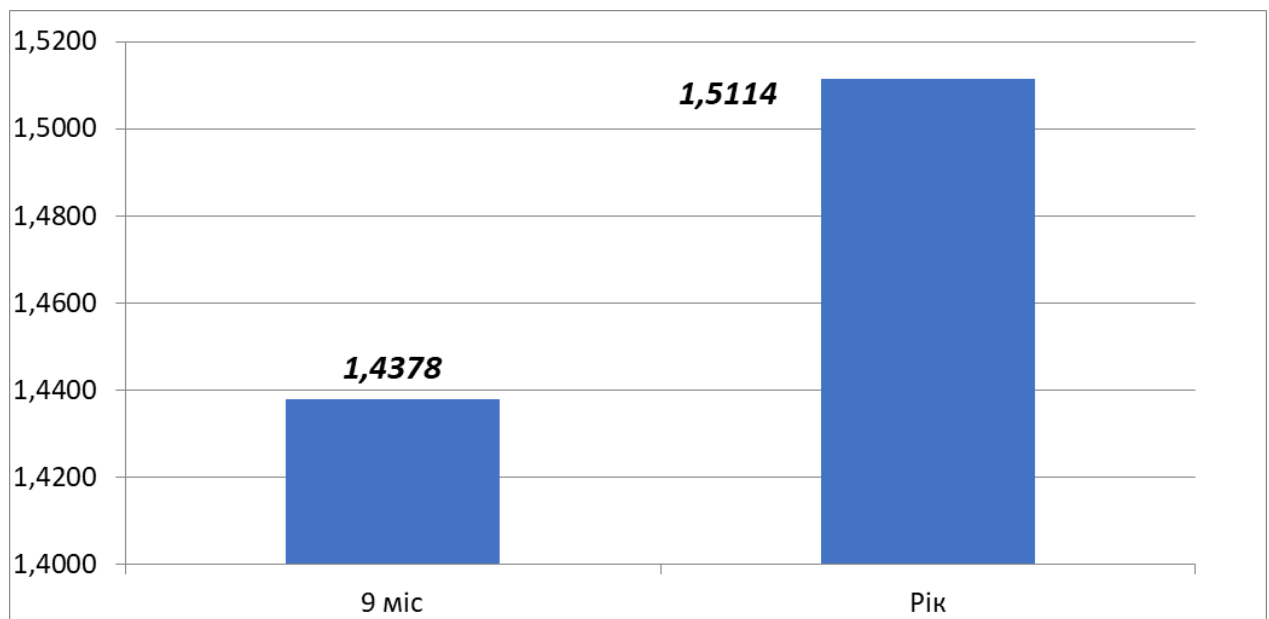


Рис. 3.4. Динаміка зміни $K_{ек.р.}^i$, за чинником KO_{OK}^i

Внаслідок зміни коефіцієнта оборотності власних коштів KO_{OK}^i , тенденція зміни $K_{ек.р.}^i$ (рис. 3.4) набуває позитивного характеру в період 6 – 9 місяців 2023р, на що необхідно постійно звертати увагу підприємству в прийнятті рішень, щодо залучення коштів та своєчасного проведення у подальшому розрахункових операцій по факту з оплати зобов'язань орендарів об'єктів нерухомості.

в) за рахунок зміни частки власних оборотних коштів $\text{Ч}K_{ВЛ}^i$ ПП «РЕНТА-ТЕР»:

$$K_{\text{ек.р.}}^i = KR_Q^i \times KO_{OK}^i \times \Delta CK_{\text{ВЛ}}^i \times K_{\text{Л}}^{i-1} \times \text{ЧПК}^{i-1} \quad (3.10)$$

$$K_{\text{ек.р.}}^{9 \text{ міс}} = 37,8852 \times 0,1423 \times 0,7504 - 0,8021 \times 5,0533 \times 0,0799 = -0,1125$$

$$K_{\text{ек.р.}}^{\text{рік}} = 55,1998 \times 0,2263 \times 0,7335 - 0,7504 \times 4,0066 \times 0,1084 = -0,0916$$

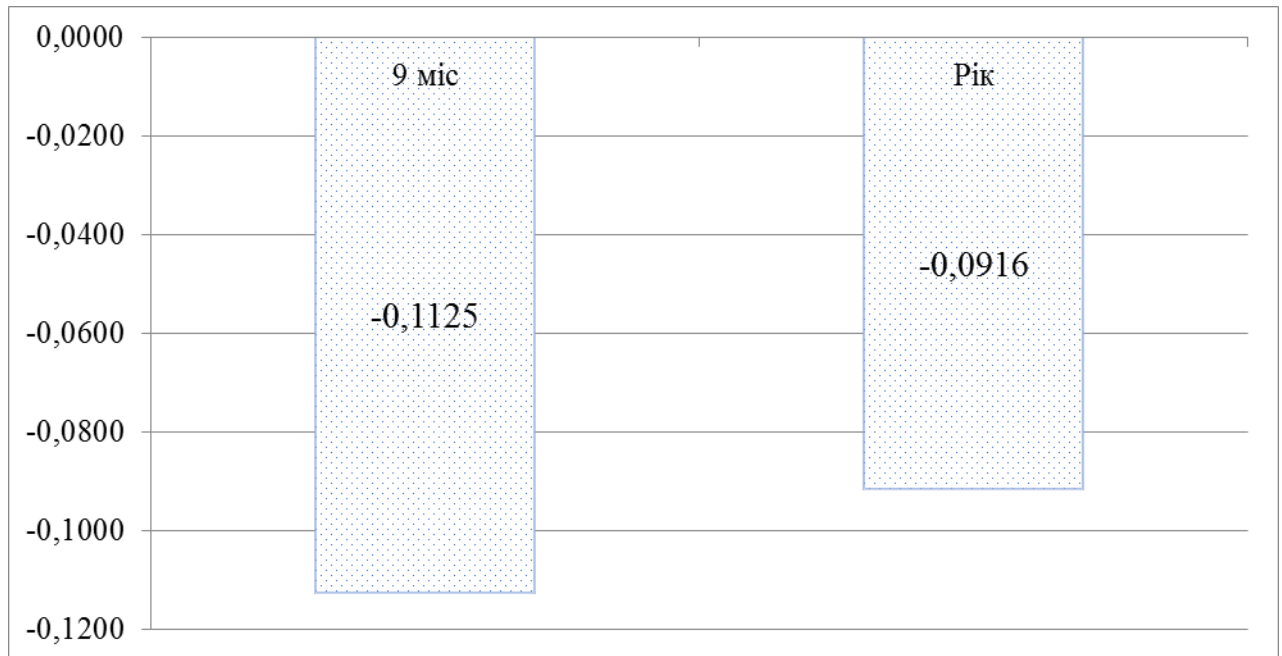


Рис. 3.5. Динаміка впливу частки власних оборотних коштів $CK_{\text{ВЛ}}^i$ ПП «РЕНТА-ТЕР» на показник його економічного розвитку

Аналізуючи отримані дані відмітимо, що тенденція зміни показника стану економічного росту, викликана частки власних оборотних коштів $CK_{\text{ВЛ}}^i$ ПП «РЕНТА-ТЕР» є негативною (рис. 3.5), оскільки показник спадає за своїм значенням, однак приріст спаду за тенденцією зменшується.

г) за рахунок для зміни показника ліквідності $K_{\text{Л}}^i$ ПП «РЕНТА-ТЕР»:

$$K_{\text{ек.р.}}^i = KR_Q^i \times KO_{OK}^i \times CK_{\text{ВЛ}}^i \times \Delta K_{\text{Л}}^i \times \text{ЧПК}^{i-1} \quad (3.11)$$

$$K_{\text{ек.р.}}^{9 \text{ міс}} = 37,8852 \times 0,1423 \times 0,7504 \times 4,0066 - 5,0533 \times 0,0799 = -0,3383$$

$$K_{\text{ек.р.}}^{\text{рік}} = 55,1998 \times 0,2263 \times 0,7335 \times 3,7527 - 4,0066 \times 0,1084 = -0,2523$$

За результатами проведених обчислень, відхилення $K_{\text{ек.р.}}^i$ від базового рівня за рахунок впливу зміни коефіцієнта ліквідності K_L^i , є позитивним лише за тенденцією, оскільки негативний вплив у 2023 році зменшився (рис. 3.6).

