

**Подготовка тендера на застройку площадки в городе**

Гусаков Б.И.

Белорусский национальный технический университет

Подготовка тендера для застройки площадки в городе предполагает наличие укрупненного бизнес-плана. В нём предусматриваются инвестиции на объекты недвижимости и инфраструктурные обременения. Доход ожидается на всех стадиях жизненного цикла. Цена продаж выступает денежным эквивалентом объекта, который и определяет эффективность застройки. Цена продаж повышается по мере готовности объекта. Но ранние продажи дают ресурсы для воспроизводства.

Технология расчета цены продаж требует специфического деления жизненного цикла объекта на шаги расчета, что позволяет учитывать фактор времени. За нулевой шаг принимается отрезок времени в десять дней после сдачи объекта в эксплуатацию. В этот шаг планируются интенсивные продажи. Влево и вправо от нулевого шага на оси времени идут кварталы (полугодия) расчетного периода по нарастанию. Влево – со знаком минус, т.к. цена продаж недостроя меньше цены продаж готового объекта.

*Идея расчета цены продаж.* В нулевой шаг расчета равный десяти дням продажа квадратного метра площади здания происходит по рыночной цене. Застройщик получает расчетную прибыль. Для ранних продаж рассчитывается равно эффективная цена. Равно эффективная цена продаж обеспечивает эквивалент доходов при ранних продажах и продажах за нулевой шаг расчета, поскольку застройщику не нужно нести выплаты по обслуживанию кредита. При более поздних продажах, цена продаж остается рыночной. Это ведет к потерям прибыли фирмы застройщика - инвестора строительства, в виде процентного дохода, поскольку выручка от реализации поступает с запозданием в период эксплуатации.

Потери поздних продаж возможно полностью или частично компенсировать поступлениями от продаж в период строительства. Компенсация потерь обеспечивается, если цена при таких продажах принимается выше равно эффективной цены. Компенсация потерь поздних продаж обеспечивается, если в период строительства действует «цена продаж компенсирующая». Цена продаж компенсирующая может оказаться близкой к рыночной цене или даже больше ее. Это недопустимо, поскольку не будет интереса покупателей к ранним покупкам площади. Минимально допустимое повышение цены ранних продаж обеспечивается

при использовании индикативной цены. Индикативная цена определяется как средняя двух цен: цены рыночной и цены компенсирующей.

УДК 332.821

## **Современные вопросы реформирования строительной отрасли в Республике Беларусь**

Прохорова О.А.

Белорусское общество оценщиков

Обеспечение человека доступным и комфортным жильем было и остается одним из важнейших приоритетов социально-экономической политики белорусского государства. Об этом свидетельствует Концепция государственной жилищной политики Республики Беларусь до 2016 года, которая утверждена постановлением Совета Министров от 5 апреля 2013 года.

Одной из задач государственной жилищной политики является усиление контроля качества строительной продукции, возводимого жилья и нормативных сроков строительства. Многочисленные нарушения в сфере строительства повлекли за собой значительные денежные потери как со стороны государства, так и со стороны потребителей и других участников строительного рынка.

Как показал 2013 год, основная проблема в строительстве – долгострой. Согласно инвентаризации, проведенной летом по требованию Президента, было выявлено более 300 домов с превышенным нормативным сроком строительства. Существенную часть объемов образовавшегося в 2012-2013 гг. сверхнормативного жилья приходится на долю управлений капитального строительства.

По результатам проведенных в 2013 году контрольных мероприятий установлено завышение стоимости строительно-монтажных работ на сумму свыше восьми миллиардов рублей. Статистика за 10 месяцев 2013 года говорит о том, что в Беларуси введено в эксплуатацию только 64% жилья от годового задания. По Минской области выполнено 76,8% годового задания по строительству жилья. Среди регионов худшее положение по долгостроям в Минске и Минской области.

Необходимость модернизации строительной отрасли выразилась в создании Комиссии по проблемным вопросам в строительной сфере при Администрации Президента, а также принятии ряда законодательных актов. Так, одним из результатов проведенной работы явился Указ Президента № 26 от 14 января 2014 г. "О мерах по совершенствованию строительной деятельности", который содержит ряд принципиальных решений призванных справиться с существующими проблемами в строительной отрасли.