**Тема: Управляющие компании. Классификация управления недвижимостью и управляющих компаний.**

 **Управляющие компании на рынке недвижимости**

В состав хозяйствующих субъектов, участвующих в управлении недвижимостью, входят собственник, владельцы, эксплуатирующие и ресурсоснабжающие организации, пользователи, арендаторы, застройщики, управляющие организации и другие участники. Указанные субъекты управления на различных этапах жизненного цикла объекта недвижимости принимают участие в его создании, содержании, эксплуатации, развитии, а также оказывают сопутствующие услуги. Их взаимодействие регулируется законодательством РФ, нормативно-методической базой и контрактами. **Управляющая компания** (**УК**) — юридическое лицо, созданное для управления и эксплуатации, технического и санитарного содержания недвижимости. *Виды управляющих компаний*

***Управляющие***— отличительной чертой управляющей компании является занятие ими только управлением общего имущества, то есть без самостоятельной эксплуатации, технического и санитарного содержания, и оказания коммунальных услуг. Для осуществления эксплуатации, технического и санитарного содержания общего имущества, а также оказания иных услуг, управляющая компания заключает соответствующие договора подряда.

**Гибридные** — отличительной чертой компании является выполнения ими самостоятельно функций управления, эксплуатации, технического и санитарного содержания имущества, иных видов услуг, а также предоставление коммунальных услуг. Лозунг такого вида компаний — «делаем все самостоятельно». **Эксплуатационные** — отличительной чертой компании является выполнение ими функций эксплуатации, технического и санитарного содержания общего имущества по договору подряда, заключенного: с собственниками (при непосредственном управлении собственниками), с Товариществом собственников жилья (при управлении товариществом собственников жилья) и с управляющими компаниями (при управлении управляющими компаниями).

|  |
| --- |
| Таблица. Классификация управляющих компаний |
| В зависимости от цели создания | В зависимости от отношения к объекту управления | В зависимости от выполняемых функций |
| Управление инвестиционными проектами. Управление холдингом. Способ участия партнеров в бизнесе | Внешняя управляющая компания. Внутренняя управляющая компания | Номинальная управляющая компания. Реальная управляющая компания |

Законодательно понятие «управляющая компания» определено только для целей управления имуществом в инвестиционных фондах, кредитных, лизинговых компаниях и управления средствами негосударственных пенсионных фондов и в сфере жилой недвижимости. Именно эти компании занимаются управлением инвестиционными средствами. Инвесторы, работающие с предприятиями реального сектора экономики, также создают такие компании для управления своими инвестициями. Это позволяет эффективно контролировать зависимые и дочерние предприятия, а также рассматривать их как отдельный инвестиционный проект. При этом если предприятия приобретаются на долгосрочную перспективу, не с целью перепродажи, и передаются под контроль управляющей компании, то нужно уже говорить о создании управляющей компании для управления холдингом. Это наиболее распространенная сегодня цель использования управляющих компаний. Функции и формы управляющей компании определяются спецификой работы холдинга и теми целями, которые ставят перед собой собственники бизнеса.

*Понятие управляющего и управляющей компании.*Управляющий – лицо, осуществляющее организацию и контроль процесса управления на одном конкретном объекте недвижимости. Управляющая компания (УК) – организация основным видом деятельности, которой является управление недвижимостью. УК управляет несколькими объектами недвижимости находящимися в собственности 3-х лиц или в собственности УК.

*Типы управляющих компаний*:

- Профессиональные УК – это, как правило, западные компании, обладающие богатым опытом в сфере управления недвижимостью.

- Компании консультанты – кроме управления предлагают и другие услуги, такие как подбор арендаторов.

- Бывшие структурные подразделения собственников – были созданы для внутреннего управления, но затем вышли на внешний рынок.

- УК вышедшие из других сфер бизнеса.

*Виды УК по подходам к управлению*

1.Facility management. -управление инфраструктурой здания, эксплуатация и модернизация его инженерных систем ;производство текущего ремонта; организация служб клининга и охраны ;техническая поддержка и обслуживание здания. Основная цель данного вида управления - организация безаварийного существования здания.

2.Property management- управление, при котором управляющая компания берет на себя помимо функций Facility -функцию управления имуществом здания, подбор арендаторов (броккеридж), ведение договор аренды, бухгалтерские отчеты, страхование, административно-правовые управления.

3.Building- подразумевают работу с объектом на стадии проектирования, строительства, иногда по сносу. В частности, консультирование выбора по вопросам инженерных систем. Подобная услуга позволяет избежать многих конструктивных и концепциальных ошибок при возведении здания, а также оптимизировать затраты на проект.

