

Документ подписан простой электронной подписью
Информация о владельце:
ФИО: Емельянов Сергей Геннадьевич
Должность: ректор
Дата подписания: 17.02.2025 16:25:16
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



УПРАВЛЕНИЕ РЕКОНСТРУКЦИЕЙ И ЭКСПЛУАТАЦИЕЙ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Методические указания по подготовке к практическим занятиям и
выполнению самостоятельной работы для студентов направления
подготовки 08.04.01 «Строительство»

Курск 2024

УДК 69.003.13

Составитель:
В.В. Бредихин

Рецензент

Доктор экономических наук, профессор Гранкин В.Ф.

Управление реконструкцией и эксплуатацией объектов недвижимости: методические указания по подготовке к практическим занятиям и выполнению самостоятельной работы для студентов направления подготовки 08.04.01 «Строительство» Юго-Зап. гос. ун-т; сост.: В.В. Бредихин. - Курск, 2024. - 8 с.: Библиогр.: 7с.

Содержит основные сведения о правилах подготовки к практическим занятиям и выполнению самостоятельной работы по дисциплине «Управление реконструкцией и эксплуатацией объектов недвижимости». В методических указаниях приведены темы практических занятий и задания для выполнения самостоятельной работы.

Методические указания соответствуют требованиям программы, утвержденной на заседании кафедры Экспертизы и управления недвижимостью, горного дела протокол №15 от «02» июля 2024 года.

Предназначены для студентов направления подготовки (специальности) 08.04.01 «Строительство».

Текст печатается в авторской редакции

Подписано в печать. 17.09.2024. формат 60x84 1/16

Усл.печ. л. 0,5. Уч.-изд. л.0,29. Тираж 50 экз. Заказ 877. Бесплатно.

Юго-Западный государственный университет.

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

1. Задачи практических занятий

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 рамках проведения практических занятий 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 актуальности занятий 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. Содержание практических занятий

Обоснование целей управления объектом недвижимости на основе:

1) Изучения особенностей исследуемых объектов:

-изучить существующие функциональные классификации объектов, проанализировать их;

-описать архитектурно-строительные, инженерно-технические характеристики объектов,

-провести анализ объектов и их состояния во взаимосвязи с этапами жизненного цикла.

2) Изучения особенностей управления изучаемых объектов в

современных условиях: теоретические и практические аспекты.

Анализ практики управления соответствующими объектами недвижимости.

Маркетинговые исследования рынка недвижимости и анализ местоположения объекта:

Изучение соответствующего сегмента рынка и проведения маркетинговых исследований.

Анализ местоположений объектов. Местоположение объектов может быть определено по схемам реконструкции районов.

3) Разработка стратегии управления объектами

Проработка возможных вариантов использования изучаемых объектов недвижимости. Постановка задачи перед объектами.

Пример оценки вариантов использования объектов аналитическими методами (SWOT-анализ).

Экономический анализ вариантов использования обследуемых объектов. Произведение расчетов рентабельности объектов.

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

Изучение и поиск возможных источников инвестирования.

Формирование портфеля заказов на использование объекта недвижимости.

Подбор управляющих организаций, разработка ее организационной структуры.

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

3. Реконструкция как управленческое решение

Управление реконструкцией жилых и общественных зданий не является трудоемким, так как объемы работ незначительны. Его осуществляет руководство организаций, которые проводят работы по реконструкции.

Касательно промышленных предприятий, то здесь требуется иной подход – системный, который включает проектирование, финансирование, выбор технологии реконструкции, организации строительно-монтажных работы. И все это проводится на базе непрерывного планирования. Отвечает в таком случае за процесс заказчик. Координацию работ проводит межведомственная комиссия, так называемый координационный штаб. Его организуют при подготовке реконструкции, в него входят представители заказчика, генерального подрядчика, проектного института.

Основное назначение штаба – координация всех участников работ, контроль прогнозирования и планирования процесса, соблюдения сроков выполнения работ и ввода в действие объекта реконструкции. Также он наблюдает за деятельностью заказчика, генподрядчика, проектной организации. В его обязанности входит обеспечивать процесс своевременного поступления в полном объеме проектно-сметной документации, оборудования, предоставления фронта работ. Штаб оформляет финансирование. Все взаимоотношения заказчика,

генподрядчика и проектной организации регулируются через эту комиссию.

Штаб не работает постоянно, его собирают либо по установленному графику, либо в случае необходимости. Управление реконструкцией объектов осуществляется рабочей группой – оперативным органом штаба. В нее входят представители участников работ – от производственного отдела организации-генподрядчика, от реконструируемого объекта капитального строительства, от организации-проектировщика (авторский надзор). Штабом выбирается и назначается ее руководитель. Генеральный подрядчик строительства передает через диспетчерский центр информацию о работах в группу.

