

Документ подписан простой электронной подписью
Информация о владельце:
ФИО: Емельянов Сергей Геннадьевич
Должность: ректор
Дата подписания: 28.01.2022 14:57:14
Уникальный программный ключ:
9ba7d3e34c012eba476ffd2d064cf2781953be730df2374d16f3c0ce536f0fc6

МИНОБРНАУКИ РОССИИ

Федеральное государственное бюджетное
образовательное учреждение высшего образования

«Юго-Западный государственный университет»

(ЮЗГУ)

Кафедра экспертизы и управления недвижимостью, горного дела

УТВЕРЖДАЮ

Проректор по учебной работе

О.Г. Доктионова

(ЮЗГУ)

«*ОГ*»

2021 г.

**Управление эксплуатацией и реконструкцией зданий
и сооружений исторической городской застройки**

Методические указания по выполнению практической работы для
студентов направления подготовки 08.04.01 «Строительство»

УДК 69.003

Составитель Н.В. Бредихина

Рецензент

Доктор экономических наук, профессор Гранкин В.Ф.

Управление эксплуатацией и реконструкцией зданий и сооружений исторической городской застройки:

методические рекомендации по выполнению практической работы для студентов направления подготовки 08.04.01 «Строительство» / Юго-Зап. гос. ун-т; сост.: Н.В. Бредихина, - Курск, 2021. - 12с. - Библиогр.: с. 8.

Содержит основные сведения о правилах выполнения и оформления практических работ по дисциплине «Управление эксплуатацией и реконструкцией зданий и сооружений исторической городской застройки». В работе даны рекомендации по решению практических вопросов в области управления недвижимостью.

Методические указания соответствуют требованиям программы, утвержденной на заседании кафедры Экспертизы и управления недвижимостью, горного дела, протокол № 10 от «02» июля 2021 года.

Предназначены для студентов направления подготовки (специальности) 08.04.01 Строительство.

Текст печатается в авторской редакции

Подписано в печать

формат 60x84 1/16

Усл. печ. л. 0,7 Уч.-изд. л. 0,63 Тираж 100 экз. Заказ 1956 Бесплатно

Юго-Западный государственный университет

305040, г. Курск, ул. 50 лет Октября, 94

Содержание

| | |
|---|---|
| 1. Задачи практической работы..... | 4 |
| 2. Состав практической работы | 5 |
| 3. Требования к структуре и содержанию практической работы..... | 6 |
| 4. Рекомендуемая литература..... | 7 |

1. Задачи практической работы

В результате последовательного выполнения самостоятельных и практических заданий в соответствии с методиками, представленными в данных рекомендациях, студенты проводят анализ и разрабатывают тактику и стратегию управления объектом недвижимости.

Структура рекомендаций соответствует последовательности заданий для самостоятельного выполнения их студентами:

Исследование и анализ соответствующего рынка недвижимости и этапов жизненного цикла объекта недвижимости

Разработка модели управления развитием объекта недвижимости.

Итог самостоятельной работы в рамках данного курса — освоение студентами механизмов выработки и принятия решений тактического и стратегического уровней управления недвижимыми имущественными комплексами.

В практической работе решаются следующие задачи: выбор и оценка вариантов использования недвижимости; экономический анализ вариантов использования объекта недвижимости; разработка вариантов моделей организации взаимодействия собственника с управляющей компанией и ее контрагентами на различных этапах жизненного цикла объекта и др.

В качестве одного из основных аспектов является обеспечение развития конкурентных отношений в процессе управления недвижимостью в условиях разделения ответственности между собственником (за содержание имущества, определение целей управления им и источников финансирования), управляющей организацией (за планирование и организацию работ, обеспечивающих реализацию поставленных целей) и подрядными организациями (за качество выполняемых работ и предоставляемых услуг по договору с управляющей компанией).

2. Состав практической работы

Обоснование целей управления объектом недвижимости на основе:

1) Изучения особенностей выбранного объекта:

-изучить существующие функциональные классификации, проанализировать их;

-описать архитектурно-строительные, инженерно-технические характеристики (его отличий от других объектов),

-провести анализ его состояния во взаимосвязке с этапами жизненного цикла объекта.

2) Изучения особенностей управления выбранным объектом в современных условиях: теоретические и практические аспекты (конкретизируется и согласовывается с руководителем — прил. 1).

Анализ практики управления соответствующими объектами недвижимости (конкретизируется и согласовывается с руководителем) — приложение 1

Маркетинговые исследования рынка недвижимости и анализ местоположения объекта:

Изучение соответствующего сегмента рынка и проведения маркетинговых исследований.

Анализ местоположения объекта. Местоположение объекта может быть определено по схемам реконструкции районов столицы.

3) Разработка стратегии управления объектом

Проработка возможных вариантов использования объекта недвижимости

Постановка задачи и исходные данные

Пример оценки вариантов использования объекта аналитическими методами (SWOT-анализ)

Экономический анализ вариантов использования объекта недвижимости

-Пример расчета рентабельности вариантов

Разработка вариантов моделей организации взаимодействия собственника с управляющей организацией и ее контрагентами на различных этапах жизненного цикла объекта.

