

Документ подписан простой электронной подписью

Информация о владельце:

ФИО: Емельянов Сергей Геннадьевич

Должность: ректор

Дата подписания: 18.05.2023 06:11:49

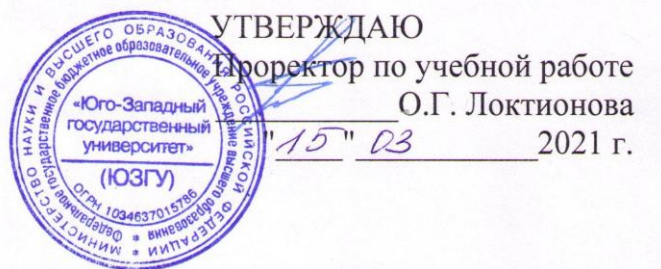
Уникальный программный ключ:

9ba7d3e34c012eba476ffd2d064c12181953be730d12374d16f5c02e538f01c8

МИНОБРНАУКИ РОССИИ

Федеральное государственное бюджетное
образовательное учреждение высшего образования
«Юго-Западный государственный университет»
(ЮЗГУ)

Кафедра экспертизы и управления недвижимостью, горного дела



Современные технологии в управлении недвижимостью

Методические указания по выполнению практических работ для студентов направления подготовки 08.01.03 – «Строительство»

УДК 69.003

Составитель: А.В. Шлеенко

Рецензент

Доктор экономических наук, доцент В.В. Бредихин

Современные технологии в управлении недвижимостью: методические указания по выполнению практических работ для студентов направлений подготовки 08.01.03 «Строительство», Юго-Зап. гос. ун-т; сост.: А.В. Шлеенко.- Курск, 2021.- 16с. - Библиогр.: с. 15.

Методические рекомендации соответствуют Федеральному государственному образовательному стандарту по направлениям подготовки (специальности) 08.03.01.

Содержит основные сведения о правилах выполнения и оформления практических работ по дисциплине «Современные технологии в управлении недвижимостью». В работе даны рекомендации по решению практических вопросов в области управления недвижимостью.

Предназначены для студентов направления подготовки (специальности) 08.03.01 дневной и заочной формы обучения.

Текст печатается в авторской редакции

Подписано в печать 15.03.2021. Формат 60x84 1/16
Усл. Печ. Лист 0,93 Уч.-изд.л.0,84 Тираж 100 экз. Заказ 460. Бесплатно
Юго-Западный государственный университет.
305040, г. Курск, ул. 50 лет Октября, 94

Содержание

1. Практическая работа №1. Определение и понятие инвестиционно-строительных проектов.....	4
2. Практическая работа №2. Система управления недвижимостью	5
3. Практическая работа №3. Отечественный и зарубежный опыт оценки стоимости для управления инвестиционно-строительными проектами	6
4. Практическая работа №4. Технология оценки объектов недвижимости для эффективного управления.....	9
5. Практическая работа №5. Особенности управления объектами недвижимости с использованием методов оценки.....	9
6. Практическая работа №6. Организация процесса оценки недвижимости для эффективного управления.....	13
Список литературы.....	15

Практическая работа №1

Тема 1: Определение и понятие инвестиционно-строительных проектов

Инвестиционно-строительный проект (ИСП) – это проект, предусматривающий реализацию полного цикла вложений и инвестиций в строительство объекта (от начального вложения капиталов до достижения целей инвестиций и завершения предусмотренных проектом работ).

Сущность инвестиционного проекта сводится к реализации инновационной идеи и обоснованию необходимости инвестиций в деятельность, которая, как любой коммерческий проект, должна приносить прибыль и быть привлекательной для этих инвестиций. То есть, во-первых, должна быть видна и понятна идейная и материальная инвестиционная привлекательность проекта, иначе не удастся договориться об инвестициях, а, во-вторых, надо сразу убедиться, что проект принесёт достаточную прибыль.

В этом правиле есть исключения, когда речь идёт о некоммерческих видах осуществления инвестиционного проекта (социальных, экологических), хотя даже там предполагается получение косвенной прибыли, например, за счёт улучшения социальных условий работников. Но в любом случае и исполнитель, и инвестор должны чётко представлять алгоритм осуществления замысла на каждом этапе, временные рамки,

стоимость, конечный результат, для чего и создаётся проектно-сметная документация.

