



СЕРВЕЙИНГ: ОРГАНИЗАЦИЯ, ЭКСПЕРТИЗА, УПРАВЛЕНИЕ

Часть 1

СТРОИТЕЛЬСТВО

СЕРВЕЙИНГ: ОРГАНИЗАЦИЯ, ЭКСПЕРТИЗА, УПРАВЛЕНИЕ

Практикум
в трех частях

Часть 1
Организационно-технологический модуль
системы сервейинга

Министерство образования и науки Российской Федерации
НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ
МОСКОВСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ

СЕРВЕЙИНГ: ОРГАНИЗАЦИЯ, ЭКСПЕРТИЗА, УПРАВЛЕНИЕ

Практикум в трех частях

Под общей редакцией доктора экономических наук,
профессора П.Г. Грабового

Москва 2016

Министерство образования и науки Российской Федерации
НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ
МОСКОВСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ

СЕРВЕЙИНГ: ОРГАНИЗАЦИЯ, ЭКСПЕРТИЗА, УПРАВЛЕНИЕ

Часть 1

ОРГАНИЗАЦИОННО-ТЕХНОЛОГИЧЕСКИЙ
МОДУЛЬ СИСТЕМЫ СЕРВЕЙИНГА

Москва 2016

УДК 640: [33+65]

ББК 65.441

С32

Рецензенты:

канд. техн. наук, доц. *А.Е. Наумов*, зав. кафедрой экспертизы
и управления недвижимостью Белгородского государственного
технологического университета им. В.Г. Шухова;
д-р техн. наук, проф. *К.Н. Макаров*,
зав. кафедрой строительства Сочинского государственного университета;
д-р экон. наук, доц. *В.В. Бредихин*,
проректор Юго-Западного государственного университета

Составители части 1:

д-р экон. наук, проф. Т.Ю. Овсянникова (гл. 1); д-р экон. наук, проф.
Н.Ю. Яськова (гл. 2); д-р техн. наук, проф. И.С. Шукуров (гл. 3); д-р экон. наук,
проф. С.А. Баронин, канд. экон. наук, доц. В.С. Гребенщиков (гл. 4); д-р техн. наук,
проф. Е.А. Гусакова (гл. 5); канд. техн. наук, проф. С.Н. Петрова (гл. 6); д-р техн. наук,
проф. С.А. Болотин (гл. 7); д-р экон. наук, проф. Г.М. Загидуллина, д-р экон. наук,
проф. Р.М. Сиразетдинов, А.Р. Мавлютова (гл. 8); д-р экон. наук, проф.
Б.Б. Хрусталева, канд. экон. наук, доц. Д.А. Семернин (гл. 9); д-р техн. наук,
проф. В.И. Теличенко, Ю.А. Сумеркин (гл. 10); д-р экон. наук,
проф. И.Я. Погребной, д-р экон. наук, проф. Н.И. Трухина (гл. 11)

С32

Сервейинг: организация, экспертиза, управление : практикум в
3 частях / под общ. ред. д-ра экон. наук, проф. П.Г. Грабового ; М-во
образования и науки Рос. Федерации, Нац. исследоват. Моск. гос.
строит. ун-т. Москва : НИУ МГСУ, 2016 —.

ISBN 978-5-7264-1363-1

Ч. 1 : Организационно-технологический модуль системы сер-
вейинга / [сост. Т.Ю. Овсянникова, Н.Ю. Яськова, И.С. Шукуров
и др.]. Москва : НИУ МГСУ, 2016. 272 с.

ISBN 978-5-7264-1364-8 (ч. 1)

Изложен системный подход к организационно-управленческим и экс-
плуатационным вопросам, связанным со становлением, функционирова-
нием и развитием недвижимости на всех этапах ее жизненного цикла. Практи-
кум подготовлен с целью закрепления теоретического курса основного
учебника «Сервейинг: организация, экспертиза, управление» под ред. проф.
П.Г. Грабового.

В первой части практикума представлены материалы, посвященные во-
просам стратегического анализа развития недвижимости, управления про-
ектами в сервейинговой деятельности, проектирования пространственно-
территориального развития города и другим темам.

Для студентов магистратуры, обучающихся по направлению подго-
товки 08.04.01 Строительство, специалистов в области менеджмента, пла-
нирования и контроллинга на рынке недвижимости.

