

национальной валюте		
Примечание: составлено автором по данным банка ЖССБ РК		

Толчком в дальнейшем развитии системы ЖСС может послужить относительная стабилизация цен на рынке недвижимости, а также улучшение показателей социально-экономического развития страны. На основе опыта развития стройсбережений в Германии, странах Восточной Европы можно сделать следующие выводы: ЖССБ РК гарантирует клиентам выплату накопленных ими средств, включая процентное вознаграждение, и право на выгодный в процентном отношении кредит (при этом процентные ставки ниже общепринятых на рынке); система стройсбережений может сослаться на более, чем 80-летнюю историю успешной работы; за всю историю стройсберкасс ни один вкладчик стройсбережений ни разу не потерял накопленные им в стройсберкассе деньги; накопленные в ЖССБ РК инвестиции граждан в индивидуальное жилищное строительство, поддерживают строительную промышленность и обеспечивают рабочие места; финансирование при наличии определенной доли собственного капитала, как это имеет место при стройсбережении, уменьшает кредитный риск и стабилизирует финансовый рынок [2].

Список литературы

1. *Концепция* к проекту Закона Республики Казахстан «О внесении изменений и дополнений в Закон Республики Казахстан «О жилищных строительных сбережениях в Республике Казахстан» [Электронный ресурс] / Режим доступа: <http://www.pandia.ru>.
2. Принцип программы ЖСС [Электронный ресурс] / Режим доступа: <http://xn--90aennii1b.xn--p1ai/invest/zhilishhnyie-stroitelnyie-sberezheniya.html>.
3. *Официальный сайт* ЖССБ РК [Электронный ресурс] / Режим доступа: <https://hcsbk.kz/>
4. «Нурлы жер»: как получить жильё от государства [Электронный ресурс] / Режим доступа: <https://krisha.kz/content/articles/2017/-nurly-zher-kak-poluchit-zhil-yo-ot-gosudarstva>.

А.А. Гуселетова, научный руководитель И.В. Мжельская
Сибирский государственный университет путей сообщения,
Новосибирск, Россия
А.А. Guseletova, I.V. Mzhelskaya
Siberian State Transport University, Novosibirsk, Russia
guseletova.a@mail.ru, irinavlm29@mail.ru

Отрицательная рыночная стоимость в теории и практике оценки недвижимого имущества

The negative market value of the theory and practice of real estate assessment

Аннотация. В статье рассмотрена проблема возникновения отрицательной рыночной стоимости объектов недвижимого имущества. Проанализированы случаи возникновения отрицательной стоимости, причины генерирования отрицательных денежных потоков. Выявлены пути нейтрализации отрицательных денежных потоков, как с участием государства, так и без его вмешательства.

Abstract. In the article the problem of occurrence of a negative market value of real property. Analyzed cases of negative value, the reasons for generating negative cash flows. The ways of neutralizing the negative cash flow, both with the participation of the state and without his intervention.

Ключевые слова: недвижимое имущество, отрицательная рыночная стоимость, внешний износ, наиболее эффективное использование

Keywords: real estate, the negative market value, outer wear, highest and best use

Вступая в экономические отношения, субъекты сталкиваются с необходимостью оценки, т.е. определения рыночной стоимости объектов экономических отношений. Достаточно часто возникает ситуация, когда вакантный земельный участок либо единый объект недвижимости (здания, сооружения, земельный участок) отдельно или в составе имущественного комплекса генерируют отрицательные денежные потоки.

Встает вопрос: означает ли это, что по результатам оценки такому активу будет присвоена отрицательная рыночная стоимость?

В теории оценки рыночную стоимость рассматривают, как прогнозную вероятностную величину, подразумевающую наличие открытого конкурентного рынка и подчиняющуюся закону нормального распределения. Построение кривой Гаусса предполагает обязательное появление отрицательных значений случайной величины. Следовательно, можно утверждать, что с теоретической точки зрения существование отрицательного значения рыночной стоимости обосновано.

Необходимо отметить случаи возникновения отрицательной рыночной стоимости.

1. Отрицательная стоимость может возникнуть в том случае, когда недвижимое имущество генерирует отрицательные денежные потоки или возникает потребность в дорогостоящих ремонтных работах.

2. Стоимость может принимать отрицательные значения при владении на правах аренды, когда величина арендной платы по договору аренды превышает рыночную арендную стоимость, и/или, когда в договоре обозначены для арендаторов обременительные обязательства [2].

3. Отрицательная рыночная стоимость возникает, если юридически обязательные затраты на освоение недвижимого имущества, которое находится в праве собственности, или издержки по выполнению данных обязательств становятся выше стоимости недвижимого имущества, свободного от таких обязательств.

С другой стороны, рыночная стоимость является стоимостью в обмене, поэтому если бы ее величина могла принимать отрицательные значения, то на рынке можно было бы наблюдать ситуацию, когда продавец уговаривал покупателя взять у него товар и был готов еще заплатить за это. Такая ситуация абсурдна с экономической точки зрения.