Практическая работа №2

Тема 2: Система управления недвижимостью

Актуальность развития методологии проектирования объектов жилищного строительства обусловлена следующими положениями: децентрализацией функций управления экономикой и необходимостью координации взаимодействия участников реализации проектов; оптимизацией проектных решений в условиях ограничения ресурсов с проведением работ по многим проектам и связанной с этим необходимостью ранжирования целей и приоритетов региональных проектов; переходом от экономических к организационным оценкам проектных решений для формирования эффективных систем управления реализацией проектов; специализацией развития строительного потенциала, формирующего задел для других сфер деятельности; сложностью и стохастичностью строительных процессов, требующих совершенствования системы проектирования и управления проектом; альтернативностью путей достижения проектных целей и соответствующих им проектных решений; необходимостью развития теоретических положений создания региональных автоматизированных информационных технологий по поддержке проектных и управленческих решений на основе интегрированных оценок.

Недостаточная разработанность методологии организации проектирования и оптимизации проектных решений строительной отрасли, необходимость повышения их научной обоснованности и эффективности в новых экономических условиях predeterminedili выбор темы диссертационной работы. Содержательная часть работы заключается в исследовании закономерностей организации и интегрированного проектирования объектов жилищного строительства ресурсными потоками; обосновании методологии и разработки инструментария технологии проектных решений, основу которых составляют концепции, принципы, модели и методы согласования элементов проектов, обеспечивающие сбалансированность целей с ресурсами строительной сферы. Результаты исследований позволяют повысить научную обоснованность проектных решений за счет использования инструментов системы интегрированного проектирования и их экономическую эффективность за счет организации процессов целенаправленного и приоритетного использования ресурсов.

Практическая работа №3

Тема 3: Отечественный и зарубежный опыт оценки стоимости для управления инвестиционно-строительными проектами

Организационная структура системы управления представляет собой совокупность элементов, упорядоченных в соответствии с их

местом в управляющей системе. Она строится с использованием принципов иерархичности и декомпозиции.

При построении структуры управления решаются три взаимосвязанные задачи: разделение полномочий (прав и обязанностей) по уровням управления, распределение функций управления (видов управленческой деятельности) на каждом уровне иерархии и обеспечение определенной гибкости структуры, способной реагировать на изменение объекта и условий управления.

В настоящее время в строительстве используются линейная, линейно – штабная, линейно-функциональная, проектная и матричная структуры управления.

В линейной структуре системы управления руководители подразделений низших уровней управления непосредственно подчиняются одному руководителю более высокого уровня, который отвечает за весь объем деятельности на данном уровне управления. В этой структуре в наибольшей степени реализуются принципы централизации и единоначалия, структура системы наиболее простая, но к руководителю предъявляются высокие требования. При выполнении подразделением широкого комплекса работ руководитель должен иметь разносторонние знания. Такая структура управления используется при выполнении подразделениями однотипных работ, что характерно для низовых структур строительных организаций – строительных участков (начальник участка – прораб – мастер – бригадир).

При линейно – штабной структуре системы управления в помощь руководителю создается штаб, который может быть личным или консультативным. Эта структура системы управления занимает промежуточное место между линейной и линейно–функциональными структурами.

В линейно–функциональной структуре системы управления для реализации основных функций управления создаются специальные подразделения (отделы, группы и т.п.). В этой структуре принцип единоначалия сохраняется, поскольку функциональные руководители на каждом уровне иерархии подчиняются линейному руководителю данного уровня.

Проектная структура системы управления – временное образование, создаваемое для решения конкретной задачи (проекта) и реализующее целевой принцип управления. Главное преимущество проектной структуры в том, что она концентрирует все усилия на решение одной задачи – строительстве конкретного объекта, в то время как руководитель обычной строительной организации распределяет усилия между несколькими объектами. Такие структуры управления создаются для реализации крупных программ и проектов (строительство кольцевой объездной магистрали, строительство водозащитных сооружений и т.п.)