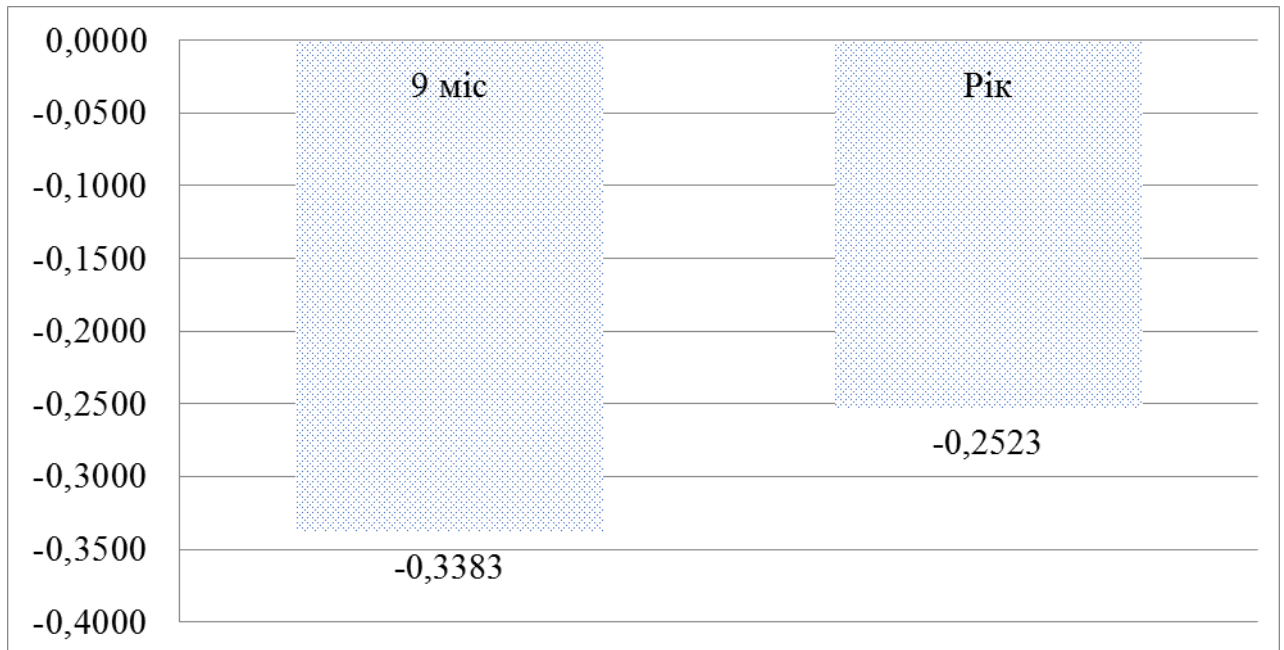


Рис. 3.6. Динаміка спаду $K_{\text{ек.р.}}^i$ - показника економічного розвитку діяльності досліджуваного ПП «РЕНТА-ТЕР» за коефіцієнта ліквідності K_L^i

д) за рахунок зміни частки позикового капіталу ЧПК^i у власному капіталі ПП «РЕНТА-ТЕР»:

$$K_{\text{ек.р.}}^i = KR_Q^i \times KO_{OK}^i \times \text{ЧПК}_{ВЛ}^i \times K_L^i \times \Delta \text{ЧПК}^i \quad (3.12)$$

$$K_{\text{ек.р.}}^{9 \text{ міс}} = 37,8852 \times 0,1423 \times 0,7504 \times 4,0066 \times 0,1084 - 0,0799 = 0,4621$$

$$K_{\text{ек.р.}}^{\text{рік}} = 55,1998 \times 0,2263 \times 0,7335 \times 3,7527 \times 0,1215 - 0,1084 = 0,4498$$

Негативну тенденцію зміни у 2023 р. коефіцієнта економічного росту ПП «РЕНТА-ТЕР», викликану зміною частки позикового капіталу ЧПК^i у власному капіталі в період 6 – 9 місяця

Отже, можна зауважити, що вплив чинників на показник економічного розвитку діяльності досліджуваного ПП «РЕНТА-ТЕР» за характером змін в аналізовані періоди були різні (табл. 3.6).

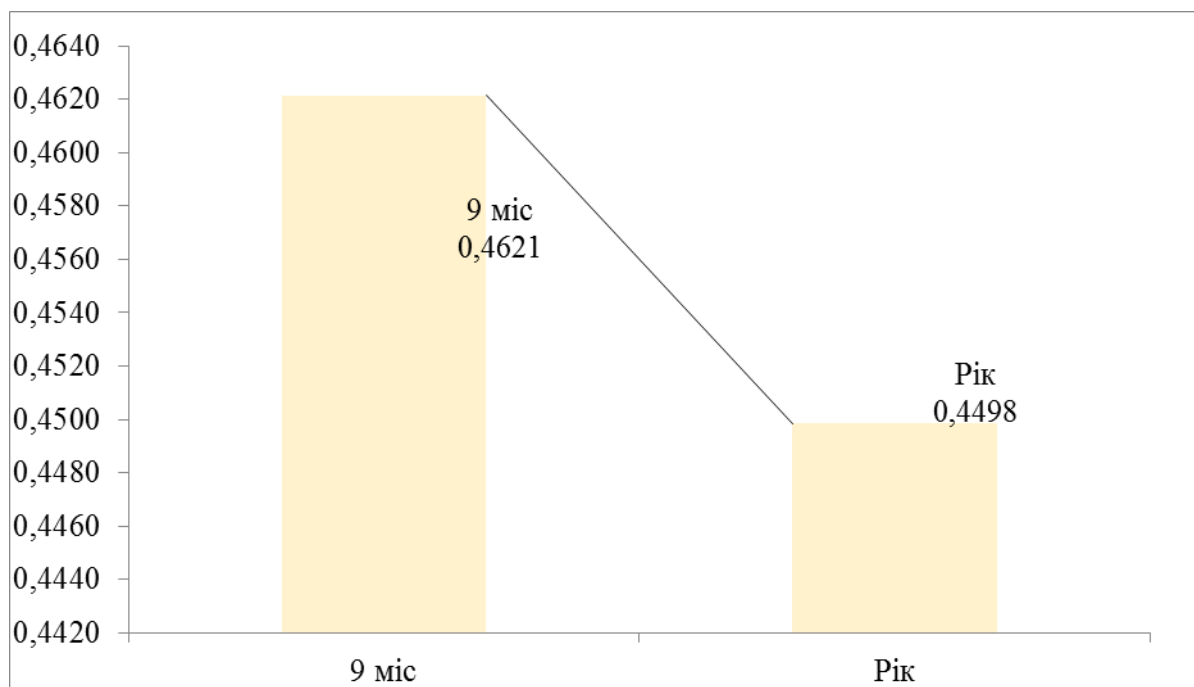


Рис. 3.7 Динаміка зміни $K^i_{ек.р.}$, внаслідок впливу частки позикового капіталу $\Delta\text{ЧПК}^i$ у власному капіталі

Таблиця 3.6

Динаміка впливу чинників на результуючий показник економічного розвитку діяльності досліджуваного ПП «РЕНТА-ТЕР»

Показники (чинники)	9 міс	Рік
Зміна за рентабельністю KR^i_Q	-0,0072	0,8030
Зміна за оборотністю KO^i_{OK}	1,4378	1,5114
Зміна за часткою власних оборотних коштів $\text{ЧК}^i_{ВЛ}$	-0,1125	-0,0916
Зміна за ліквідністю K^i_L	-0,3383	-0,2523
Зміна за часткою позикового капіталу $\Delta\text{ЧПК}^i$	0,4621	0,4498

Отже, приватному підприємству ПП «РЕНТА-ТЕР» необхідно в організації своєї діяльності особливу увагу звернути на механізм формування коштів та відповідних джерел за ознакою-власного та позикового капіталу, що суттєво впливає на формування економічних відносин з позиції надання

об'єктів нерухомості в оренду, своєчасної сплати платежів по мірі їх настання. Важливим в даному аспекті розвитку є питання ділової активності.

3.3. Економічне обґрунтування заходів підвищення прибутковості ПП «РЕНТА-ТЕР»

Однією із проблем ПП «РЕНТА-ТЕР», яка впливає на падіння його прибутковості, обумовлена особливостями діяльності підприємства, яке надає об'єкти нерухомості в оренду. Під час експлуатації майна, орендарі, дуже часто, невідповідально відносяться до експлуатації орендованого майна. Крім цього фіксувались випадки навмисного пошкодження орендованого майна. Це призводить до необхідності проведення дороговартісних ремонтів після закінчення терміну договору оренди за кошти ПП «РЕНТА-ТЕР», оскільки не завжди вдавалось довести провину орендаря. Ці витрати, можна списувати на рахунок амортизаційних відрахувань, однак доцільніше зменшити ризики псування майна шляхом запровадження запобіжних заходів.

