

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ИНСТИТУТ УПРАВЛЕНИЯ  
И СОЦИАЛЬНЫХ ТЕХНОЛОГИЙ БГУ

# **ЦЕНООБРАЗОВАНИЕ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ**

**Тезисы докладов  
Международной научно-практической конференции**

г. Минск, Республика Беларусь,  
26 октября 2011 г.

Минск  
ГИУСТ БГУ  
2011

УДК 338.5:332.72(476)(082)  
ББК 65.422  
ЦЗ7

Редакционная коллегия:

кандидат технических наук, доцент *Т. В. Борздова*;  
кандидат экономических наук, доцент *Л. П. Ермалович*;  
кандидат экономических наук, доцент *М. Л. Зеленкевич*;  
преподаватель *Н. А. Устюшенко*;  
преподаватель *Н. И. Климкович*

**Ценообразование** на рынке недвижимости : тез. докл. Междунар. науч.-  
ЦЗ7 практ. конф. (г. Минск, 26 октября 2011 г.) / редкол.: Т. В. Борздова [и др.]. –  
Минск : ГИУСТ БГУ, 2011. – 96 с.

ISBN 978-985-491-082-6.

В сборнике рассматриваются проблемы эффективных технологий использования рыночной оценки, формирования единой информационной и методологической среды для оценки недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, других материальных и нематериальных активов, инновационного подхода к оценке недвижимости. Дается анализ институциональной среды оценки в Республике Беларусь и направлениям ее совершенствования в контексте унификации согласно действующей международной практике и стандартам.

Для преподавателей, аспирантов и студентов высших учебных заведений экономических специальностей, научных и практических работников, а также для всех, кто интересуется проблемами оценки собственности, развития рынка недвижимости, инновационными подходами к оценке активов предприятий.

УДК 338.5:332.72(476)(082)  
ББК 65.422

## Секция 2

# ИНВЕСТИЦИИ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ В СОВРЕМЕННЫХ УСЛОВИЯХ. КРЕДИТЫ И ИПОТЕКА. ЦЕНОВЫЕ СТРАТЕГИИ СТРОИТЕЛЬНЫХ ФИРМ НА РЫНКЕ

---

### ВЫБОР ИСТОЧНИКОВ ФИНАНСИРОВАНИЯ КАПИТАЛА ПРЕДПРИЯТИЯ ПРИ РЕШЕНИИ ЗАДАЧИ ЭФФЕКТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВОМ

О. В. Володько  
*Полесский государственный университет,  
г. Пинск, Республика Беларусь*

Основной целью формирования капитала предприятия является удовлетворение потребности в приобретении необходимых активов и оптимизация его структуры с позиций обеспечения условий эффективности его использования. При принятии решения о выборе схемы финансирования в каждом конкретном случае необходимо учитывать три основных фактора:

- назначение финансовых ресурсов, привлекаемых посредством финансирования;
- подход к формированию капитала;
- финансовые возможности организации по обслуживанию источников финансирования [1].

При принятии конкретных финансовых решений возникают две принципиальные проблемы:

- в какой форме предпочтительнее привлечение ресурсов;
- на какой период предпочтительно привлечение ресурсов.

Решение первой проблемы производится при качественном сравнении преимуществ и недостатков двух основных форм финансирования: акционерного финансирования и кредитования. Сравнение основных параметров указанных форм финансирования представлено в таблице 1.

Решение второй проблемы производится при качественном сравнении преимуществ и недостатков основных сроков финансирования: краткосрочного и долгосрочного финансирования (табл. 2).

Рассмотрим источники погашения наиболее распространенных форм финансирования в условиях отечественной экономики. Возможные источники погашения кредитов отражены в таблице 3.

Следует согласиться с тем, что необходимо учитывать то, что каждый из существующих инструментов финансирования имеет свою сферу эффективного функционирования в зависимости от целей привлечения ресурсов [2]. Поэтому решение об использовании конкретных схем финансирования должно приниматься на основе сравнительного анализа с другими доступными формами и схемами финансирования в каждом конкретном случае.

Необходимо учитывать, что каждый из существующих инструментов финансирования имеет свою сферу эффективного функционирования в зависимости от целей привлечения ресурсов [3, 4, 5]. Поэтому решение об использовании конкретных схем финансирования должно приниматься на основе сравнительного анализа с другими доступными формами и схемами финансирования в каждом конкретном случае. Методика принятия подобных решений отражена на рисунке 1.