Матричные структуры системы управления предусматривают создание временных структур для управления конкретными инвестиционно-строительными проектами на основе существующих линейно-функциональных структур управления организаций, участвующих в этих проектах. Члены временного

коллектива проекта подчиняются как управляющему проектом, так и руководителям функциональных подразделений, в которых они работают постоянно. Управляющий проектом руководит всеми видами деятельности и использованием ресурсов, относящихся к данному проекту, и несёт полную ответственность перед заказчиком за его реализацию.

Практическая работа №4

Тема 4: Технология оценки объектов недвижимости для эффективного управления

При оценке стоимости прав собственности на недвижимость необходимо выявить и проанализировать все основные факторы текущей рыночной ситуации, влияющие на величину стоимости объекта оценки.

При анализе рыночной ситуации необходимо:

- определить тенденции изменения основных макро- и микроэкономических показателей, влияющих на динамику изменения экономической ситуации;
- определить текущее и перспективное позиционирование объекта оценки на рынке с учетом прогнозов изменения экономической ситуации;
- определить общие тенденции, влияющие на предпочтение покупателей;

- определить долгосрочную привлекательность района месторасположения и конкретного объекта недвижимости;
- спрогнозировать потенциальное соотношение рыночного спроса и предложения;
- сегментировать спрос и дифференцировать предложения.

Анализ рынка недвижимости включают в себя три основных раздела:

- общий анализ рынка и экономической ситуации;
- анализ рынка недвижимости;
- анализ позиционирования объекта недвижимости.

Практическая работа №5

Тема 5: Особенности управления объектами недвижимости с использованием методов оценки

Тема: Определение стоимости объекта недвижимости с помощью затратного подхода

Затратный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта недвижимости, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта недвижимости, с учетом его износа. Затратный подход основан на принципе замещения, согласно которому предполагается, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость строительства объекта, аналогичного по своей полезности оцениваемому объекту.

Согласно затратному подходу общая стоимость объекта недвижимости (Соб) определяется как суммы стоимости участка земли (Суз) и восстановительной стоимости (стоимости замещения или воспроизводства) объекта недвижимости (Свс) за минусом накопленного износа (Сиз):

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

- оценка рыночной стоимости земельного участка;
- оценка восстановительной стоимости (стоимости замещения) оцениваемого здания, в том числе оценка величины предпринимательской прибыли;
- расчет выявленных видов износа;
- расчет итоговой стоимости объекта оценки путем корректировки восстановительной стоимости на износ с последующим увеличением полученной величины на стоимость земельного участка.

Определение стоимости участка земли, входящего в состав оцениваемой затратным методом недвижимости, основано на предположении его наилучшего и наиболее эффективного использования как свободного от застройки.

Для оценки рыночной стоимости земли применяют следующие методы:

- метод сравнения продаж;
- метод распределения;
- метод выделения;
- метод разбивки на участки;

- техника остатка для земли;
- капитализации чистой земельной ренты.

Метод сравнения продаж при наличии необходимой информации является наиболее предпочтительным и общеприменимым.

Основными элементами сравнения для земли являются:

- права собственности;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- условия рынка;
- месторасположение;
- физические характеристики;
- доступные коммунальные услуги;
- условия зонирования;
- наилучшее и наиболее эффективное использование.

При оценке земли можно использовать несколько единиц сравнения, корректируя цену каждой из них и получая в конце несколько значений стоимости, определяющих диапазон стоимости.

Метод распределения основан на положении о том, что для каждого типа недвижимости существует нормальное соотношение между стоимостью земли и стоимостью построек. Такое соотношение наиболее достоверно для новых улучшений, которые отражают наилучшее и наиболее эффективное использование земли.

Практическая работа №6.

Тема 6: Организация процесса оценки недвижимости для эффективного управления

Методы оценки — конкретные способы применения принципов оценки, способы расчета величины денежного эквивалента ценности недвижимости.

Затратный подход

Основная идея метода — объект не может стоить больше, чем придется затратить для создания аналогичного.

