Умения распознавать и читать сигналы невербального общения является полезным навыком в деловой сфере. Благодаря этому можно повернуть ситуацию в нужную вам сторону, повлиять на ход дальнейшего взаимодействия.

Таким образом, можно сделать вывод, что первое впечатление играет значимую роль в формировании делового имиджа человека. Именно от него зависит заинтересуется ли вами собеседник, партнер или руководитель. Первое впечатление складывается из образа в целом, незначительных деталей в его формировании не существует.

1. Бороздина Г.В. Психология и этика делового общения: учебник для бакалавров / Г.В. Бороздина, Н.А. Кормнова. – М.: Юрайт, 2013. – 463 с.
2. Панкратова В.П. Психотехнология управления людьми [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://psyvision.ru/stati-2/ya-i-drugie/132-effpervy>. – (Дата обращения: 16.12.2018).
3. Ткаченко Е.В. Кинесика. [Электронный ресурс] / Е.В. Ткаченко. – Режим доступа: http://abc.vvsu.ru/Books/kinesika_progr/page0001.asp

Каргопольцев А.Е., Ковтуненко М.Г.

Динамика стоимости объектов недвижимости в течение жизненного цикла в зависимости от вида использования

*Кубанский государственный технологический университет
(Россия, Краснодар)*

doi:10.18411/spc-08-02-2019-10

idsp: sciencepublic-08-02-2019-10

Аннотация

Жизненный цикл объекта недвижимости — период времени, в течение которого недвижимость существует как физический объект. Жизненный цикл постоянно подчиняется определенным закономерностям, по Г. Харрисону — это срок физический, экономический, хронологический и оставшийся срок экономической жизни. Как данной известно, содержанием друг жизненного бъекты цикла является задачи изменение во выделение времени полезности. Недвижимости.

Ключевые слова: жизненный цикл, экономика, недвижимость, эксплуатация, время, прибыль, оценка объекта.

Данная тема, освещенная во многих учебниках и научных статьях, актуальная уже на протяжении нескольких лет. Но чтобы в ней разобраться, для начала нужно понять, что же такое жизненный цикл объекта недвижимости.

Жизненный цикл объекта недвижимости — период времени, в течение которого недвижимость существует как физический объект. Жизненный цикл постоянно подчиняется определенным закономерностям, по Г. Харрисону — это срок физический, экономический, хронологический и оставшийся срок экономической жизни [1].

К сроку физической жизни относится время, когда в существующем здании или сооружении можно жить или работать. Если объект недвижимого имущества сносится, то срок заканчивается.

К сроку экономической жизни относят период, в течение которого объект можно использовать, получая — при этом прибыль, эти улучшения вносят вклад в стоимость объекта. Если производимые улучшения не вносят определенный вклад в стоимость

объекта недвижимости в виду того, что он устарел, то срок его экономической жизни на этом заканчивается [2].

Под хронологическим возрастом понимают период, начиная с дня ввода объекта недвижимости в эксплуатацию до даты его оценки.

Под сроком оставшейся экономической жизни здания понимают период с даты его оценки до конца срока экономической жизни. Данный период использует эксперт-оценщик для того, чтобы оценить будущие доходы. Срок оставшейся экономической жизни объекта увеличивают его модернизация или ремонт.

Основные характеристики недвижимости могут быть представлены следующим образом:

- недвижимость является функциональной основой национального богатства и важнейшим элементом культурно-исторического наследия;
- рынок недвижимости – своеобразный генератор экономического роста страны;
- недвижимость выполняет важнейшую социальную функцию, так как обеспечивает удовлетворение базовой потребности всех без исключения членов общества.

Как известно, содержанием жизненного цикла является изменение во времени полезности. Началом жизненного цикла служит момент появления возможности использования блага для удовлетворения потребности. Используется ли благо на самом деле, значения не имеет, главным является наличие у него полной меры полезности (U).

Таким образом, для начала жизненного цикла имеет место условие $U=U_{\max}$. Окончанием же цикла является момент исчерпания полезности, полного потребления блага, когда $U=U_{\min}=0$.

Объекты недвижимого имущества в течение времени своего существования подвергаются экономическим, физическим, правовым изменениям и проходят следующие этапы жизненного цикла:

- формирование — это постройка, т. е. создание нового предприятия, покупка или выделение земельного участка;
- эксплуатация — включает функционирование и развитие, т.е. расширение, реорганизацию или реконструкцию;
- прекращение существования — это снос, естественное разрушение или ликвидация.

Большим своеобразием, спецификой обладает и процесс изменения стоимости в использовании. Если для недвижимости - блага он фактически совпадает с динамикой стоимости, то для недвижимости - товара и недвижимости - источника дохода это не так. Причина очевидна: товар и источник сроку дохода осуществляют в своей самостоятельной среде, а именно - на соответствующем рынке. Определение параметров для нахождения стоимости в использовании, также предполагает проведение соответствующих экспертиз [3, с. 258].