4.Asset management-предполагает полное управление активами и финансовыми потоками собственника недвижимости. Помимо задач Facility и Property, здесь решаются вопросы финансового менеджмента, осуществляется подготовка и сдача налоговой и бухгалтерской отчетности, проводится инвентаризация ОН и при необходимости - мероприятия по реконцепции недвижимости, а также мониторинг ситуаций на рынке недвижимости и другое. Становится задача-полная оптимизация доходов от недвижимости.

*Форма сотрудничества собственника и УК.*

1.Агентское соглашение-владелец объекта недвижимости не отходит полностью от дел управления, все договоры и все операции идут от его лица. (В данном случае управленец - безвольный посредник между собственником и другими объектами).

2.Доверительное управление-возможность совершать управляющей компанией от своего имени сделки, юридические и фактические действия в интересах собственника. По договору доверительного управления право распоряжаться объектом недвижимости передается управляющей компании на определенный срок.

3.Собственник нанимает управляющую компанию на короткий период времени(4-5 месяцев), чтобы она обучила управлению.

*Функции управляющей компании:*

· управление эксплуатацией жилого фонда;

· управление эксплуатацией нежилого фонда;

· заключение договоров с Поставщиками коммунальных ресурсов и обеспечение населения качественными и своевременными коммунальными услугами;

· осуществление деятельности, связанной с управлением многоквартирными домами;

· заключение договоров на управление многоквартирными домами с собственниками помещений;

· заключение договоров на оказание жилищно-коммунальных услуг с домовладельцами любых организационно-правовых форм и форм собственности;

· обеспечение сбора платежей за техническое обслуживание домов от пользователей и собственников помещений и строений, а также платежей за оказываемые коммунальные и прочие услуги в соответствии с заключенными договорами;

· проведение текущего и капитального ремонта жилищного и нежилого фонда;

· осуществление мероприятий по подготовке жилищного и нежилого фонда к сезонной эксплуатации;

· капитальный и текущий ремонт инженерного оборудования домового хозяйства и придомовых наружных коммуникаций;

· проведение работ по устройству наружных и внутренних инженерных сетей и оборудования в зданиях и сооружениях;

· осуществление работ по защите и отделке конструкций и оборудования зданий и сооружений;

· обслуживание, ремонт систем вытяжной вентиляции жилых домов и других зданий и помещений;

· ремонт и техническое обслуживание систем электроснабжения в зданиях и сооружениях;

· профилактический осмотр состояния жилых домов и подготовка их к сезонной эксплуатации;

· выполнение работ по благоустройству территорий;

· оказание платных услуг населению.

|  |
| --- |
| Социальные цели - Стимулирование и развитие малого и среднего бизнеса путем обеспечения максимально простого доступа к ОН. -Создание благоприятных условий для увеличения инвестиций в недвижимость -Создание благоприятной экономической и социально среды для проживания населения |

|  |
| --- |
| Операционные цели - Обеспечение выполнения основной деятельности собственника - Повышение престижа собственника в результате обладания данным объектом |

**Классификация недвижимости для целей управления недвижимостью**

Классификация объектов недвижимости по различным признакам (категориям) способствует более успешному исследованию рынка недвижимости и облегчает разработку и применение методов оценки стоимости различных видов недвижимости. В процессе классификации выделяются отдельные группы недвижимости, имеющие сходные характеристики функционирования, что определяет возможность единообразных подходов к их оценке.

Для этих целей можно применять разные принципы классификации в зависимости от их происхождения и назначения. Однако определение недвижимости предполагает выделение в его структуре двух составляющих.

**-***Естественные (природные) объекты—* земельный участок, лес и многолетние насаждения, обособленные водные объекты и участки недр. Эти объекты недвижимости называют еще и «недвижимостью по природе».