Метод основан на расчете затрат на восстановление (замещение) оцениваемого объекта с учетом износа и отдельной оценке рыночной стоимости земли.

Сфера применения затратного подхода: новое строительство, реконструкция, оценка недвижимости для страхования, налогообложения, оценка недвижимости на «пассивных» рынках.

Доходный подход (метод капитализации дохода.)

Основная идея метода капитализации дохода состоит в том, что цена недвижимости определяется теми доходами, которые она может принести в будущем. В качестве таких доходов выступают:

- доход от эксплуатации недвижимости;
- доход от перепродажи недвижимости.

Из сказанного ясно, что основная сфера применения метода — оценка доходной недвижимости.

Суть подхода состоит в использовании того или иного варианта (метода) пересчета потока будущих доходов в их текущую стоимость с учетом:

- величины будущих доходов;
- периода получения доходов;
- времени получения доходов.

Сравнительный подход определяет рыночную стоимость недвижимости на основе цен сделок с аналогичными объектами, скорректированных на выявление различия. Основу сравнительного подхода составляют предложения на рынке недвижимости.

Условия применения сравнительного подхода для оценки недвижимости:

- Объект не должен быть уникальным.
- Информация должна быть исчерпывающей, включающей условия совершения сделок.
- Факторы, влияющие на стоимость сравниваемых аналогов оцениваемой недвижимости, должны быть сопоставимы.

Сравнительный подход базируется на принципах:

- замещения;
- сбалансированности;
- спроса и предложения.

Список литературы:

2. Финансы и кредит в недвижимости [Текст]: учебник / С. А. Болотин [и др.]; под общ. ред. П. Г. Грабового, Н. Ю. Яськовой; Мос. гос. строит. ун-т, Нац. исслед. ун-т. - Изд. 3-е, перераб. и доп. - Москва Проспект, 2013. - 493 с.

3. Типология объектов недвижимости [Текст]: учебник / И. А. Синянский [и др.]. - Москва Академия, 2013. - 320 с.

4. Введение в экономику, экспертизу и управление недвижимостью [Элек-тронный ресурс]: учебное пособие / О.В. Дидковская [и др.]; Министерство образования и науки РФ, Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Самарский государственный архитектурно-строительный университет». – Самара: Самарский государственный архитектурно-строительный университет, 2015. – 184с.: табл., схем. // Режим доступа - <http://biblioclub.ru/>.

5. Валдайцев, Сергей Васильевич. Малое инновационное предпринимательство [Текст]: учебное пособие / С.В. Валдайцев, Н.Н. Молчанов, К. Пецольдт. – М. Проспект, 2013. – 536с.

6. Управление малым бизнесом на основе инноваций. Курс лекций [Электрон-ный ресурс]: учебное пособие. – Екатеринбург: Издательство Уральского университета, 2012. – 177 с. // Режим доступа – <http://biblioclub.ru/>

7. Экономика и управление недвижимостью [Текст]: учебно-практическое посо-бие / С. А. Болотин [и др.]; под общ. ред.

П. Г. Грабового; Мос. гос. строит. ун-т, Нац. исслед. ун-т. - 2-е изд., перераб. и доп. - Москва : Проспект, 2013. - 569 с.

8. Кадастровая оценка земель города Курска по уровню развития инфраструктуры [Электронный ресурс]: методические указания к выполнению практических работ по дисциплине «Кадастр застроенных территорий» для студентов направления подготовки «Землеустройство и кадастры» и специальности «Городской кадастр» / «Юго-Запад. гос. ун-т; сост. Т.М. Новикова Т.М., - Электрон. Текстовые дан. (6590 КБ). – Курск: ЮЗГУ, 2014. – 58с.

9. Журналы pressa.ru/catalog/magazines/categories/

10. Импульс – общеуниверситетская газета ЮЗГУ

11. Журнал «Известия ЮЗГУ»

12. Журнал «Недвижимость: экономика и управление»

13. <http://www.consultant.ru/> - Консультант+;

14. <http://www.edu.ru/> - Федеральный портал «Российское образование»;

15. <http://school-collection.edu.ru/> - Федеральное хранилище «Единая коллекция цифровых образовательных ресурсов»