На нашу думку, з метою забезпечення фіксації факту пошкодження майна, завданого орендарем та подальшого стягування з нього відшкодувань, на об'єктах нерухомості, які здаються в оренду ПП «РЕНТА-ТЕР», доцільно встановити системи відеоспостереження. ПП «РЕНТА-ТЕР» здає в оренду більше двох десятків різноманітних об'єктів нерухомості, але найбільш витратними, щодо можливих пошкоджень є десять з них. Тому, для ПП «РЕНТА-ТЕР» можна запропонувати придбати 10 комплект відеоспостереження Reolink RLK16-800B8, вартістю 42699 грн. за кожен. Сумарна вартість 10 комплектів складе 426990 грн. З врахуванням 10% вартості на доставку і монтаж, сумарні витрати на проведення заходу складуть 469689 грн. Оскільки, у зв'язку із вимушеним вимкненням електроживлення за встановленим графіком, необхідно забезпечити безперебійність роботи системи спостереження шляхом отримання резервного електроживлення від джерела безперебійного живлення. Отже, додатково слід придбати 10 джерел

безперебійного живлення DC UPS Trinix TRX-MUPS-3648PoE вартістю 2949 грн. за один набір, а разом за 10 комплектів сума складе $29490 + 10\%$ на доставку і монтаж = 32439 грн. Отже остаточно сума витрат на запропонований захід з встановлення системи відеоспостереження на об'єктах нерухомості ПП «РЕНТА-ТЕР», складе:

$$B = 469689 + 32439 = 502128 \text{ грн.}$$

З врахуванням розміру отриманого прибутку ПП «РЕНТА-ТЕР» у 2023 році, який склав 751600 грн., відшкодування витрат на реалізацію заходу розподілимо на 4 роки. Очікується, що впровадження даного заходу забезпечить економію протягом чотирьох років у розмірах 200000, 220000, 250000, 300000.

Крім цього, встановлення системи відеоспостереження запобігатиме можливим крадіжкам майна з об'єктів нерухомості, які здаються в оренду, що також дасть можливість зменшити ризики фінансових втрат, а отже підвищити прибутковість ПП «РЕНТА-ТЕР».

Економічне обґрунтування запропонованого заходу будемо проводити за загальновідомою методикою проєктного аналізу, яка передбачає визначення показників ефективності інвестицій: чисту теперішню вартість (NPV); внутрішню норму рентабельності (IRR); індекс рентабельності (PI); термін окупності (T_o).

Величина обчислених показників і знак перед нею, слугують індикаторами, що відображають доцільність вкладання коштів. Вкладати в кошти у відповідні заходи доцільно, якщо:

- обчислений показник NPV запланованого проєкту матиме додатне значення, тобто реалізація цього проєкту приведе до отримання прибутку підприємством;

- внутрішня норма його рентабельності перевищуватиме дохідність вкладень $IRR > R_n$;

- індекс рентабельності $PI > 1$, тобто теперішня вартість грошового потоку проєкту перевищує первинні інвестиції;

- якщо термін окупності проєкту (T_o) забезпечує відшкодування витрат потоками чистих вигод у встановлені терміни.

Обчислення показників ефективності запропонованого, для ПП «РЕНТА-ТЕР», проєкту будемо здійснювати в табличній формі та графічно у табличному процесорі Microsoft Excel, з використанням відповідних фінансових функцій.

Показник чистої теперішньої вартості NPV проєкту визначаємо за відповідною фінансовою функцією у табличному процесорі рис. 3.8.

	A	B	C	D	E	F	G
1	Процентна ставка	t	I_0	CF_t	$(1+r)^t$	$PV=CF_t/(1+r)^t$	$NPV=\sum PV_t-I_0$
2	22%	0	-502128		1	-502128	-502128
3		1		200000	1,22	163934,43	-338193,57
4		2		220000	1,4884	147809,73	-190383,85
5		3		250000	1,815848	137676,72	-52707,12
6		4		300000	2,21533456	135419,73	82712,60
7							
8							
9							
10			-502128	970000		584840,60	82712,60
11							

Рис. 3.8. Розрахунок NPV проєкту у табличному процесорі MS Excel

Аналіз результатів показує, що відшкодування витрат відбудеться до середини четвертого року, а оскільки значення чистої теперішньої вартості $NPV > 0$, за свій життєвий цикл проєкт відшкодує витрати.

Оскільки фінансові надходження від реалізації проєкту є змінними, проведемо обчислення показників IRR і NPV за відповідними фінансовими функціями (рис. 3.9-3.12).

Аргументи функції

IRR

Значення B6:B10  = {-502128;200000;220000;250000;300000}

Припущення  = **число**

= 0,300803189

Повертає внутрішню ставку прибутковості для ряду періодичних грошових переміщень.

Значення масив або посилання на клітинки з числами, для яких необхідно обчислити внутрішню ставку прибутковості.

Значення: 30,08%

[Довідка з цієї функції](#) OK Скасувати

Рис. 3.9. Діалогове вікно функції *IRR*

Аргументи функції

NPV

Ставка B\$3  = 0,22

Значення1 B7:B10  = {200000;220000;250000;300000}

Значення2  = **число**

= 584840,603

Повертає чисту поточну вартість інвестиції на основі дисконтної ставки та вартості майбутніх виплат (від'ємні значення) і надходжень (додатні значення).

Ставка: дисконтна ставка на один період.

Значення: 82712,60

[Довідка з цієї функції](#) OK Скасувати

Рис. 3.10. Діалогове вікно функції *NPV*

	A	B
1		Розрахунок NPV
2		
3	Ставка, r	0,22
4		
5	Дата платежу	Сума
6	45627	-502128
7	45992	200000
8	46357	220000
9	46722	250000
10	47088	300000
11		
12		
13	$NPV=$	$=B6+NPV(B\$3;B7:B10)$
14	$NPV_{точне}=$	$=XNPV(B\$3;B6:B10;A6:A10)$
15	$NPI=$	$=XNPV(B\$3;B6; \$A\$6)$
16	$PI=$	$=1+(-B13/B6)$
17	$PI=$	$=1+ABS(B14/B15)$
18	$IRR=$	$=IRR(B6:B10)$
19	$IRR_{точне}=$	$=XIRR(B6:B10;A6:A10)$
20	$MIRR=$	$=MIRR(B6:B10;B\$3; \$B\$3)$

Рис. 3.11. Основні показники запропонованого для ПП «РЕНТА-ТЕР» у режимі відображення формул у табличному процесорі MS Excel

	A	B
1		Розрахунок NPV
2		
3	Ставка, r	22%
4		
5	Дата платежу	Сума
6	01.12.2024	-502128
7	01.12.2025	200000
8	01.12.2026	220000
9	01.12.2027	250000
10	01.12.2028	300000
11		
12		
13	$NPV=$	82712,60
14	$NPV_{точне}=$	82638,85
15	$NPI=$	-502128
16	$PI=$	1,16
17	$PI=$	1,16
18	$IRR=$	30,08%
19	$IRR_{точне}=$	30,07%
20	$MIRR=$	26,74%

Рис. 3.12. Результати обчислень показників запропонованого для ПП «РЕНТА-ТЕР» проекту у табличному процесорі MS Excel.

Побудуємо графік зміни показника чистої теперішньої вартості NPV запропонованого для ПП «РЕНТА-ТЕР» проєкту залежно від років, а також графік залежності чистої теперішньої вартості NPV проєкту від зміни відсоткової ставки (рис. 3.13-3.15).

Точка перетину графіку показника NPV з часовою віссю (вісь ординат) відображає значення періоду окупності проєкту (рис. 3.13), $T_{OK} = 3,4$ роки або 3 роки 5 місяців.

Змінюючи значення дисконтної ставки, можна підібрати таке, за якого показник чистої теперішньої вартості дорівнюватиме $NPV = 0$ на кінцеву дату відшкодування вартості проєкту. Це значення дисконтної ставки дорівнюватиме коефіцієнту норми рентабельності запропонованого проєкту (IRR).