**-***Искусственные объекты (постройки):*

а) *жилая недвижимость* — малоэтажный дом (до трех этажей), многоэтажный дом (от 4 до 9 этажей), дома повышенной этажности (от 10 до 20 этажей), высотный дом (свыше 20 этажей). Объектом жилой недвижимости может также быть кондоминиум, секция (подъезд), этаж в подъезде, квартира, комната, дачный дом;

б) *коммерческая недвижимость* — офисы, рестораны, магазины, гостиницы, торгово-развлекательные центры, гаражи для аренды, склады, здания и сооружения, предприятия как имущественный комплекс и др;

в) *общественные (специальные) здания и сооружения*

*-* лечебно-оздоровительные (больницы, поликлиники, дома престарелых и дома ребенка, санатории, спортивные комплексы и т.д.);

- учебно-воспитательные (детские сады и ясли, школы, училища, техникумы, институты, дома детского творчества и т.д.);

- культурно-просветительские (музеи, выставочные комплексы, парки культуры и отдыха, дома культуры и театры, цирки, планетарии, зоопарки, ботанические сады и т.д.);

- специальные здания и сооружения - административные (милиция, суд, прокуратура, органы власти), памятники, мемориальные сооружения, вокзалы, порты и т.д.;

г) *инженерные сооружения* — мелиоративные сооружения и дренаж, комплексная инженерная подготовка земельного участка под застройку и т.д.

Каждую из этих групп можно подвергнуть дальнейшей дезагрегации на базе различных типологических критериев.

Искусственные объекты получили название — «недвижимость по закону», однако эта категория недвижимости опирается на «недвижимость по природе». Искусственные объекты могут быть полностью построены и готовы к эксплуатации, могут требовать реконструкции или капитального ремонта, а также относится к*незаконченным объектам строительства***.**. К «незавершенке» относятся *объекты, по которым в установленном порядке не оформлены документы о приемке объекта в эксплуатацию.*Объекты незавершенного строительства можно разделить на две группы: *объекты, на которых ведутся работы, и объекты, на которых по тем или иным причинам работы прекращены.* В соответствии с действующим порядком различают два вида прекращения работ на объекте: *консервацию и полное прекращение строительства.* Решение вопросов о прекращении строительства принимает застройщик. В решении должны быть указаны причины консервации или полного прекращения строительства, а также:

- при консервации — срок, на который консервируется (временно прекращается) строительство, условия консервации, наименование организации, на которую возлагаются подготовка стройки к консервации, сохранность построенных объектов и выполненных работ;

- при полном прекращении строительства — порядок ликвидации и использования уже построенных объектов или их частей, смонтированных конструкций и оборудования, реализации завезенных на стройку материальных ценностей.

*Земельные участки могут быть делимыми и неделимыми. Участок называется делимым, когда его можно разделить на части и образовать самостоятельные земельные участки с разрешением целевого использования*. В соответствии с законодательством не допускается раздел городских земель, земель фермерских хозяйств и пр.

Земельный фонд в РФ по экономическому назначению разделен на семь категорий земель:

**1.***Земли сельскохозяйственного назначения* имеют особый правовой статус на рынке недвижимости и используются:

- для сельскохозяйственного производства (пашни, сенокосы, пастбища, залежи, многолетние насаждения, целина и другие угодья);

- для личного подсобного хозяйства;

- для коллективного садоводства и огородничества;

- для подсобных сельскохозяйственных производств;

- для опытных и научных станций.

Перевод земель из этой категории в другую осуществляется только по решению субъекта Федерации. Особо ценные земли не подлежат приватизации.

**2.***Земли городов и населенных пунктов* занимают 4% территории страны. На этих землях размещаются жилые дома и социально-культурные учреждения, а также улицы, парки, площади, природоохранные сооружения; могут размещаться промышленные, транспортные, энергетические, оборонные объекты и сельскохозяйственные производства. Эта категория земель обеспечивает 86 % поступлений в консолидированный бюджет от всех платежей за землепользование и может использоваться только в соответствии с генпланами и проектами.

**3.***Земли промышленности, транспорта, связи, телевидения, информатики и космического обеспечения, энергетики, обороны и иного назначения. Имеют особый режим использования.*

**4.***Земли особо охраняемых территорий* включают в себя заповедники; зеленые зоны городов, домов отдыха, турбаз; памятники природы, истории и культуры; минеральные воды и лечебные грязи, ботанические сады и др. Данная категория земель предназначена для оздоровления людей, массового отдыха и туризма, а также для историко-культурного воспитания и эстетического наслаждения. Такие земли охраняются особым законодательством, и вести хозяйственную деятельность на них запрещается.

**5.***Земли лесного фонда полностью определяются правовым режимом лесов, произрастающих на них.* К этой категории земель относятся земли, покрытые лесами и предоставленные для нужд лесного хозяйства и местной промышленности.

**6.***Земли водного фонда***.** Это земли, занятые водоемами, ледниками, болотами (кроме тундры и лесотундры), гидротехническими сооружениями и полосами отвода при них.