Изучение и поиск возможных источников инвестирования.

Формирование портфеля заказов на использование объекта недвижимости.

Подбор управляющих организаций, разработка ее организационной структуры.

Определение (выбор) стандартов управления объектом, разработка блока мероприятий по управлению объектом недвижимости и уточнение сметы доходов и расходов на весь период управления.

Подбор арендаторов, клиентов.

Компоновка программы управления объектом недвижимости.

3. Требования к структуре и содержанию практической работы

Общий объем практической работы составляет 45–60 страниц машинописного (компьютерного) текста.

Практическая работа должна содержать следующие разделы: титул; оглавление (содержание); введение, основная часть, состоящая из нескольких глав, поделенных на параграфы; заключение; библиографический список; приложения.

На *титульном листе* указывается наименование министерства, вуза, кафедры, тема и автор работы, научный руководитель, город и год.

В содержании перечисляются названия всех структурных элементов работы с указанием соответствующих страниц. Основная часть работы разделяется на главы и параграфы. Если в практической работе в форме подзаголовков выделяются пункты, подпункты и т.д., они также выносятся в оглавление.

Во *введении* автору практической работы необходимо обосновать актуальность разрабатываемой темы. Далее определяются объект и предмет исследования, а также цель работы и задачи, которые необходимо решить для достижения поставленной цели.

4. Рекомендуемая литература

Законодательные акты

1. Конституция Российской Федерации. М., 1993.
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации. М., 1998.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации. М.: «АСТ», 2000.
4. Налоговый кодекс Российской Федерации. М., 2002.
5. Земельный Кодекс Российской Федерации. М., 2002.
6. Закон Р Ф «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» от 06. 10. 2003 №131-ФЗ.

Основные учебники и учебные пособия

7. Грабовый П. Г., Кулаков Ю. Н., Лукманова И. Г. и др. Экономика и управление недвижимостью. Учебник для ВУЗов. Смоленск: Смолин Плюс. М.: АСВ, 1999.
8. Грабовый П. Г., Лукманова И. Г., Кулаков Ю. Н. и др. Экономика и управление недвижимостью. Примеры, задачи, упражнения. В 2-х частях. Смоленск: Смолин Плюс; М.: АСВ. 2001.
9. Исследование и разработка финансово-кредитных механизмов реализации стратегии управления недвижимостью. В 2-х томах. Монография / Под общей ред. Грабового П. Г., Яськовой Н. Ю.М.: Содружество, 2002
10. Методические рекомендации по расчету лизинговых платежей (утв. Минэкономики 16. 1996 г.)
11. Основы организации и управления жилищно-коммунальным комплексом / Под общей ред. Грабового П. Г., Чернышева Л. Н.М. :Издательство «Реалпроект», 2004.
12. Руководство для мэра по организации и управлению городским хозяйством/ Под общей ред. Грабового П. Г., Чернышева Л. Н.М.: Издательство «Реалпроект», 2004.
13. Современные методы управления недвижимостью. Учебное пособие./ Баронин С. А., Осташко В. Я., Еремкин А. А. -Пенза: ПГАСА, 2003.
14. Учебно-методическое пособие к выполнению практических заданий и лабораторных работ по курсу «Современные методы управления недвижимостью"/ Грабовый П. Г., Ракитский А. Б.и др.М.: МГСУ, 2002.
15. Чернышев Л. Н. Реформа ЖКХ: теория, практика, новые подходы. СПб.: Лимбус Пресс, 2003.
16. Финансы и кредит в недвижимости / Под ред. Грабового П. Г, Яськовой Н. Ю. М.: АСВ, 2002.

Монографии и другие публикации

17. Асаул А. Н., Карасев А. В. Экономика недвижимости. М., 2001.
18. Белых Л. П. Формирование портфеля недвижимости. — М.: Финансы и статистика, 1999.