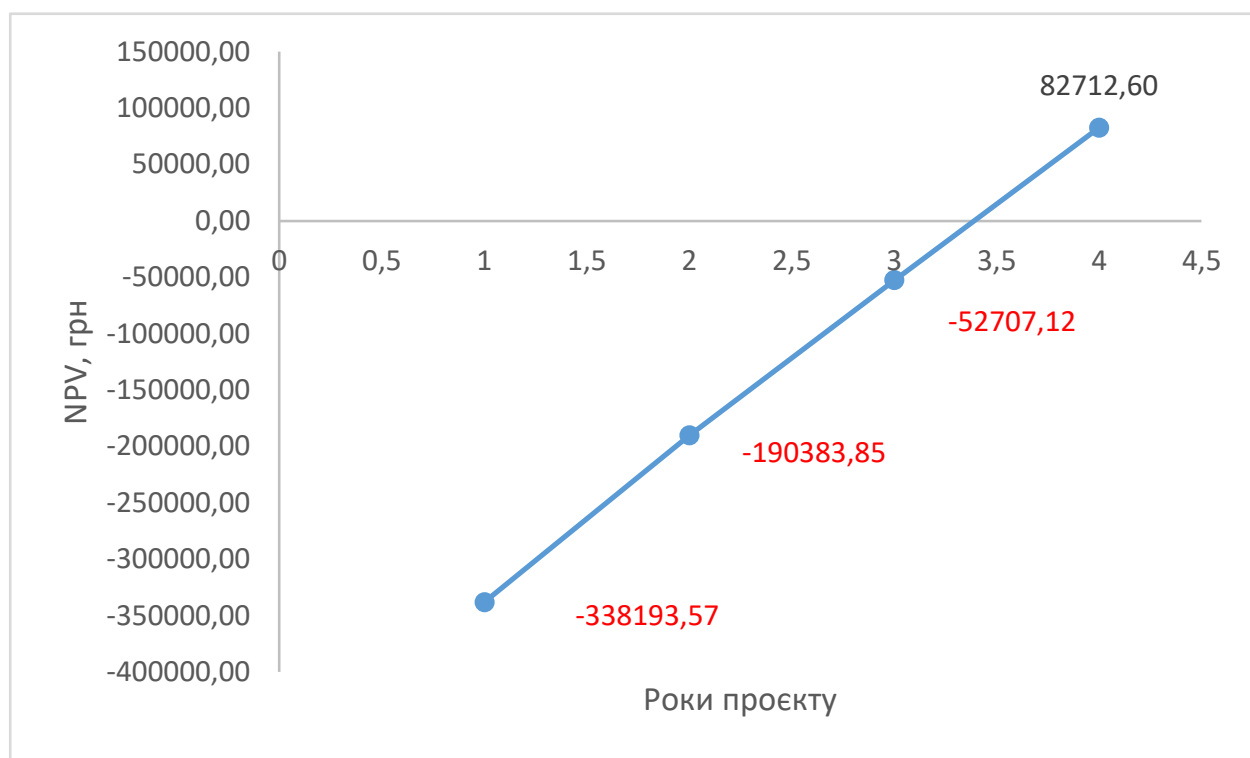


Рис. 3.13. Графік відшкодування витрат запропонованого для ПП «РЕНТА-ТЕР» проєкту за роками

Побудуємо графік залежності чистої теперішньої вартості грошових потоків від процентної ставки для проєкту (Рис. 3.14).

Структура сценарію						
Поточні значення:		1	2	3	4	5
Змінювані клітинки:						
% ставка		22%	20%	22%	25%	30%
Результат:						
NPV		82712,60	106668,30	82712,60	49552,00	725,54
Примітки: стовпець "Поточні значення" представляє значення змінюваних клітинок на час створення звіту за сценарієм. Змінювані клітинки для кожного сценарію позначено сірим кольором.						

Рис. 3.14. Динаміка показника чистої теперішньої вартості грошових потоків запропонованого, для ПП «РЕНТА-ТЕР», проекту залежно від відсоткової ставки на четвертий рік

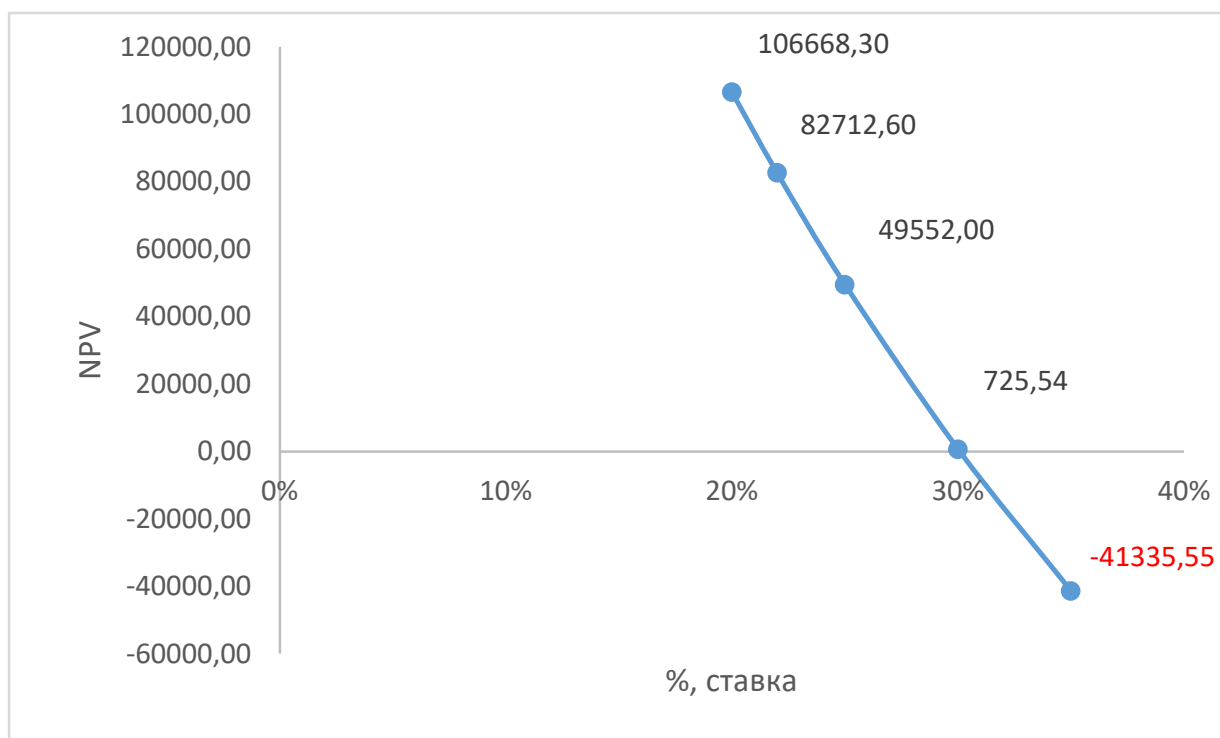


Рис. 3.15. Графік залежності чистої теперішньої вартості грошових потоків запропонованого, для ПП «РЕНТА-ТЕР», проекту залежно від відсоткової ставки на четвертий рік

У результаті проведених обчислень показників запропонованого, для ПП «РЕНТА-ТЕР», проекту отримано наступні результати:

- показник чистої теперішньої вартості $NPV = 82712,60 > 0$;
- внутрішня норма рентабельності $IRR = 30,08 > 22\%$;
- індекс рентабельності $PI = 1,16 > 1$;
- термін окупності $T_{OK} = 3,4$ року.

Отже, за всіма обчисленими показниками, запропонований для ПП «РЕНТА-ТЕР», проєкт з встановлення систем відеоспостереження на об'єктах нерухомості, які підприємство надає в оренду, доцільно рекомендувати до впровадження.

ОХОРОНА ПРАЦІ ТА БЕЗПЕКА У НАДЗВИЧАЙНИХ СИТУАЦІЯХ

4.1. Охорона праці на ПП «РЕНТА-ТЕР»

Забезпечення охорони праці в офісі ПП «РЕНТА-ТЕР» ґрунтується на юридичних нормах і правилах безпеки, частина з яких диктується державою, а частина розробляється безпосередньо на підприємстві ПП «РЕНТА-ТЕР». На здоров'я працівників офісу можуть впливати різні шкідливі і небезпечні чинники, а саме:

- електричний струм, який небезпечний своєю всюдисутністю і неможливістю його ідентифікації до моменту отримання травми;
- освітленість робочого місця, особливо – для персоналу, який проводить більшу частину свого робочого часу біля комп'ютера;
- дотримання правил пожежної безпеки, шляхом організації тренінгу з протипожежної евакуації з включенням систем оповіщення про початок пожежі.

Слід дотримуватись санітарно – гігієнічних заходів з охорони праці, а саме: приміщення офісу повинно двічі на день піддаватися вологому прибиранню; один раз в сім днів необхідно виконувати вологе прибирання із засобом дезінфекції для очищення поверхонь від бактерій, особливо, при щоденному відвідуванні офісу великою кількістю клієнтів, постачальників, персоналу; приміщення офісу повинно двічі на день піддаватися вологому прибиранню!

Розташування робочих місць повинно бути виконано правильно, згідно санітарних норм (СНіП) і будівельних норм (ДБН). Проходи між столами слід робити досить широкими для зменшення можливості травмування на робочому місці.