Обобщая все вышеизложенное, можно сделать следующие выводы:

- уровень эффективности хозяйственной деятельности предприятия во многом определяется целенаправленным формированием его капитала. Формирование структуры капитала неразрыв-

## Сравнение кредитования и акционерного финансирования

Критерии сравнения	Кредитование	Акционерное финансирование
1. Возвратность	Одно из основных законодательных требований к кредитованию	Отсутствует обязательство направления средств на выкуп акций
2. Платность	Выплата процентов предусмотрена законодательством	Выплата дивидендов регулируется рыночной конъюнктурой
3. Срочность	Сроки погашения определяются заранее и строго соблюдаются	Бессрочный характер
4. Влияние на владение и контроль существующих собственников	Не влияет	Возможности управления существующих собственников соразмерно сокращаются
5. Стоимость	Фиксированная стоимость, не зависящая от доходности активов	Стоимость растет с ростом доходности, так как инвесторы ожидают высокий доход на свои вложения
6. Необходимость обеспечения	Как правило, требует обеспечения в виде залога основных средств или поручительства.	Обеспечивается всем имуществом организации, но специального обеспечения не требует
7. Влияние на кредитную емкость	Снижает способность организации в дальнейшем привлекать заемный капитал	Увеличивает способность организации в дальнейшем привлекать заемный капитал

## Сравнение краткосрочного и долгосрочного финансирования

Критерии сравнения	Краткосрочное финансирование	Долгосрочное финансирование
1. Цель привлечения	В основном пополнение оборотного капитала или проведение разовых мероприятий	Преимущественно капиталовложения
2. Особенности погашения	Может погашаться одним платежом в конце срока финансирования	Погашается периодическими выплатами в течение срока финансирования
3. Условия предоставления	При выполнении требований к структуре и качеству отчетности	При наличии дополнительной информации, подтверждающей способность вернуть долг (бизнес-план и ТЭО)
4. Необходимость обеспечения	Не требует обеспечения или обеспечивается текущими активами	Как правило, требует обеспечения в виде залога основных средств или поручительств
5. Гибкость	Может погашаться досрочно	Досрочное погашение возможно не всегда
6. Риски	Высокорискованно, так как отсутствует гарантия возобновления финансирования	Менее чувствительно к риску отказа в финансировании
7. Стоимость	Сравнительно невысокая стоимость, так как кредитор не требует надбавку за риск	Повышенная стоимость, так как кредитор требует надбавку за риск

но связано с учетом особенностей каждой из его составных частей. Предприятие, использующее только собственный капитал, имеет наивысшую финансовую устойчивость, но ограничивает темпы своего развития и не использует финансовые возможности прироста прибыли на вложенный капитал. Предприятие, использующее заемный капитал, имеет более высокий финансовый потенциал своего развития (за счет формирования допол-

нительного объема активов) и возможности прироста финансовой рентабельности деятельности, однако в большей мере генерирует финансовый риск и угрозу банкротства (возрастающие по мере увеличения удельного веса заемных средств в общей сумме используемого капитала);

– достаточный уровень капитала способствует поддержанию жизнеспособности хозяйствующего субъекта в течение всего периода функцио-

Виды источников погашения кредитных платежей

Виды кредитов	Источники погашения составляющих кредитного платежа	
	Погашение кредита	Проценты за кредит
Все кредиты	Накопленные ранее финансовые ресурсы (нераспределенная прибыль прошлых периодов). Различные специальные фонды	Накопленные ранее финансовые ресурсы (нераспределенная прибыль прошлых периодов)
Кредиты на капиталовложения	Амортизационный фонд (как накопленный ранее, так и текущие амортизационные отчисления)	Чистая прибыль от текущей деятельности (выручка от реализации продукции предприятия, уменьшенная на величину обязательных расходов и всех налогов по текущей деятельности)
Кредиты на создание и движение оборотных активов	Чистая прибыль от текущей деятельности	Себестоимость текущей деятельности

