

3 роки тощо). Для того щоб досягти таких амбітних цілей, повинні бути ідентифіковані точкові цілі (проміжні підсумкові показники) в межах кожного аспекту діяльності організації.

Стадія 4. Стратегічний зворотний зв'язок. Процес стратегічного навчання (strategic learning) починається з вироблення чіткого визначення загальної місії і потім триває в організації постійно, оскільки кожен співробітник повинен знати і розуміти, для чого необхідна система збалансованих показників і яка власне його роль у процесі впровадження цієї системи на підприємстві.

Список використаних джерел: 1. Николаева О. Е., Алексеева О. С. Управленческий учет. Москва: Эдиториал УРСС, 2004. 300 с. 2. Бизнес: Оксфордский толковый словарь: Англо-русский: Свыше 4000 понятий. Москва: Изд-во «Прогресс-Академия»; изд-во РГГУ, 1995. 575 с.

УДК 657.1

Ю. Р. Ляшенко, студентка

Науковий керівник: **О. В. Комірна**, канд. екон. наук, доцент, доцент кафедри фінансового аналізу і аудиту

Київський національний торговельно-економічний університет, м. Київ, Україна

ВИЗНАЧЕННЯ ТА ОЦІНКА РИНКОВОЇ ВАРТОСТІ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ

Ключові слова: оцінка нерухомості, дохідний підхід, метод прямої капіталізації доходу, метод дисконтування майбутніх грошових потоків.

В умовах становлення ринкових відносин проблема оцінки нерухомості набуває великого значення як важлива складова теорії та практики обліку й аналізу, оскільки поняття «нерухомість» і «оцінка нерухомості» виникли в нашому суспільстві лише із процесом переходу до ринкової економіки.

Оцінка нерухомості – найбільш поширений вид оцінки, який визначає об'єктивну ринкову вартість об'єкта й зазвичай залежить від типу нерухомого майна, розташування об'єкта нерухомості, вартості будівництва аналогічних об'єктів, загального рівня цін, ринкової ситуації та ін. Оцінка нерухомості є дуже актуальною та користується великим попитом, адже цими послугами користуються дуже багато компаній, а також банківських установ. На сьогодні оцінюють різноманітну нерухомість, а саме: квартири, будинки, нежилі приміщення, офіси та ін.

Згідно з вимогами Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» [4], базою оцінки прийнято обирати ринкову вартість об'єкта. Відповідно до національного стандарту «ринкова вартість – вартість, за яку можливе відчуження об'єкта оцінки на ринку подібного майна на дату оцінки за угодою, укладеною між покупцем та продавцем, після проведення відповідного маркетингу за умови, що кожна зі сторін діяла зі знанням справи, розсудливо і без примусу».

Ринкова вартість об'єктів нерухомості визначається за допомогою методів і процедур оцінки, що відображають характер нерухомості та умови, за яких нерухомість продається найкращим чином на відкритому ринку.

Методи та способи оцінки ринкової вартості нерухомості можна згрупувати таким чином: дохідний підхід, витратний підхід, порівняльний (або ринковий) підхід. На підставі зазначених підходів розроблено методи і методики оцінки конкретних об'єктів.

Під час проведення оцінювання можна використовувати декілька методів, однак у висновку зазначити найбільш оптимальний, враховуючи специфіку об'єктів оцінки та стан ринку.

У межах дохідного підходу використовують методи прямої капіталізації доходу та дисконтування майбутніх грошових потоків. Дохідний підхід ґрунтується на врахуванні принципів ефективного використання та очікування, відповідно до яких вартість об'єкта оцінки визначається як поточна вартість очікуваних доходів від найбільш ефективного використання об'єкта оцінки, включаючи дохід від його можливого перепродажу [2].

Метод прямої капіталізації доходу являє собою сукупність прийомів, що дозволяють перетворювати величину чистого операційного доходу у вартість через ставку капіталізації. Застосовується у випадку, коли величина доходу є стабільною та не змінюється в часі або темпи приросту стабільні.

Метод дисконтування майбутніх грошових потоків базується на визначенні поточної вартості очікуваних у майбутньому вигід від володіння об'єктом. Цей метод застосовується в разі, коли прогнозовані грошові потоки від використання об'єкта оцінки є неоднаковими за величиною, непостійними протягом визначеного періоду прогнозування або якщо отримання їх обмежується в часі.

Приведення суми майбутніх вигід до їх поточної вартості здійснюється шляхом дисконтування за такою формулою:

$$PV_n = \sum FV / (1 + i)^n, \quad (1)$$

де FV – поточна вартість майбутнього грошового потоку; i – ставка дисконту; n – кількість періодів [3].

Порівняльний підхід ґрунтується на врахуванні принципів заміщення, попиту та пропозиції, який передбачає аналіз цін продажу та пропозицій подібного майна з відповідним коригуванням відмінностей між об'єктами порівняння та об'єктом оцінки.

Витратний підхід ґрунтується на врахуванні принципів корисності й заміщення. Витратний підхід передбачає визначення поточної вартості витрат на відтворення або заміщення об'єкта оцінки з подальшим коригуванням їх на суму зносу (знецінення). Основними методами витратного підходу є метод прямого відтворення та метод заміщення [1].

Отже, проведене дослідження дозволяє встановити, що в сучасних умовах побудови ринкових відносин найбільш поширений витратний метод, бо використання інших методів оцінки вимагає більш повної систематичної ринкової інформації, яка в теперішній час або повністю відсутня, або її може не вистачати.

Список використаних джерел: 1. Про захист прав споживачів: Закон України від 12.05.1991 року № 30. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1023-12>. 2. Про затвердження Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна»: Постанова Кабінету Міністрів України від 28.10.2004 р. № 1442. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show>. 3. Про оцінку майна, майнових прав і професійну оціночну діяльність в Україні: Закон України від 12.07.2001 р. № 2658. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14/stru>. 4. Національний стандарт № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав»: затв. постановою Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 р. № 1440. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-%D0%BF>.

УДК 338.242.2(476)

Н. Г. Родцевич, канд. екон. наук, доцент, доцент кафедри маркетинга и менеджмента Барановичский государственный университет, г. Барановичи, Беларусь

ОСНОВНЫЕ ПРОБЛЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ ПЕРСОНАЛОМ В УСЛОВИЯХ КРИЗИСА

Ключевые слова: кризис, антикризисное управление, персонал, затраты, анализ, неплатежеспособность.

Термин «антикризисное управление» возник сравнительно недавно. Считается, что причина его появления заключается в реформировании экономики и постепенном вхождении Республики Беларусь в зону кризисного развития. Не многие ожидали, что результатом реформ станет кризис, но многие сегодня понимают, что из кризиса экономику способен вывести только новый тип управления. Такое управление и получило название «антикризисного».

Объективно кризис характеризуется множеством взаимосвязанных ситуаций, повышающих сложность и риск управления. При этом возможны отдаление кризиса и его профилактика, стабилизация кризиса, который не исключает его как из настоящего, так и из будущего. Не только экономика, но и природа функционирует циклично, и не только процесс развития экономики рождает кризисные ситуации [1].

На разных этапах развития общественного сознания отношение к кризисам было различным. Например, одна позиция заключалась в том, что кризис – всегда следствие природных явлений, а другая, – что кризис – порождение самого человека, его ошибок, предрассудков, незнания, неверия.