У офісі ПП «РЕНТА-ТЕР» є аптечка з препаратами для надання першої медичної допомоги, а також вогнегасники з нормальним терміном придатності.

Основні інструкції для працівників офісі ПП «РЕНТА-ТЕР» наступні:

Керівник робіт або керуючий повинні проводити для персоналу під час прийняття на роботу первинний інструктаж на робочому місці. Кожен співробітник повинен знати:

- перелік шкідливих та небезпечних факторів, які будуть впливати на нього під час виконання роботи;
- правила безпеки на своєму робочому місці;
- правила користування вогнегасниками;
- інструкції до обладнання, яке використовується.

Види інструктажів в офісі

Вимоги безпеки працівника ПП «РЕНТА-ТЕР» під час роботи наступні:

- при включенні/відключенні комп'ютерів, оргтехніки та освітлення в електромережу, братися тільки за ізольовані частини штепселів та штепсельних колодок.

- дотримувати зазначену в інструкції з експлуатації послідовність включення блоків.

- щоб уникнути розрядів статичної електрики, не допускається доторкання до екрана монітора.

- при введенні даних, редагуванні програм, читанні інформації з екрана, безперервна тривалість роботи перед екраном не повинна перевищувати 1 годину з наступними регламентованими перервами по 10 хвилин для відпочинку зору та виконуванню комплексу фізичних вправ, релаксаційної гімнастики й аутогенного тренування.

- при включеному електроживленні комп'ютерів та оргтехніки: не розкривати захисні кожухи й кришки блоків ПК, не робити регулювання й чищення внутрішніх деталей, не змінювати запобіжники; не переключати сполучні шнури блоків; не змінювати встановлену конфігурацію робочого місця, не переставляти комп'ютери та оргтехніку; не робити вологе прибирання поверхонь комп'ютерів, моніторів та оргтехніки (прибирання робити спеціальними серветками);

- на робочому місці: не палити, не користуватися відкритим вогнем; не зберігати легкозаймисті, вибухонебезпечні і хімічно-активні, що руйнують ізоляцію, речовини.

- дотримуватися: чистоти і порядку на місці проведення робіт; обережності при роботі, при пересуванні по приміщенню; обережності та правил дорожнього руху на проїзних шляхах та території.

- паління дозволяється тільки у спеціально відведених для цього місцях.

- при пересуванні по приміщенню, території та по сходах бути уважним і обережним.

При розміщенні робочих столів з персональними комп'ютерами на ПП «РЕНТА-ТЕР» дотримуються:

- відстань між бічними поверхнями персональних комп'ютерів 1,2 м.;
- відстань від тильної поверхні одного персонального комп'ютера до екрана іншого – 2,5 м.

Конструкція робочого місця користувача персонального комп'ютера забезпечує підтримання оптимальної робочої пози офісного працівника. Конструкція робочого столу відповідає сучасним вимогам ергономіки і забезпечувати оптимальне розміщення на робочій поверхні використовуваного обладнання (дисплея, клавіатури, принтера) і документів.

Висота робочої поверхні робочого столу регулюється в межах 680-800 мм, а ширина і глибина – забезпечує можливість виконання операцій у зоні досяжності моторного поля (розміри: 600-1400 мм, глибина – 800-1000 мм). Робочий стіл має простір для ніг заввишки не менше 600 мм, завширшки не менше 500 мм, завглибшки (на рівні колін) не менше 450мм, на рівні простягнутої ноги не менше 650 мм. Робочий стілець має бути підйомно-поворотним, регульованим за висотою, з кутом і нахилу сидіння та спинки і за відстанню від спинки до переднього краю сидіння поверхня сидіння має бути плоскою, передній край – заокругленим. Регулювання за кожним із параметрів має здійснюватися незалежно, легко і надійно фіксуватися. Крок регулювання елементів стільця становить: для лінійних розмірів – 15-20 мм., для кутових – 2-5 градусів. Зусилля регулювання не перевищує 20Н. Висота поверхні сидіння

регулюється в межах 400-500 мм, а ширина і глибина становить не менше ніж 400 мм. Кут нахилу сидіння – до 15 градусів вперед і до 5 градусів назад. Висота спинки стільця становить 300 мм, ширина – не менше ніж 380 мм, радіус кривизни горизонтальної площини – 400 мм. Кут нахилу спинки регулюється в межах 1-30 градусів від вертикального положення. Відстань від спинки до переднього краю сидіння регулюється в межах 260-400 мм. Для зниження статичного напруження м'язів верхніх кінцівок використовують стаціонарні завдовжки 250 мм, завширшки 50 мм, що регулюються за висотою над сидінням у межах 230-260 мм і відстанню між підлокітниками в межах 500 мм. Поверхня сидіння і спинки стільця напівм'які з нековзним, повітронепроникним покриттям, що легко чиститься і не електризується. Робоче місце обладнане підставкою для ніг завширшки не менше ніж 300 мм, завглибшки не менше ніж 400 мм, що регулюється за висотою в межах до 150 мм і за кутом нахилу опорної поверхні підставки до 20 градусів. Підставка має рифлену поверхню і бортик по передньому краю заввишки 10 мм. Робочі місця розташовані відносно світових прорізів так, щоб природне світло падало переважно з лівого боку. Монітор розташовується на оптимальній відстані від очей користувача, що становить 600 мм. Розташування екрана монітору забезпечує зручність зорового спостереження у вертикальній площині під кутом +30 градусів до нормальної лінії погляду працівника. Клавіатура розташована на поверхні столу на відстані 200 мм від краю, звернутого до працюючого. У конструкції клавіатури передбачатися опорний пристрій, який дає змогу змінювати кут нахилу поверхні клавіатури у межах 5-15 градусів. Висота середнього рядка клавіш не перевищує 30 мм. Поверхня клавіатури матова з коефіцієнтом відбиття 0,4. Розташування пристрою введення – виведення інформації забезпечує добру видимість монітору, зручність ручного керування в зоні досяжності моторного поля і за висотою –1200 мм, за шириною 450 мм. Робоче місце з персональним комп'ютером обладнане пюпітром для документів, що легко переміщуються. Для забезпечення захисту і досягнення нормованих рівнів комп'ютерних випромінювань застосовують приєкраних фільтрів, локальних світлофільтрів та інших засобів захисту, що

пройшли випробування в акредитованих лабораторіях і мають щорічний гігієнічний сертифікат.

Щодня перед початком роботи необхідно очищати монітор від пилу та інших забруднень. Після закінчення роботи персональний комп'ютер і периферійні пристрої повинні бути відключені від електричної мережі.

Приміщення для роботи з персональними комп'ютерами мають бути обладнані системами опалення, кондиціонування повітря, або припливно-втяжною вентиляцією. У приміщеннях на робочих місцях мають забезпечуватись оптимальні значення параметрів мікроклімату: температури, відносної вологості й рухливості повітря у відповідності до ГОСТ 12.1.005-88, СН 4088-86.

Вимоги з безпеки працівника ПП «РЕНТА-ТЕР» після закінчення роботи:

- закінчити працюючі програми, закрити всі каталоги, підготувати комп'ютер до вимикання;
- відключити ПК і місцеве електроосвітлення від мережі;
- упорядкувати робоче місце, забрати документи, що використовувалися;
- переконатися у відсутності пожежної небезпеки.

4.2. Захист працівників та клієнтів ПП «РЕНТА-ТЕР» у разі надзвичайних ситуацій воєнного часу

З метою захисту працівників та клієнтів ПП «РЕНТА-ТЕР» здійснюється комплекс заходів, які мають забезпечити укриття в захисних спорудах, його евакуацію, медичний, біологічний, радіаційний і хімічний захист, а також здійснення заходів щодо соціального захисту постраждалого населення.

Значна кількість різноманітних надзвичайних ситуацій виникає на об'єктовому рівні. До нього належать і малі підприємства, установи, організації, заклади з чисельністю працівників 50 осіб і менше.

Відповідно до Кодексу цивільного захисту України, підготовка персоналу на підприємствах незалежно від форм власності до дій у надзвичайних ситуаціях здійснюється за спеціально розробленою схемою заходів захисту населення та територій.

Для ПП «РЕНТА-ТЕР» система заходів захисту від надзвичайних ситуацій включає:

- планування та здійснення необхідних заходів для захисту своїх працівників, об'єктів господарювання;
- розроблення планів локалізації та ліквідації аварій з подальшим погодженням з Державною службою України з надзвичайних ситуацій;
- підтримання у готовності до застосування сил і засобів із запобігання виникненню та ліквідації наслідків надзвичайних ситуацій;
- створення та підтримання матеріальних резервів для попередження та ліквідації надзвичайних ситуацій;
- забезпечення своєчасного оповіщення своїх працівників про загрозу виникнення або при виникненні надзвичайної ситуації.