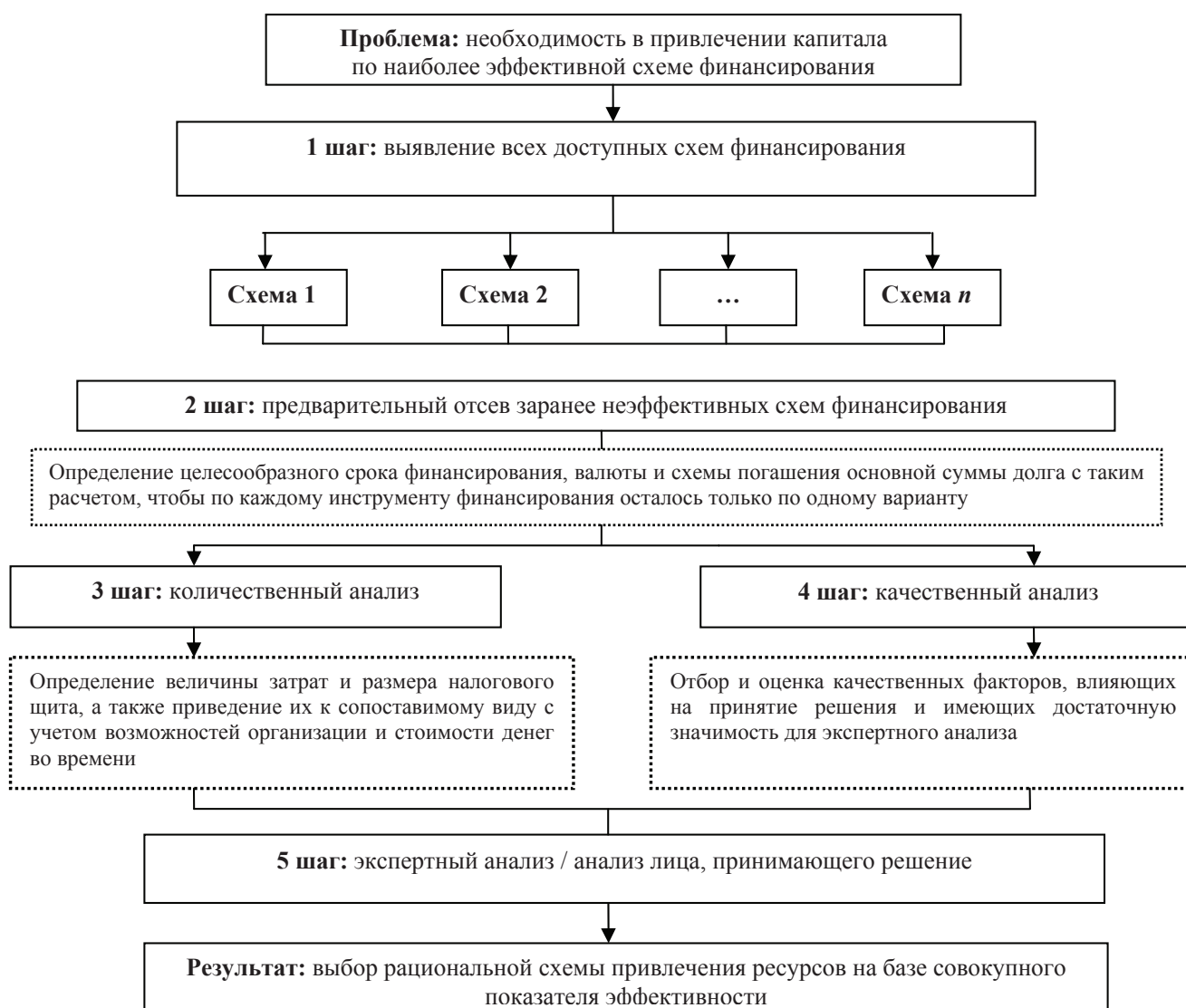


Рис. 1. Последовательность принятия управленческого решения по выбору инструмента финансирования

нирования, сохраняя его ликвидность, устойчивость и платежеспособность, от размера собственных средств зависит возможность увеличения вложений в экономику страны, расширение рынка товаров и услуг. В условиях ограниченности собственных финансовых ресурсов и высокой стоимости привлекаемых ресурсов формирование и реализация эффективного механизма управления капиталом становится основой сохранения финансовой устойчивости, стабильности функционирования и стратегического развития организации.

– в современных условиях хозяйствования возникает необходимость осуществления безотлагательных мер в организации финансовой работы на предприятии по совершенствованию механизма управления капиталом, посредством внесения корректив в проводимую им финансовую политику.

## Литература

1. *Безбородова, Т. И.* Анализ особенностей формирования финансовой (бухгалтерской) отчетности на различных стадиях жизненного цикла организации / Т. И. Безбородова // *Экономический анализ: теория и практика.* – 2007. – № 1. – С. 28–37.
2. *Левкович, А. О.* Принятие решений по финансированию бизнеса / А. О. Левкович // *Экономика. Финансы. Управление.* – 2008. – № 2. – С. 101–108.
3. *Кулагина, М. Е.* Использование современных инструментов в системе управления финансовыми ресурсами / М. Е. Кулагина // *Финансы и кредит.* – 2009. – № 3. – С. 19–23.
4. *Руденко, А. М.* Совершенствование механизма управления оптимизацией финансовых ресурсов / А. М. Руденко, М. Е. Кулагина // *Экономический анализ: теория и практика.* – 2008. – № 8. – С. 31–36.
5. *Чечета, Г. Ф.* Долгосрочные источники финансирования компании: сущность и характеристика / Г. Ф. Чечета, В. С. Истомин // *Управленческий учет.* – 2010. – № 2. – С. 11–22.