**7.***Земли запаса* служат резервом и выделяются для различных целей.

Продажа земельных участков, а также выделение их для предпринимательской деятельности и перевода из одной категории в другую осуществляется в соответствии с законами РФ и субъектов Федерации.

Так, например, перечень земель*целевого использования, которые не подлежат продаже, определяется законодательством. К ним относятся:*

*а)* находящиеся в государственной (муниципальной) собственности:
- охраняемые или особым образом используемые природные территории (заповедники, памятники природы, национальные и дендрологические парки, ботанические сады и др.);
- земельные участки исторического и культурного наследия федерального значения по перечню, утверждаемому Правительством РФ; - земельные участки лесного и водного фондов; -земельные участки оздоровительного и историко-культурного назначения;
-земельные участки крематориев и кладбищ;

б) незастроенные земельные участки:

- сельскохозяйственного назначения, лесного и водного фондов, особо охраняемых земель, для которых законодательством РФ установлен особый режим приватизации;
- зараженные опасными веществами и подвергшиеся биогенному заражению;
- общего пользования (улицы, проезды, дороги, набережные, парки, лесопарки, скверы, сады, бульвары, водоемы, пляжи и иные участки, отнесенные в соответствии с законодательством к землям общего пользования);

- расположенные в морских, речных и воздушных портах федерального значения либо отведенные (зарезервированные) для их перспективного развития;
- находящиеся во временном пользовании без права возведения капитальных строений;
- по которым на момент обращения имеются споры о принадлежности этих участков или прочно связанной с ним недвижимости;

- иные, не подлежащие приватизации в соответствии с законодательством РФ.

Вышеперечисленные земли относятся к категории *текущего использования земельного участка,* т.е. не для продажи. *Земельный участок в обороте используется для получения дохода, в том числе и путем передачи в аренду, внесения в складочный капитал, в обеспечение залога и пр.*

Приведенные выше системы классификации недвижимого имущества и земельных участков в настоящее время приняты за основу при учете в активах предприятий. Однако *они рассматривают объекты недвижимости не как единое целое, а как основные фонды и земельный участок.*Вместе с тем, *если проводить анализ именно рыночной стоимости недвижимости, возникает необходимость в разработке собственной системы классификации, которая позволяла бы учитывать основные «товарные» свойства целостного объекта оценки и была бы увязана с уже существующими системами классификации и описания объектов.*

Применительно к объектам жилой недвижимости возможно несколько типологических построений. Например, в зависимости от продолжительности и характера использования жилья:

- первичное жилье — место постоянного проживания;

- вторичное жилье — загородное жилье, используемое в течение ограниченного периода времени;

- третичное жилье — предназначено для кратковременного проживания (гостиницы, мотели)

Применительно к условиям крупных городов принято выделять следующие типологические характеристики жилой недвижимости:

1. *Элитное жилье.*К нему предъявляются следующие основные требования: размещение в наиболее престижных районах города;• принадлежность к «старому» фонду (при наличии проведенного капитального ремонта и реконструкции) или к «сталинскому» фонду;• кирпичные стены;• общая площадь квартир не менее 70 кв. м.;• наличие изолированных комнат по конфигурации, приближенных к квадрату, и большой кухни (площадью не менее 15 кв.м.);• наличие охраняемого подъезда, подземного или близко расположенного гаража и др.

Для малоэтажных домов котеджного типа, входящих в состав элитных, характерны такие потребительские требования, как: размещение на таком расстоянии до города, когда поездка занимает не более 1 ч.; кирпичные стены; застройка в двух и более уровнях; наличие объектов бытового и инженерного обслуживания.

2. *Жилье повышенной комфортности.*Потребительский спрос на жилье этого типа предполагает наличие следующих основных характеристик: возможность размещения в различных (не только наиболее престижных) районах города; некоторое снижение требований к площади комнат и кухонь до 12 и 8 кв. м (соответственно); наличие гостиной площадью не менее 17 кв. м.; большее разнообразие конструктивно-технологических параметров.

Применительно к малоэтажным домам, расположенным в пригородной зоне, основными характеристиками является высокая прочность, долговечность и низкая теплопроводность стен, а также обеспеченность инженерными сетями.

3. *Типовое жилье.*Для него характерно: размещение в любом районе города; соответствие архитектурно-планировочных параметров современным строительным нормам и правилам; по конструктивно-технологическим параметрам принадлежность к домам второго поколения индустриального домостроения и современным.

Для малоэтажной пригородной застройки наиболее существенны не только технические характеристики, но и обеспеченность основными объектами социально-бытового назначения.