Основною особливістю дій ПП «РЕНТА-ТЕР» при загрозі або виникненні надзвичайних ситуацій є в першу чергу захист персоналу та відвідувачів. Виходячи з цього, ст. 130 Кодексу цивільного захисту України передбачає, що на підприємствах з чисельністю персоналу 50 осіб і менше розробляються та затверджуються інструкції щодо дій при загрозі або виникненні надзвичайних ситуацій.

Крім Інструкції, на ПП «РЕНТА-ТЕР» розроблений План евакуації при пожежі або загрозі вибуху. На підприємстві розробили і довели до всіх працівників Порядок цілодобового оповіщення керівництва та працівників у випадку загрози або виникнення надзвичайної ситуації.

Всі працівники ПП «РЕНТА-ТЕР» навчені діям, чітко знають свої обов'язки та неухильно їх виконують. Це також стосується адміністрації підприємства, яка в екстремальній обстановці не може приймати помилкові рішення або віддавати необґрунтовані розпорядження.

ВИСНОВКИ

Підвищення прибутковості вітчизняних підприємств в умовах воєнного стану та загострення кризових явищ в економіці України стає надзвичайно складним завданням. Його вирішення першочергово залежать від фаховості управлінського складу підприємств, здатних приймати оперативні економічно-обґрунтовані рішення в умовах кризи. Крім цього, надзвичайно великого значення набувають методи управлінських рішень, які ґуртуються на застосуванні наукових підходів.

У теоретико-методологічному розділі кваліфікаційної роботи проаналізовано сучасний стан ринку нерухомості України в умовах воєнного стану, досліджено дифініції «прибуток» та «прибутковість», а також розкрито сутність управління прибутком на чинники, що впливають на його формування. Виходячи з проведеного аналізу вітчизняного ринку нерухомості, можна узагальнити, що на сьогоднішній день існують великі ризики обумовлені триваючою агресією з боку рф, негативними явищами в національній економіці, які вона викликає. Отже перед вітчизняним бізнесом повстає завдання забезпечення фінансової стабілізації та підвищення прибутковості в умовах ризиків. Крім креативних підходів у прийнятті управлінських рішень, вітчизняним підприємцям доцільно звернути увагу на залучення у свою діяльність, наукових методів прогнозування фінансово-економічних показників, що дасть можливість бути готовими до виникаючих змін на ринку.

Щодо хронологічного трактування «прибутку» в контексті появи цифрової економіки, то дефініція «прибутку» може мати новий зміст, наприклад, з появою технології блокчейн у системі Біткойн, за якої прибуток формується не за рахунок доходів, а за рахунок залучення нових вкладників. Виходячи з цього, можна констатувати появу нових підходів до дифініції «прибутку», як абсолютного ефекту у цифровій економіці. Прибутковість дещо ширше поняття від рентабельності, оскільки є також характеристикою ділової активності підприємства та його конкурентоспроможністю на ринку. Крім того, у випадку наявності цінних паперів, емітованих підприємством і у разі, їх

реалізації на фондових біржах, прибутковість є важливим індикатором, що впливає на котировку емітованих цінних паперів.

В аналітично-розрахунковому розділі досліджено економічні особливості орендних операцій ПП «РЕНТА – ТЕР», подано його загальну характеристику та проведено наліз фінансової звітності.

ПП "Рента-Тер", код ЄДРПОУ 35194157, було зареєстровано 07.11.2007. Розмір статутного капіталу організації складає 1000000 грн. ПП «РЕНТА – ТЕР» спеціалізується на здаванні різноманітних приміщень в оренду. Після збитків яке приватне підприємство «РЕНТА ТЕР» мало на протязі трьох років, у 2023 році отримано прибуток у розмірі 751,6 тис. грн. Загалом, за результатами аналізу показників фінансово-економічної звітності можна відзначити, що протягом трьох років (2020-2022 років) ПП «РЕНТА-ТЕР» знаходилося у кризовому стані та було збитковим. Фахівці підприємства пояснюють це певною стагнацією на ринку послуг з оренди, внаслідок обмежень діяльності для запобігання пандемії Коронавірусу, а потім початком повномасштабної війни з рф. Прибутки отримані у 2023 році пояснюються міграцією підприємств з східних областей України до західного регіону, і як наслідок зростання попиту на оренду різноманітних приміщень як під офіси, склади тощо. Наразі ця тенденція зберігається і може забезпечувати досліджуваному підприємству зростання прибутковості.

У проєктно-рекомендаційний розділі визначено показник економічного розвитку ПП «РЕНТА-ТЕР», проведено прогнозування економічного розвитку та прибутковості досліджуваного підприємства та здійснено економічне обґрунтування заходів підвищення прибутковості ПП «РЕНТА-ТЕР». Результати проведених обчислень показника економічного розвитку за 2023 р є позитивними, оскільки робота підприємства є прибутковою, однак тенденція показника за вказані періоди характеризується спадом економічного росту, що характеризує діяльність як нестабільну, оскільки за 9 місяців ситуація краща ніж за 6 місяців, однак у підсумку позиція погіршилась. Тому керівництву ПП «РЕНТА – ТЕР» необхідно звернути особливу увагу на нестабільність своєї діяльності. Також, необхідно особливу

увагу звернути на механізм формування коштів та відповідних джерел за ознакою-власного та позикового капіталу, що суттєво впливає на формування економічних відносин з позиції надання об'єктів нерухомості в оренду, своєчасної сплати платежів по мірі їх настання.

У результаті проведених обчислень показників запропонованого, для ПП «РЕНТА-ТЕР», проєкту отримано наступні результати: - показник чистої теперішньої вартості $NPV = 82712,60 > 0$; - внутрішня норма рентабельності $IRR = 30,08 > 22 \%$; - індекс рентабельності $PI = 1,16 > 1$; - термін окупності $ТОК = 3,4$ року. Отже, за всіма обчисленими показниками, запропонований для ПП «РЕНТА-ТЕР», проєкт з встановлення систем відеоспостереження на об'єктах нерухомості, які підприємство надає в оренду, доцільно рекомендувати до впровадження.

У розділі охорона праці та безпека у надзвичайних ситуаціях вивчено стан охорони праці на ПП «РЕНТА-ТЕР» та організацію заходів захисту працівників та клієнтів приватного підприємства у разі надзвичайних ситуацій воєнного часу.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Антонюк Р.Р. Організаційно-економічний механізм забезпечення прибутковості сільськогосподарських підприємств: автореф. дис. ... канд. екон. наук: 08.00.04. Львів. 2016. 22 с. (дата звернення: 10.09.2024)
2. Андрусь О.І., Пятаченко, С.Ю. 2022. Фактори та система формування прибутковості підприємства. *Науковий вісник Ужгородського університету*. Серія «Економіка», (2 (60)), 105-112.
3. Белінська С.М., Крисіна І. О. Управління прибутком підприємства. Ефективна економіка. 2022. № 1. URL: http://www.economy.nayka.com.ua/pdf/1_2022/18.pdf (дата звернення: 7.10.2024)
4. Боденчук, Л., Боденчук, С., & Нідельчу, В. (2023). Формування системи управління прибутком підприємства. *Економіка та суспільство*, (50). URL: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2023-50-25> (дата звернення: 7.10.2024)
5. Блонська В.І., Нагірна А.Я. Стратегічне управління прибутком підприємства. *Науковий вісник НЛТУ України*. 2010. № 20.5. С. 145-152.
6. Боднарюк В.А. Концептуальні підходи до управління прибутком торговельних підприємств. *Науковий вісник НЛТУ України*. 2012. № 22.4. С. 169–175.
7. Бурлан, С., & Прокопович, Л. (2024). Методичні підходи до прогнозування прибутку підприємства. *Економіка та суспільство*, (62). <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2024-62-48> (дата звернення: 15.10.2024)
8. Воронкова Т.Є., Безпалько Н.Ю. Шляхи підвищення прибутковості підприємства в умовах нестабільного середовища. *Інвестиції: практика та досвід*. Київ, 2016. № 19. С. 42–44.
9. Гаватюк, Л. С., & Перегіняк, Н. М. (2017). Шляхи підвищення рівня прибутковості вітчизняних підприємств у сучасних умовах господарювання. URL: <https://eprints.cdu.edu.ua/4705/2/shkolna.pdf#page=357> (дата звернення: 10.09.2024)
10. Гайбура Ю.А., Загнітко Л.А. Прибутковість підприємства: поняття, фактори, резерви. *Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету*. 2017. Вип. 24(2). С. 99-104.