Свою особую динамику имеет и местоположение. Хотя для конкретного объекта оно неизменно, это не означает, что столь же неизменным является его влияние на стоимость. Объект всегда существует в пространственном окружении, которое с течением времени все время изменяется либо в худшую, либо в лучшую сторону. Содержание и степень этих изменений имеют свою значительную специфику,

связанную с рассмотрением города в целом. Соответственно, свое содержание должны иметь и проводимые экспертизы.

Стадии жизненного цикла объекта недвижимости:

1. Предпроектная стадия включает анализ рынка недвижимости, выбор объекта недвижимости, формирование стратегии проекта, инвестиционный анализ, оформление исходно-разрешительной документации, привлечение кредитных инвестиционных средств.
2. Стадия проектирования предполагает разработку финансовой схемы, организацию финансирования, выбор архитектурно-инженерной группы, руководство проектированием.
3. Стадия строительства заключается в выборе подрядчика, координации ведения строительных работ и контроле качества строительства, смет затрат и расходов. На данной стадии появляются реальные свидетельства соответствия строящегося объекта требованиям сегмента рынка недвижимости, обусловленные логикой жизненного цикла. На этой стадии решаются задачи увеличения доли вложений потенциальных потребителей, так как рост объема предложений и прибыли свидетельствует о достаточно широком рыночном признании [4, с.186].
4. Стадия эксплуатации объекта недвижимости предполагает обслуживание и ремонт объектов и их реконструкцию. Эксплуатация объектов недвижимости включает в себя следующие направления:
 - эксплуатацию и ремонт оборудования и помещений;
 - материальный учет;
 - противопожарную охрану и технику безопасности;
 - управление коммуникациями;
 - утилизацию и переработку отходов;
 - устранение аварийных ситуаций и охрану объекта.
5. Стадия закрытия объекта включает полную ликвидацию его первоначальных и приобретенных функций, результат — либо снос, либо качественно новое развитие. На этой стадии жизненного цикла объекта недвижимости требуются значительные затраты на ликвидацию. Эти затраты являются результатом владения объектом недвижимости. В случае, если объект недвижимости получает новое качественное развитие, затраты на изменение относятся к затратам владения в расчете на новую функцию.

Подводя итоги, можно отметить, что задачи, решаемые на разных стадиях жизненного цикла объекта недвижимости, существенно отличаются друг от друга, но все они подчинены одной общей цели — получению прибыли в результате владения объектом недвижимости и минимизация затрат по управлению объектом на всех стадиях жизненного цикла. В период существования объекта недвижимости жизненный цикл, включающий в себя сроки физической и экономической жизни, может повторяться. Физический и экономический сроки жизни объекта недвижимости носят объективный характер, который можно регулировать, но нельзя отменить.

Рис. 1. Срок жизни здания или сооружения

1. <https://moluch.ru/archive/222/52565/>
2. https://studme.org/113803/ekonomika/zhiznenny_tsikl_obektov_nedvizhimosti
3. Пархоменко В.А., Ковтуненко М.Г., Шеина С.Г. Экономика строительства. Учебное пособие / Кубан. гос. технол. ун-т. – Краснодар.: Изд. ФГБОУ ВПО «КубГТУ», 2014 -383с.
4. Пархоменко В.А., Моисеенков А.Р., Ковтуненко М.Г. Оценка недвижимости. Оценка рыночной стоимости зданий и земельных участков. Учебное пособие Часть 3. / Кубан. гос. технол. ун-т. – Краснодар.: Изд. ФГБОУ ВПО «КубГТУ», 2013 -354с.

Ковтуненко М.Г., Полеников Ю.П.

Алгоритм ситуационного подхода в менеджменте

*Кубанский государственный технологический университет
(Россия, Краснодар)*

doi:10.18411/spc-08-02-2019-11

idsp: sciencepublic-08-02-2019-11

Аннотация

В данной статье подробно описывается алгоритм ситуационного подхода в менеджменте. Представлены, а также подробно описаны: идея ситуационного подхода, схема ситуационного подхода, сущность и основные элементы процессного подхода к менеджменту (преимущества и недостатки процессного подхода), концепции ситуационного лидерства, модель ситуационного лидерства ученых Стинсона — Джонсона, ситуационную модель принятия решений Врума и Йеттона, Яго. Приведен вывод по данной работе.

Ключевые слова: алгоритм, ситуационный подход, менеджмент, идея, схема, преимущества, сущность, основные элементы, концепции, модель, кризис, компания, развитие, анализ, влияние.

Основа ситуационного подхода.

В основе ситуационного подхода лежит понятие ситуация. В современных условиях внутренняя и внешняя среда любой организации подвержены резким