4. *Жилье низких потребительских качеств.*Исходя из условий потребительского спроса, формирующегося под воздействием фактора платежеспособности, требования, предъявляемые к этому типу жилья весьма невелики: размещение в не престижных районах; удаленность от основных транспортных коммуникаций; принадлежность к таким конструктивно-технологическим типам, как здания «старого» фонда, не подвергавшиеся капитальным и ремонтно-строительным работам, и дома первого поколения индустриального домостроения; размещение в первых этажах домов других типов; заниженные архитектурно-планировочные характеристики и т.д.

Рассмотренная классификация учитывает предпочтения целевых групп потребителей жилья и уровень их платежеспособности (маркетинговый подход). Однако жилую недвижимость можно распределить и на *основании градостроительных ориентиров вцелом можно выделить следующие признаки:*

- архитектурно-планировочные решения;

- конструктивно-технологические характеристики;

- местоположение (престижность района, расположение в непосредственной близости к местам приложения труда;

- время, годы постройки, сроки эксплуатации, реконструкции, ремонта;

- современные жилые дома, отличающиеся большим разнообразием характеристик.

Существует и *классификация объектов жилой недвижимости в зависимости от*применяемого материала наружных стен здания: - дома с кирпичными стенами; **-**панельные дома; -монолитные дома; -деревянные дома; - дома смешенного типа. Отдельную нишу занимают объекты загородной недвижимости в связи с незначительным объемом сделок и их специфичностью.

Признаки классификации жилой недвижимости, послужившие основой для группировки, различны, как и различны их мотивации, предпочтения и условия платежеспособности.*Использовать единый типологический критерий, интегрирующий влияние всех факторов, не представляется возможным.*Поэтому на практике используется несколько критериев, дающих обоснованное представление об объекте недвижимости.

*Коммерческая недвижимость может быть подразделена на приносящую доход — собственно коммерческую недвижимость и создающую условия для его извлечения — индустриальную (промышленную) недвижимость.*

К *недвижимости, приносящей доход*, можно отнести:

**1.***Офисные помещения***.** При классификации офисных помещений в каждом регионе, муниципальном образовании принимаются различные факторы, по которым помещение относится к тому или иному классу. Это могут быть местоположение, качество здания (уровень отделки, состояние фасада, центрального входа, наличие лифтов), качество менеджмента (управляющая компания, наличие дополнительных услуг для арендаторов) и др.

**2.***Гостиницы.* Гостиничные проекты на сегодняшний день в РФ являются самыми сложными видами инвестирования в доходную недвижимость. Строительство новых или реконструкция старых гостиниц самого высокого класса, их оборудование и эксплуатационные расходы считаются достаточно рискованным вложением денег, т.к. затраты на такие проекты в несколько раз выше затрат на строительство модных торговых комплексов или офисных центров. Кроме того, пятизвездные гостиницы имеют очень длительные сроки окупаемости, поэтому российский рынок доходной недвижимости тяготеет к гостиницам низкого тарифа и более низких капитальных вложений.

**3.***Гаражи-стоянки (автопаркинги***)** как коммерческая недвижимость в стране имеет перспективы. Ведь на каждую тысячу жителей в соответствии с нормами требуется около 150 парковых мест.

**4.***Магазины и торговые комплексы***.** К факторам, обуславливающим успех в этом сегменте, можно отнести: правильно выбранное расположение; составление функционального решения и накопления; потребности потенциальных посетителей; правильно составленный прогноз развития территории, прилегающей к участку застройки;
- общая атмосфера МТЦ, что достигается в процессе проектирования и дизайнерских разработок; четко проработанный подбор арендаторов; верно выбранная управляющая компания. Для торговых комплексов особенно требуется, кроме перечисленных факторов, также предоставление сервисных арендаторам (например, постоянная уборка территории, ремонтная служба весов, круглосуточная охрана, прессование картона и др.).

Проблемы, вызывающие дефицит ликвидных и перспективных для инвестирования объектов торговой недвижимости в большинстве городов России аналогичны и связаны, прежде всего, со структурой сложившегося в дореформенный период нежилого фонда:

- под доходное предпринимательство отводится малая доля нежилых помещений, значительную часть которых занимают различные организации;

- неудовлетворительная локация многих объектов, функционально пригодных для коммерческого использования, не позволяет их развивать;

- в крупных индустриальных городах в структуре нежилого фонда чрезмерно высока доля промышленной недвижимости, перепрофилирование которой требует значительных инвестиций и часто затруднено из-за неясного правового статуса;

- большая часть нежилого фонда находится в неудовлетворительном техническом состоянии;

- в большинстве городов инвестиционная активность сосредоточена в основном в центре города.