11. Гайбура Ю. Методичні підходи щодо оцінки і прогнозування прибутковості підприємства. *Подільський вісник: сільське господарство, техніка, економіка*. 2023. Випуск 1(38). С. 118–124.
12. Гац Л. Є. Інформаційний аспект в управлінні пріоритетності розвитку бізнесу. Тези доповідей III Міжнародної науково-практичної конференції учених та студентів „Цифрова економіка як фактор інновацій та сталого розвитку суспільства“, 6-7 грудня 2022 року. — Т. : ТНТУ, 2022. — С. 26–27. URL:<http://elartu.tntu.edu.ua/handle/lib/40097>
13. Гетьман О.О., Шаповал В.М. Економіка підприємства: Навч. посіб. – 2 – ге видання. К.: Центр учбової літератури, 2010. 488 с
14. Гладка Л.І., Ковальова М.В., Домащенко М.О. Управління прибутком в сучасних умовах. *Економіка і регіон*: Наук. Вісник Полтавського національного технічного університету ім. Ю. Кондратюка. 2012. № 1(32). С. 195–198.
15. Драченко А.І., Юрчишена Л.В. Концептуальний підхід до моделювання впливу фінансових показників на прибуток підприємства. *Економіка та суспільство*. 2022. No 44. URL: <https://economyandsociety.in.ua/index.php/journal/article/view/1816/1752>(дата звернення: 15.10.2024)
16. Духновська Л.М., Павлов В.С. Прибутковість підприємства: сутність та ефективність управління. *Науковий вісник Ужгородського національного університету*. 2018. Вип. 17(1). С. 100-103.
17. Джеджула В.В., Єпіфанова І.Ю., Гуменюк В.С. Прибутковість підприємств машинобудівної промисловості України як показник ефективності їх функціонування. *Modern Economics*. 2021. № 25(2021). С. 58-63.
18. Єпіфанова І.Ю., Гуменюк В.С. (2017). Методика оцінювання прибутковості підприємства. *Економіка та суспільство*, 12: 251-254.
19. Єпіфанова, І. Ю., & Гуменюк, В. С. (2016). Прибутковість підприємства: сучасні підходи до визначення сутності. URL: http://ir.lib.vntu.edu.ua/bitstream/handle/123456789/12840/Yepifanova_Gumenyuk2016.pdf?sequence=1 (дата звернення: 10.09.2024)

20. Економіка підприємства: підручник. / Швиданенко Г.О., Васильков В.Г., Гончарова Н.П. та ін.; за заг. ред. Г.О. Швиданенко. К.: КНЕУ, 2009. с.598.

21. Журавльова Т.О. Оцінка прибутковості вітчизняних підприємств. *Інвестиції: практика та досвід*. 2019. № 9. С. 24–28. DOI: 10.32702/2306-6814.2019.9.24 (дата звернення: 10.09.2024)

22. Кобзан С., Поморцева О., Штерндок Е. (2023). Аналіз ситуації на ринку нерухомості України під час військового стану. Тенденції та перспективи. VII Міжнародна науково-практична конференція *Current issues and prospects for the development of scientific research*. с. 696–704.

23. Кучер Л.Ю. Прибутковість виробництва молока та економічні важелі її підвищення в сільськогосподарських підприємствах: автореф. дис... канд. екон. наук: 08.00.04. Харків, 2012. 23 с. (дата звернення: 15.10.2024)

24. Ларіонова К., Капінос Г. Механізм управління прибутком підприємства. *Modeling the development of the economic systems*. 2022. № 1. С. 120–128.

25. Макаренко, К. (2024). Аналіз стану ринку нерухомості в Україні та інструментів його державного регулювання. *Collection of Scientific Papers «ΛΟΓΟΣ»*, (August 16, 2024; Oxford, UK), 14–16. <https://doi.org/10.36074/logos-16.08.2024.002> (дата звернення: 27.09.2024)

26. Макаренко П.М., Миколенко І.Г., Гужва Н.В. Прогнозування прибутку підприємства з використанням MS Excel. *Інфраструктура ринку*. 2022. № 68. http://www.market-infr.od.ua/journals/2022/68_2022/22.pdf (дата звернення: 15.10.2024)

27. Мартиненко В.П., Кушик І.Л. Оцінка управління процесом формування прибутковості суб'єкта господарювання. *Інфраструктура ринку*. 2018. № 17. С. 163–168.

28. Миколенко І.Г., Гребельна А.Д. Чинники прибутковості підприємства. *Східна Європа: економіка, бізнес та управління*. 2021. № 33. С. 149-154.

29. Методика розрахунку орендної плати за державне майно. Затверджено Постановою Кабінету Міністрів України від 28.04.2021 р. № 630 <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/630-2021-%D0%BF#Tex>

30. Мордань Є.Ю., Малиш Д.О., Рябуха А.Ю. Теоретичні основи системи управління прибутком підприємства. *Інфраструктура ринку*. 2020. Вип. 40. С. 384–391.

31. Мочерний С.В., Мочерна Я.С. Політична економія: [навч. посібник] – 2-ге вид., випр. і доп. К.: Знання, 2007. 684с.

32. Мухін, О., & Юрченко, О. (2024). Державне регулювання ринку нерухомості в Україні. *Сталий розвиток економіки*, (3(50), 513-517. <https://doi.org/10.32782/2308-1988/2024-50-77> (дата звернення: 17.08.2024)

33. Назаркевич І.Б., Дуб Р.Б., Західний Р.В. Розвиток ринку нерухомості України в умовах війни: виклики та перспективи. Електронний журнал «Ефективна економіка» 2024. № 9. URL: <https://nauka.com.ua/index.php/ee/article/view/4640/4679> (дата звернення: 17.08.2024)

34. Ніколенко Н.В. Класифікація орендних операцій для цілей бухгалтерського обліку. *Вісник Чернівецького торговельно-економічного інституту*. 2013. Вип. 4. С. 302-311.

35. Ногіна С.В. Шляхи вдосконалення формування і розподілу прибутку. *Економічний аналіз*. 2011. № 8. С. 283–286 (дата звернення: 15.10.2024)

36. Огійчук М.Ф. Суть прибутку та підходи до методики його визначення. *Економіка АПК*. 2009. № 6. С. 31 – 45.

37. Осипова Т.В. Теоретичні аспекти трактування прибутковості в сучасних умовах господарювання. *Управління розвитком*. 2012. № 1. С. 82–84

38. Опікунова Н.В., Лопата В.Г. Управління прибутком підприємства. *Вісник економіки транспорту і промисловості*. 2014. № 46. С. 294-298.

39. Павлюк І.О. Управління прибутком підприємства в умовах сьогодення. *Вісник Хмельницького національного університету*. 2020. № 1. С. 84–88.

40. Плікус І.Й., Гордєєва А.В., Тесля Н.О. Практичні питання застосування єдиної моделі обліку оренди. *Причорноморські економічні студії*. Випуск 47-2. 2019. С.111-115.

41. Поддєрьогін А.М., Скочій С.В. Факторний аналіз формування прибутку виробничого підприємства. *Збірник наукових праць Університету державної фіскальної служби України*. 2018. № 2. С. 304–318. URL: <https://core.ac.uk/download/pdf/268453122.pdf> (дата звернення: 15.10.2024)

42. Покровська, Н., & Катрич, Д. (2024). Дефініція терміну «прибуток» в економічній науці. *Економіка та суспільство*, (59). <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2024-59-151> (дата звернення: 21.09.2024)

43. Поморцева, О., Шапочкін, О., Некрасов, Я. (2023). Дослідження ринку нерухомості України. Вплив військового стану. *Scientific Collection «InterConf+»*, 33 (155), С. 502-512. DOI: <https://doi.org/10.51582/interconf.19-20.05.2023.044> (дата звернення: 17.08.2024)

44. Попович Д.В., Славчаник О.Р. Удосконалення системи управління прибутком як умова ефективного функціонування підприємств. *Молодий вчений*. 2018. № 2. С. 746 – 749.

45. Про внесення змін до Закону України «Про оренду державного та комунального майна», від 01 квітня 2022 року № 2181 - IX. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2181-IX#Text8> (дата звернення: 17.08.2024).