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>Секция 1. ЦЕНООБРАЗОВАНИЕ НА ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ В УСЛОВИЯХ КРИЗИСА</b> .....	5
<i>Шаркова О. Э.</i> Недвижимость и цена: амортизационные отчисления в цене отечественных предприятий .....	5
<i>Чупова К. В.</i> Ценообразование на рынке недвижимости: кадастровый вектор .....	8
<i>Иванова Е. Н., Орешин М. И.</i> Синергетический эффект в концепции управления стоимостью недвижимости .....	12
<i>Пешкова М. В.</i> Нетранспортные факторы в оценке недвижимости .....	14
<i>Россоха Е. В.</i> Особенности создания системы оценки стоимости недвижимости на предприятии .....	17
<i>Шунина Т. В., Бюрюкова М. А.</i> Особенности применения доходного метода при оценке коммерческой недвижимости .....	20
<b>Секция 2. ИНВЕСТИЦИИ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ В СОВРЕМЕННЫХ УСЛОВИЯХ. КРЕДИТЫ И ИПОТЕКА. ЦЕНОВЫЕ СТРАТЕГИИ СТРОИТЕЛЬНЫХ ФИРМ НА РЫНКЕ</b> .....	23
<i>Володько О. В.</i> Выбор источников финансирования капитала предприятия при решении задачи эффективного управления имуществом .....	23
<i>Зеленкевич М. Л.</i> Кредитные союзы на рынке ипотечного кредитования .....	26
<i>Ерёмушкина С. В.</i> Ипотечное кредитование в Республике Беларусь: теория и практика .....	28
<i>Егоров А. В.</i> Ценообразование на рынке жилой недвижимости Беларуси в контексте денежно-кредитной политики .....	31
<i>Сенько А. Н.</i> Факторы повышения эффективности управления строительным комплексом Республики Беларусь .....	34
<i>Устюшенко Н. А.</i> Проблемы качества строительно-монтажных работ первичного рынка жилых объектов недвижимости .....	37
<i>Тарасов В. И., Крымовская Т. П.</i> Мировой опыт кредитования жилищного строительства .....	40
<i>Крымовская Т. П.</i> Формула успеха жилищного строительства .....	44
<i>Солнцев И. В., Корешков В. С.</i> Применение укрупненных показателей стоимости строительства для контроля над расходованием бюджетных средств .....	47
<i>Мартынова В. С.</i> Стоимость привлечения финансирования для строительства коммерческой недвижимости .....	50
<i>Шепелевич В. С.</i> Сметная заработная плата рабочих-строителей нормативной базы 2006 года .....	52
<i>Сачек П. В.</i> Белорусская парадигма управления инвестициями в создание объекта недвижимости .....	55
<i>Морозова Н. Н.</i> Кредитование населения на рынке недвижимости .....	58
<b>Секция 3. ИННОВАЦИОННЫЕ ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ АКТИВОВ</b> .....	62
<i>Киреенко В. П., Поснов Н. Н.</i> Рынок недвижимости и Интернет .....	62
<i>Унукович А. В., Скрипка А. Н.</i> Методические основы оценки рыночной стоимости месторождений полезных ископаемых .....	65
<i>Шабeka В. Л.</i> Оценка ликвидности: международный и отечественный опыт .....	69
<i>Климкович Н. И.</i> Системный подход к оценке эффективности деятельности организаций .....	72

<b>Секция 4. ВОПРОСЫ ОБРАЗОВАНИЯ В ОБЛАСТИ НЕДВИЖИМОСТИ И ОЦЕНКИ: ПОДГОТОВКА СПЕЦИАЛИСТОВ В ВЫСШИХ УЧЕБНЫХ ЗАВЕДЕНИЯХ . . .</b>	<b>76</b>
<i>Борздова Т. В.</i> Направления эффективной подготовки специалистов по управлению недвижимостью в ГИУСТ БГУ . . . . .	76
<i>Борздова Т. В., Устюшенко Н. А.</i> Мониторинг качества образования студентов направления «Менеджмент недвижимости» в ГИУСТ БГУ . . . . .	78
<i>Синяк Н. Г., Долгих А. Н.</i> Анализ образования в сфере управления недвижимостью в Беларуси . . .	81
<i>Белецкая Л. В., Поснова М. Ф.</i> Оценочная деятельность в Республике Беларусь: проблема подготовки кадров . . . . .	85
<i>Воробьева Е. М., Никитюк И. А.</i> Управление знаниями сотрудников как фактор повышения эффективности функционирования организации . . . . .	87
<b>Секция 5. ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО, СТАНДАРТИЗАЦИЯ И САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ . . . . .</b>	<b>89</b>
<i>Бакиновская О. А., Амельчяня Ю. А.</i> Новеллы законодательства об оценке стоимости объектов гражданских прав . . . . .	89
<i>Жук А. В.</i> Законодательство, регулирующее оценку недвижимости в Республике Беларусь . . . . .	92
<i>Трифонов Н. Ю.</i> Саморегулирование оценочной деятельности в Республике Беларусь . . . . .	93