УДК 640: [33+65]

ББК 65.441

ISBN 978-5-7264-1364-8 (ч. 1)

ISBN 978-5-7264-1363-1

© НИУ МГСУ, 2016

ПРЕДИСЛОВИЕ

Учебный практикум «Сервейинг: организация, экспертиза, управление» нацелен на формирование практических навыков, освоение методов и приемов решения основных проблем, связанных с осуществлением организационных, экономических и управленческих процессов в сфере недвижимости и обеспечением ее эффективного развития. Важность и актуальность этих направлений невозможно переоценить: в конечном счете именно профессиональное, основанное на научном знании и обогащенное практическим опытом управление обеспечивает успех дела в любых отраслях и сферах национальной экономики.

Сфера недвижимости сложна и многогранна. В ней переплетаются научно-технические достижения в различных областях производственной деятельности, экономические интересы множества субъектов, традиции делового оборота и особенности его социальных условий, законодательные нормы и культурные веяния времени. Когда мы говорим, что недвижимость является основой национального богатства, то имеем в виду не только экономическое содержание данного понятия, но и все, чем обогащает недвижимость жизнь различных поколений. За долгие годы трудом отечественных управленцев, архитекторов и строителей, специалистов по планировке городов и работников жилищно-коммунального хозяйства создана капитальная основа развития национальной экономики, в центре которой — производственная, жилищная, социальная и инфраструктурная недвижимость. Вместе с тем многие проблемы остаются нерешенными, наблюдается существенное отставание уровня развития капитальных фондов нашей страны по сравнению с показателями экономически развитых стран.

Научно обоснованно ответить на вызовы времени, коренным образом изменить положение к лучшему невозможно без наличия специалистов, владеющих всеми передовыми достижениями мировой науки и умеющих применять их в конкретных практических ситуациях. Главная роль при этом несомненно принадлежит специалистам-управленцам. Управление недвижимостью на всех стадиях ее жизненного цикла становится в буквальном смысле решающим фактором устойчивого развития национальной экономики. Если в областях, связанных с созданием недвижимости — архитектуре, градостроительстве и реконструкции, имеются общепризнанные достижения, сформированы авторитетные научные школы и системно осуществляется

кадровое обеспечение, то целостную и эффективную систему управления недвижимостью только предстоит создать.

В настоящее время в ряде регионов и городов Российской Федерации ведется активный поиск адекватных современным условиям механизмов и моделей управления недвижимостью. Возникает множество практических наработок и конструктивных предложений, прежде всего в управлении жилищной недвижимостью. Обобщение всех имеющихся результатов, учет как положительного, так и негативного опыта позволяют сориентировать данный практикум на реализацию реальных проектов развития недвижимости на всех стадиях ее жизненного цикла. Это важно и для собственников недвижимости, заинтересованных в углублении знаний о сущности, функциях и потенциале недвижимости, содержании ее жизненного цикла, целях пространственно-экономического развития, организации работы по ее управлению, возможных вариантах и прогнозах капитализации бизнеса и др.

В данном практикуме, который по сути является первым отечественным изданием, системно отражены проверенные временем и экспериментальные подходы к решению задач по основным разделам сервейинга недвижимости. Значительное место отведено актуальной для владельцев недвижимости совокупности проблем по ее содержанию и текущему ремонту, оценке технического состояния, экономии энергоресурсов, управлению арендой группового объекта недвижимости, структуре затрат и экономическим результатам от управления недвижимостью жилищной сферы. Изложены практические вопросы, касающиеся вложений инвестиций в недвижимость, оценки единичных объектов и групповой оценки объектов недвижимости. При этом оценка единичных объектов недвижимости и групповая оценка являются взаимодополняющими. Решение практических проблем увязано с оценкой рисков, а также управлением стоимостью имущественного комплекса.

Следуя функциональной нагрузке недвижимости и учитывая ее влияние на повышение благосостояния, развитие производственной сферы, охрану окружающей природной среды, авторский коллектив дополнил образовательный модуль решением практических задач по всем проблемным разделам учебного комплекса. Впервые в отечественной практике обучения представлен практикум в разрезе этапов управленческого цикла — строительства, эксплуатации, реконструкции и функциональной переориентации объектов в целях обеспечения их эффективного развития с позиций пользователей, владельцев недвижимости,

участников ее создания и различных органов власти. Это позволило подойти к рассмотрению комплекса проблем с системных позиций, проанализировать разнообразные аспекты управления в стратегическом, тактическом и оперативном формате развития недвижимости.

Практическая направленность обеспечивается тем, что значительное место отведено организационным формам содержания недвижимости. Таким образом, будущие специалисты, действующие управленцы и собственники недвижимости приобретают представления не только в области теоретических основ, но и в части практических механизмов осуществления управленческого процесса в реальном масштабе времени с соответствующими методами обоснования и реализации эффективных управленческих решений.