46. Про особливості оренди державного та комунального майна у період воєнного стану, Постанова Кабінету Міністрів України, від 27 травня 2022 року №634. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/634-2022-%D0%BF#Text> (дата звернення: 10.11.2024)

47. Прокопович, Л., Баланенко, О., & Колодка, А. (2021). Оцінювання рівня прибутковості банківської групи. *Економіка та суспільство*, (34). <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2021-34-78> (дата звернення: 15.10.2024)

48. Прокопович, Л. (2023). Прогнозування величини доходу від реалізації послуг підприємств транспортної галузі. *Економіка та суспільство*, (50). <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2023-50-49>. (дата звернення: 15.10.2024)

49. Ревак І.О., Власюк О.В., Мицак О.В. Прогнозування прибутку підприємства на основі методу екстраполяції. *Науковий вісник Львівського державного університету внутрішніх справ*. Серія економічна. 2017. Випуск 2. С. 238-247.

50. Рибалка О.О. Підходи до управління прибутком банку. *Актуальні проблеми економіки*. 2007. № 11. С. 161–165

51. Савицька Г.В. Економічний аналіз діяльності підприємства: [навч. посіб.] [3-тє вид., випр. і доп.]. К.: Знання, 2007. 668 с.

52. Самусєва Л.Ю. Управління рентабельністю в підприємствах ресторанного господарства: автореф. дис. ... канд. екон. наук: 08.00.04. Донецьк. 2012. 23 с.

53. Старко І.Є., Канцір І.А., Шевчук М.П. Сучасна парадигма управління прибутковістю. *Підприємництво та інновації*. 2019. Вип. 10. С. 82-86.

54. Степаненко О.І. Дефініція категорії "прибуток": науковий аспект. Збірник наукових праць "*Проблеми системного підходу в економіці*". 2022. Вип. 1(87). С. 89-96.

55. Степаненко О.І. Прибутковість підприємства: наукові підходи до трактування її сутності. *Реформування економіки в контексті міжнародного співробітництва: механізми та стратегії*: матеріали Міжнар. наук.- практ. конф. (м. Запоріжжя, 10–11 берез. 2023 р.) / Клас. приват. ун-т [та ін.] ; [орг. ком.: Гальцова О.Л. (голова) та ін.]. Львів; Торунь: Liha-Pres, 2023. С. 137–141.

56. Тульчинська С., Солосіч А. Актуальні проблеми підвищення прибутковості комунальних підприємств як фактору економічної безпеки. *Агросвіт*. 2019. № 22. С. 54 –59.

57. Фененко Н.С. Сучасні тенденції ринку нерухомості України. *Актуальні проблеми економіки*. 2022. № 10-11. С. 166-176. DOI: 10.32752/1993-6788-2022-1-256-257-166-176 (дата звернення: 15.9.2024)

58. Фінанси підприємств: Підручник / А.М. Поддєрьогін, М.Д. Білик, І.Д. Буряк та ін.; кер. кол. авт. І наук. ред. проф. А. М. Поддєрьогін. – 6-те вид., перероб. та допов. К.: КНЕУ, 2006. 552 с.

59. Фісуненко, П.А., Герасименко, О.В. Дослідження основних тенденцій на ринку житлової нерухомості в Україні. Держава та регіони. Серія: Економіка та підприємництво. 2024. № 1. С. 25-32. URL: http://www.econom.stateandregions.zp.ua/journal/2024/1_2024/7.pdf (дата звернення: 17.08.2024)

60. Хмелевський О.В. Механізм управління прибутковістю промислового підприємства (на прикладі машинобудування): автореф. дис... канд. екон. наук: 08.00.04. Хмельницький. 2008. 23 с. (дата звернення: 15.10.2024).

61. Худа В.В. Управління прибутком торговельних підприємств: автореф. дис... канд. екон. наук: 08.00.04. Київ, 2007. 22 с. (дата звернення: 15.10.2024)

62. Шапран Є.М., Сергієнко О.А., Білоцерківський О.Б. Прогнозування прибутковості підприємства ресторанного бізнесу та чинників впливу на його фінансові показники. *Науковий вісник Ужгородського національного університету*. 2020. No 30. С. 218–223. URL: http://www.visnyk-econom.uzhnu.uz.ua/archive/30_2020ua/44.pdf (дата звернення: 15.10.2024)

63. Швець Ю.О. Прогнозування показників фінансового стану як елемент управління операційною діяльністю підприємств машинобудування у кризових умовах. *Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету: збірник наукових праць*. 2020. Вип. 42. С. 89–94.

64. Fenenko Nazar, Koibichuk Vitaliya, Pedchenko Nataliya. Методологія та алгоритм оцінювання впливу економічних факторів на ринок нерухомості України. *Науковий журнал «Економіка і регіон»*. Полтава: ПНТУ, 2023. Т. (2(89)). С. 136-142. doi:[https://doi.org/10.26906/EiR.2023.2\(89\).3081](https://doi.org/10.26906/EiR.2023.2(89).3081) (дата звернення: 17.08.2024).

65. Hats Lyubov (2019) Regression estimation of agricultural production of crops in the western region of Ukraine. *Business Risk in Changing Dynamics of Global Village 2* : Monograph (Nysa), pp. 97-102 URL: <https://elartu.tntu.edu.ua/handle/lib/32260>

ДОДАТКИ

Додаток А

Актив	На кінець 6 міс звітнього року	На кінець 9 міс звітнього року	На кінець Звітнього року
1	2	3	4
I. Необоротні активи			
Нематеріальні активи:			
Нематеріальні активи: Залишкова вартість	1507,2	1500,7	1494,3
Нематеріальні активи: Первісна вартість	1513,6	1513,6	1513,6
Нематеріальні активи: Знос	6,4	12,9	19,3
Незавершене будівництво			
Основні засоби:			
Основні засоби: Залишкова вартість	10571,5	10526,4	10481,3
Основні засоби: Первісна вартість	10616,6	10616,6	10616,6
Основні засоби: Знос	45,1	90,2	135,3
Довгострокові фінансові інвестиції:			
які обліковуються згідно участі в капіталі інших підприємств			
інші фінансові інвестиції			
Довгострокова дебіторська заборгованість.			
Справедлива (залишкова) вартість інвестиційної нерухомості			
Первісна вартість інвестиційної нерухомості			
Знос інвестиційної нерухомості			
Відстрочені податкові активи			
Інші необоротні активи			
Усього по розділу I	12078,7	12027,1	11975,6
II. Оборотні активи			
Запаси:	2026,5	1961,1	1735,7
Виробничі запаси			
Поточні біологічні активи			
Незавершене виробництво			
Готова продукція			
Товари			
Векселі одержані			
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги			
Реалізаційна вартість			
Первісна вартість			
Резерв сумнівних боргів			
Дебіторська заборгованість за розрахунками:			
Дебіторська заборгованість з бюджетом	154,1	306,9	421,1
Дебіторська заборгованість з авансів виданих			
Дебіторська заборгованість з нарахованих доходів			

Дебіторська заборгованість Із внутрішніх розрахунків			
Інша поточна дебіторська заборгованість	4938,4	5435,6	5939,8
Витрати майбутніх періодів			
Грошові кошти та їх еквіваленти			
Грошові кошти в національній валюті	92,0	45,2	105,2
Грошові кошти в іноземній валюті			
Інші оборотні активи			
Усього по розділу II	7211,0	7748,8	8201,8
III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття			
Баланс	19289,7	19775,9	20177,4

Пасив	На кінець 6 міс звітнього року	На кінець 9 міс звітнього року	На кінець Звітнього року
1	2	3	4
I. Власний капітал			
Зареєстрований (пайовий) капітал	20,0	20,0	20,0
Пайовий капітал			
Додатковий вкладений капітал	17141,0	17141,0	17141,0
Інший додатковий капітал.			
Резервний капітал	400,0	400,0	400,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	301,7	280,9	430,8
Неоплачений капітал			
Вилучений капітал			
Усього по розділу I	17862,7	17841,9	17991,8
II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення			
Забезпечення виплат персоналу			
Довгострокові кредити банків			
Інші довгострокові фінансові зобов'язання			
Відстрочені податкові зобов'язання			
Інші довгострокові зобов'язання			
Усього по розділу II			
III · Поточні зобов'язання			
Короткострокові кредити банків			
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями			
Векселі видані			

Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги			
Кредиторська заборгованість за розрахунками:			
Кредиторська заборгованість з авансів одержаних			
Кредиторська заборгованість з бюджетом	102,1	98,4	175,4
Кредиторська заборгованість з позабюджетних платежів			
Кредиторська заборгованість зі страхування	2,8	2,9	3,8
Кредиторська заборгованість з оплати праці	31,2	32,6	44,2
Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами			
Кредиторська заборгованість із внутрішніх розрахунків			
Інші поточні зобов'язання	1290,9	1800,1	1962,2
Усього по розділу IV	1427	1934	2185,6
IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття			
Баланс	19289,7	19775,9	20177,4