19. Григорьев В. В., Острина И. А., Руднев А. В. Управление муниципальной недвижимостью: Учеб. -практ. пос. М.: Дело, 2001.
20. Иванова Н. В. Управление нежилой недвижимостью, находящейся в собственности муниципальных образований (на примере крупных и средних городов). Монография. М.: 2003.
21. Муниципальное экономическое развитие. -- М.: Фонд «Институт экономики города», 1999.
22. Квачадзе Р. Г. Влияние арендного жилищного фонда как одной из форм домовладения на развитие городской недвижимости. // Международный научно-технический журнал «Недвижимость: экономика, управление», 2003, №□5.
23. Коростелев С. П., Кулаков Ю. Н. Анализ состояния управления нежилой недвижимостью в Москве. //Международный научно-технический журнал «Недвижимость: экономика, управление», 2002, №□2.
24. Управление социально-экономическим развитием России: концепции, цели, механизмы (Рук.авт. кол. Д. С. Львов, А.Г. Поршневу). М.: ЗАО «Изд-во «Экономика», 2002
25. Чернышов Л. Н. Экономика городского хозяйства. М.: 1999.
26. Управление развитием объектов муниципальной недвижимости. Учебное пособие. /Грабовый П.Г., Иванова Н. В. М.: МГСУ, 2005.
27. Экономика и управление недвижимостью : учебник для вузов по направлениям подготовки (специальностям) 08.03.01 "Строительство" (уровень бакалавриата), 08.04.01 "Строительство" (уровень магистратуры), 08.06.01 "Техника и технологии строительства", 38.03.01 "Экономика" (уровень бакалавриата), 38.04.01 "Экономика" (уровень магистратуры), 38.06.01 "Экономика" (уровень подготовки кадров высшей квалификации), 38.03.02 "Менеджмент" (уровень бакалавриата), 38.04.02 ""Менеджмент" (уровень магистратуры), 38.03.04 "Государственное и муниципальное управление" (уровень бакалавриата), 38.04.04 "Государственное и муниципальное управление" (уровень магистратуры) : в 2 ч. / под общ. науч. ред. П. Г. Грабового. - 4-е изд., перераб. и доп. - Москва : АСВ, 2019
27. Экспертиза и инспектирование инвестиционного процесса / Под ред. П. Г. Грабового. Учебник для вузов в 2-х частях. М.: АСВ, 2006.

ПРИЛОЖЕНИЕ

Изучение особенностей управления выбранным объектом в современных условиях (теоретические и практические аспекты)

А. Теоретические основы развития недвижимости.

Разработка концепции развития недвижимости.

Б. Изменение вида использования объекта недвижимости.

Развитие доходной недвижимости.

В. Использование стоимостного подхода к развитию недвижимости

Выбор организационной формы будущего бизнеса, осуществляемого на основе недвижимости.

Г. Стратегии развития недвижимости и их выбор.

Жизненные циклы недвижимости и жизненные циклы производственной (обслуживающей) деятельности.

Д. Жизненные циклы рынка жилой (офисной, торговой и др.) недвижимости.

Управление развитием муниципальной недвижимости и реализация инвестиционных проектов.

Е. Проекты развития нежилых объектов коммерческой недвижимости.

Проекты развития недвижимости, находящейся в хозяйственном ведении государственных и муниципальных предприятий и учреждений.

Ж. Проекты развития недвижимости с привлечением частных инвестиций.

Проекты развития и консалтинг по объектам незавершенного строительства.

З. Ориентация развития недвижимости на физические улучшения свойств строения и участка.

Ориентация развития недвижимости на дополнительное развитие предлагаемых услуг.

И. Ориентация развития недвижимости на увеличение привлекательности окружения объекта недвижимости.

Система управления муниципальной недвижимостью.

К. Управление муниципальной недвижимостью и принятие решений о форме ее использования.

Особенности управления недвижимостью в жилищной сфере.

Л. Особенности управления муниципальными нежилыми помещениями. Особенности управления земельными ресурсами муниципальных образований.

М. Муниципальные земельные облигации.

Риски и рынок муниципальных земельных облигаций.

Н. Система управления муниципальными земельными облигациями.

Привлечение частных структур к управлению недвижимостью: деятельность риэлтера в качестве агента, поверенного, брокера, дилера, посредника.

О. Привлечение частных структур к управлению недвижимостью: деятельность риэлтера в качестве посредника по доверительному управлению, представлению консультационных услуг, организации торговли и др.

Управление арендными площадями собственника.

П. Продвижение на рынке и реализация функционирующих объектов недвижимости.

Проектирование организационных структур управляющих компаний.

Р. Частные управляющие компании в жилищной сфере.

Конкурсный отбор управляющих компаний.

С. Частные сервисные компании в жилищной и коммунальной сферах.

Организация планирования и финансирования деятельности управляющих компаний.

Т. Материально-техническое снабжение управляющих компаний и организаций.

Техническое обслуживание и ремонт объектов недвижимости.

У. Мониторинг как фактор снижения эксплуатационных затрат на инженерные системы и технологическое оборудование.

Зарубежный опыт организации контрактной системы в управлении муниципальной недвижимостью.

Ф. Управление портфелем коммерческой недвижимости.

Управление портфелем муниципальной нежилкой недвижимости и оценка уровня его использования.

Х. Совершенствование системы управления объектами недвижимости муниципальных унитарных предприятий.

Механизм привлечения средств для обеспечения воспроизводственного процесса муниципальной недвижимости.

Ц. Механизм привлечения средств для обеспечения воспроизводства объектов недвижимости.

Управление развитием недвижимости с использованием лизинга

Ч. Управление развитием объектов недвижимости с использованием принципов девелопмента.

Управление арендой объекта нежилкой недвижимости.

Ш. Механизм использования делегированного управления и концессии.

Данная тематика также может использоваться при написании курсовых работ при условии отсутствия реального объекта недвижимости. Курсовая работа в этом случае может состоять из теоретической части, в которой

рассматривается одна из предложенных выше тем, а также из расчетной части в соответствии с разделом 3