Исходя из вышеизложенного можно сделать вывод, что величина меновой стоимости объекта не может быть отрицательной. С учетом этого представляется чрезвычайно актуальным ответ на вопрос: как нейтрализовать отрицательные денежные потоки, если продать на свободном рынке такой объект недвижимости не представляется возможным?

Необходимо рассмотреть причины генерирования отрицательных денежных потоков. Таких причин может быть несколько:

- нарушение принципа наиболее эффективного использования (НЭИ), согласно которому использование объекта недвижимости должно приносить максимальную стоимость; рыночная стоимость земли, основанная на понятии «наиболее эффективного использования», выражает полезность и неизменность земли в контексте рыночных отношений, где улучшения определяют разницу между общей рыночной стоимостью объекта недвижимости и стоимостью собственно земельного участка [3];

- внешний (экономический) износ, который рассматривается как потеря стоимости объекта в результате воздействия внешних по отношению к объекту причин;

- непосредственно земельный участок генерирует отрицательные денежные потоки.

Необходимо отметить случаи генерации с земельным участком отрицательных денежных потоков:

- Земельный участок обременен обязательствами по восстановлению окружающей среды, превышающими по затратам стоимость имущества после выполнения указанных работ.

- Арендная плата, подлежащая выплате, превышает рыночную стоимость аренды [2].

- Владелец обязан осуществлять затраты, например, на мелиорацию, рекультивацию или выполнение иных установленных законом требований в размерах, превышающих стоимость имущества, свободного от таких обязательств.

Пути решения проблемы:

1. Обеспечение поддержки со стороны государства, федеральных или муниципальных органов власти; государство вполне обоснованно может быть заинтересовано в преференциях, чтобы инвестировать в проекты по реконструкции, мелиорации, рекультивации земельных участков; результатом таких инвестиций послужит конвертация отрицательного значения рыночной стоимости в его положительную величину, то есть создание стоимости.

2. Отказ от права собственности на недвижимое имущество; субъект экономических отношений может отказаться от права собственности на принадлежащее ему имущество; если это касается единого объекта недвижимости, то данную проблему регулируют статьи 225, 236 ГК РФ [1].

Таким образом, собственнику, ставящему задачу максимально эффективного использования активов, предполагающего рост их стоимости, необходим мониторинг рыночной стоимости недвижимого имущества для принятия грамотных управленческих решений.

Список литературы

1. *Гражданский кодекс Российской Федерации: часть первая [Электронный ресурс]: Федеральный закон № 51-ФЗ 30.11.94: принят ГД ФС РФ 21.10.1994: по состоянию на 23.01.2017 г. / Режим доступа: СПС «Консультант плюс».*
2. *Международное руководство по оценке № 2 (МР 2) «Оценка стоимости интересов (прав) аренды, пункт 5.18 «Отрицательные рыночные стоимости».*
3. *Международные стандарты оценки, МСО 1 – 4.*

М.А. Дудырева, научный руководитель Е.В. Евплова
Южно-Уральский государственный гуманитарно-педагогический университет, Челябинск, Россия
М.А. Dudyreva, E.V.Evplova
South Ural State University of Humanities and Education,
Chelyabinsk, Russia
08raduga@mail.ru, Ekaterina@evplova.ru

Анализ покупки жилья на первичном и вторичном рынке недвижимости **The analysis of housing purchases on the primary and secondary market**

Аннотация: *В настоящее время одним из главных показателей в стране развитых рыночных отношений является состояние рынка недвижимости, так как это существенная составляющая любой национальной экономики. Квартирный вопрос с каждым днем становится все более актуальным. Стоимость квартиры в Челябинске и Екатеринбурге, зависит от района и от ее состояния. Развитие рынка недвижимости, напрямую зависит от развития производства, стабильной ситуации в стране и как следствие спроса, на жилье, населения.*

Abstract: *Currently, one of the key indicators in the country with developed market relations is the state of the property market, as it is an essential component of any national economy. The housing problem is every day becoming more urgent. The cost of apartments in Chelyabinsk and Yekaterinburg, depends on the area and its condition. The development of the real estate market directly depends on the development of production, stable situation in the country and as a result demand for housing, population*

Ключевые слова: *жилье, недвижимость, первичный рынок жилья, вторичный рынок жилья, квартиры*

Keywords: *housing, real estate, the primary housing market secondary housing market, apartments*

В настоящее время одним из главных показателей в стране развитых рыночных отношений является состояние рынка недвижимости, так как это существенная составляющая любой национальной экономики. Жилищный вопрос в России – традиционно один из важнейших на политической повестке дня страны. Приобретение отдельного жилья – важнейший вопрос для молодых людей, создающих семью и планирующих растить и воспитывать детей. Жилье – категория не политическая и не