**5.***Промышленная (индустриальная) недвижимость в России находится в начальной стадии развития***.**Прежде чем заключать сделку, необходимо провести всесторонний анализ правоустанавливающих документов, чтобы убедиться в бесспорности прав продавца на предлагаемый объект, возможности его законного отчуждения и прав нового собственника на использование этого объекта по предполагаемому назначению.

*На сформировавшемся западном рынке* принята другая, отличающаяся от предложенной выше классификации объектов недвижимости по категориям А, В и С.

*Категория А.* Объекты недвижимости, используемые владельцем для ведения бизнеса: - объекты недвижимости, используемые для ведения определенного бизнеса. Обычно продаются вместе с бизнесом (специализированная недвижимость); - неспециализированная недвижимость - обыкновенные здания -магазины, офисы, фабрики, склады и т.п., которые обычно продаются или сдаются в аренду.

*Категория В***.** Объекты недвижимости для инвестиций. Данными видами недвижимой собственности владеют с целью получения дохода от аренды и(или) извлечения прибыли на вложенный капитал.

*Категория С****.*** Избыточная недвижимость - земля со зданиями или свободные участки, которые больше не нужны для ведения бизнеса сегодня или в будущем и поэтому объявляются избыточной недвижимостью.

Классификация недвижимости может быть проведена *по критерию участия в производственном процессе*. Всю недвижимость предприятия можно условно поделить на три группы:

1. Недвижимость производственного назначения - объекты, которые принимают непосредственное участие в производственном процессе.

2. Недвижимость непроизводственного назначения (вспомогательная) - объекты, не принимающие непосредственного участия в производственном процессе, но наличие их необходимо для полноценной и эффективной работы всего предприятия (склады, АБК, столовая, подъездные пути, прочие здания и сооружения).

3. Непрофильная недвижимость – объекты в силу различных причин не участвующие не в основной, не вспомогательной деятельности предприятия, к которой относятся: -физически и морально устаревшие объекты, - объекты, высвободившиеся из-за отсутствия фронта работ, - объекты незавершённого строительства.

Классификация объектов недвижимости сформулированная кратко включает.

1. Функциональное назначение недвижимости:

производственные – прямо или косвенно участвуют в создании товара;

непроизводственные – не участвуют в создании товара, обеспечивают условия для обслуживания и проживания населения;

2. К воспроизводимым видам недвижимости относятся: здания; сооружения; многолетние насаждения.

3. К не производимым видам недвижимости относятся: земельные участки; природные месторождения; природные водные бассейны.

4. По степени готовности к эксплуатации различают: введенную в эксплуатацию недвижимость; незавершенное строительство.

5. Различные объекты недвижимости подлежат классификации в зависимости от признаков и их эксплуатационно-технологических показателей.

6. Здания могут быть: производственного назначения; культурно –бытовые; обслуживающие; жилые.

7. Каждое здания различается: этажностью (одноэтажные, 2-х этажные, многоэтажные); видом строительного материала(каменное, деревянное, смешанное, саманное, глинобитное, панельное); температурным режимом (отапливаемое, не отапливаемое); видами освещения(естественное верхнее, боковое, искусственное, совмещенное); системой воздухообмена (естественная, механическая, кондиционирование); капитальностью (особо капитальное, обыкновенное, облегченное, рубленное); сроком службы (100, 80, 65, 40,20 лет).

8. Примерно по такой схеме можно сделать классификацию сооружений, многолетних насаждений и т.д.

С точки зрения интересов собственника существующую недвижимость предприятия целесообразно разделить *на операционную и инвестиционную*. Основная цель этой классификации – выявление непрофильных объектов недвижимости, содержание на балансе которых создаёт большие затраты на единицу продукции.

Записать тему урока в тетрадь и ответить на к. вопросы письменно, записав их:

1.Выписать основные термины применяемые в управлении недвижимостью.

2.Описать классификациюуправляющих компаний**.**

3. .Описать *Типы управляющих компаний* и виды УК по подходам к управлению.

4.Описать формы сотрудничества собственника и УК. и функции управляющей компании:

5. .Описать классификацию недвижимости для целей управления недвижимостью

Отправить на электронную почту.

Рекомендации:

Оформление файла: пишем в теме файла название дисциплины, фамилию, группу, дату.

blohin.alexey74@yandex.ru