К управлению реконструкцией относят следующие мероприятия:

- создание концепции проекта, его разработка, обоснование, оценка эффективности с точки зрения экономики или социокультуры;
- технико-экономическое обоснование и разработка бизнес-плана проекта;
- разработка смет и бюджета проекта;
- системное планирование реконструкции и ремонтно-строительных работ на каждом этапе;
- поиск исполнителей проекта, запуск процедуры конкурсов и тендеров;
- осуществление контроля, регулирования, координирования и управления изменениями, возникшими в процессе реконструкции;
- системное управление качеством, осуществление технического надзора;
- проведение оценки сроков и структуры проекта.

К участникам реализации проекта реконструкции здания или сооружения относятся:

- 1) заказчики – лица, которые представляют интересы государственных, муниципальных, федеральных, кооперативных

организаций и частных лиц;

2) проектные институты и организации – по заявке заказчика занимаются разработкой проектной документацией на реконструкцию, инженерно-геологические и изыскательские работы;

3) генеральные подрядчики - подрядные строительномонтажные, ремонтно-строительные и реставрационные организации, работающие с заказчиком по договорам и выполняющие работы по реконструкции и реставрации; также субподрядчики – сторонние организации, привлеченные генподрядчиком для выполнения узконаправленных работ.

Участники реконструкции взаимодействуют при помощи различных видов взаимосвязей - административно-хозяйственной, информационной, технической. Заказчик либо инвестор проводит мероприятия, благодаря которым будет обеспечен ввод в эксплуатацию объекта после завершения реконструкции. Эта задача решается вместе с другими участниками процесса.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

Основная учебная литература:

1. Введение в экономику, экспертизу и управление недвижимостью : учебное пособие / О. В. Дидковская, А. Ю. Бочаров, О. А. Мамаева, Л. В. Аверина. – Самара : Самарский государственный архитектурно-строительный университет, 2015. – 184 с. - URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=438351> (дата обращения 10.09.2024) . - Режим доступа: по подписке. - Текст : электронный.

2. Инвестиции и инновации : учебник / В. Н. Щербаков, Л. П. Дашков, К. В. Балдин [и др.] ; под ред. В. Н. Щербакова. – 5-е изд. – Москва : Дашков и К°, 2023. – 646 с. – URL: <https://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=711051> (дата обращения: 12.09.2024). – Режим доступа: по подписке. – Текст: электронный.

3. Управление инвестиционными проектами : учебник / А. М. Губернаторов, А. И. Данилов, О. Ю. Ермоловская [и др.] ; Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации. – Москва : Дашков и

К°, 2023. – 362 с. – URL: <https://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=710889> (дата обращения: 12.09.2024). – Режим доступа: по подписке. – Текст : электронный.

Дополнительная учебная литература:

4. Редевелопмент городских промышленных зон : монография / Юго-Зап. гос. ун-т ; под общ. ред. В. В. Бредихина. - Курск : ЮЗГУ, 2023. - 118 с. - Загл. с титул. экрана. - Текст : электронный.

5. Основы инвестиционного анализа : учебное пособие / В. И. Абрамов, Т. Н. Агапова, А. О. Васильев [и др.] ; под науч. ред. В. С. Осипова, Н. Д. Эриашвили ; под общ. ред. Т. Н. Агаповой, Е. Л. Логинова. – 2-е изд., перераб. и доп. – Москва : Юнити-Дана, 2023. – 456 с. – URL: <https://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=712889> (дата обращения: 12.09.2024). – Режим доступа: по подписке. – Текст : электронный.

6. Киселев, А. А. Управление проектами : учебник / А. А. Киселев. – Москва : Директ-Медиа, 2023. – 460 с. – URL: <https://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=697955> (дата обращения: 12.09.2024). – Режим доступа: по подписке. – Текст : электронный.

7. Инвестиции : практикум / Л. В. Смоленникова, Т. Г. Колесникова, Т. М. Наумова [и др.] ; Поволжский государственный технологический университет. – Йошкар-Ола : Поволжский государственный технологический университет, 2023. – 80 с. – URL: <https://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=714622> (дата обращения: 12.09.2024). – Режим доступа: по подписке. – Текст : электронный.

8. Балдин, К. В. Управление рисками в инновационно-инвестиционной деятельности предприятия : учебное пособие / К. В. Балдин, И. И. Передеряев, Р. С. Голов. – 6-е изд., стер. – Москва : Дашков и К°, 2023. – 418 с. – URL: <https://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=710924> (дата обращения: 12.09.2024). – Режим доступа: по подписке. – Текст : электронный.