В предметной области ресурсосбережения важный акцент сделан на решение проблемы энергосбережения. Повышенный расход энергоресурсов (в 4...5 раз по сравнению с уровнем экономически развитых стран) требует переориентации всей системы жилищно-коммунального хозяйства. Овладение представленными в практику прогрессивными методами энергосбережения безусловно позволит существенно повысить эффективность использования объектов недвижимости различного назначения.

Главная проблема в сфере недвижимости в наиболее общем виде может быть определена как существенное повышение эффективности применения рыночных механизмов. Ведущую роль играют экономические механизмы рынка, а именно ценообразование, налогообложение и страхование недвижимости. Включение этих механизмов в единую систему управления недвижимостью является отличительной особенностью авторской концепции, отвечающей современным научным тенденциям и реальным практическим запросам.

Авторы надеются, что практикум станет незаменимым помощником в решении практических проблем и подготовке эффективных управленческих решений для широкого круга специалистов: строителей, профессиональных управляющих недвижимостью, оценщиков, сервейеров, банковских работников, инвесторов и предпринимателей, а также работников государственных учреждений и органов власти.

Грабовый Петр Григорьевич,
профессор, заведующий кафедрой
организации строительства
и управления недвижимостью
НИУ МГСУ

Содержание

ПРЕДИСЛОВИЕ	5
ВВЕДЕНИЕ.....	8
Глава 1. МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ СЕРВЕЙИНГА	10
1.1. Сущность и содержание сервейинга.....	10
1.2. Основные термины и понятия.....	14
1.3. Задания	15
1.3.1. Задачи	15
1.3.2. Тесты	18
1.3.3. Верно/Неверно.....	20
1.3.4. Глоссарий.....	20
ОТВЕТЫ И КОММЕНТАРИИ.....	21
Глава 2. СТРАТЕГИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ РАЗВИТИЯ НЕДВИЖИМОСТИ	26
2.1. Значение стратегии пространственной реструктуризации жизнедеятельности в сфере недвижимости.....	26
2.2. Основные термины и понятия.....	28
2.3. Задания	30
2.3.1. Деловая игра «Поиск оптимальных решений продвижения стратегических инициатив в сфере недвижимости»	30
2.3.2. Тесты	35
2.3.3. Верно/Неверно.....	39
2.3.4. Проблемы и ситуации	42
ОТВЕТЫ И КОММЕНТАРИИ.....	42
Глава 3. МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПРОСТРАНСТВЕННО-ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ ГОРОДА.....	44
3.1. Анализ качественных характеристик территориального планирования	44
3.2. Основные термины и понятия.....	46
3.3. Задания	49
3.3.1. Задачи	49

3.3.2. Тесты	50
3.3.3. Верно/Неверно	58
3.3.4. Проблемы и ситуации	58
ОТВЕТЫ И КОММЕНТАРИИ.....	59
Глава 4. СТРОИТЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС В СИСТЕМЕ ПРОСТРАНСТВЕННО-ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ДЕВЕЛОПМЕНТА НЕДВИЖИМОСТИ	66
4.1. Основные аспекты управления строительным комплексом на современном этапе	66
4.2. Основные термины и понятия	68
4.3. Задания	70
4.3.1. Проблемы и ситуации	70
4.3.2. Тесты	78
4.3.3. Верно/Неверно	82
ОТВЕТЫ И КОММЕНТАРИИ.....	83
Глава 5. УПРАВЛЕНИЕ ПРОЕКТАМИ В СЕРВЕЙИНГОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	99
5.1. Основы управления проектами в недвижимости.....	99
5.2. Основные термины и понятия	103
5.3. Задания	106
5.3.1. Задачи	106
5.3.2. Тесты	108
5.3.3. Верно/Неверно	114
5.3.4. Проблемы и ситуации	117
ОТВЕТЫ И КОММЕНТАРИИ.....	117
Глава 6. ОСНОВЫ ПРОЕКТИРОВАНИЯ И ИНЖЕНЕРНЫЕ ИЗЫСКАНИЯ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ	124
6.1. Процесс разработки проектно-сметной документации в проектно-изыскательских организациях	124
6.2. Основные термины и понятия	127
6.3. Задания	131
6.3.1. Тесты	131
6.3.2. Верно/Неверно	135
6.3.3. Проблемы и ситуации	137
ОТВЕТЫ И КОММЕНТАРИИ.....	137

Глава 7. ОРГАНИЗАЦИОННО-ТЕХНОЛОГИЧЕСКОЕ ПРОЕКТИРОВАНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВА.....	139
7.1. Методический подход к изучению проблемных ситуаций, связанных с организационно-технологическим проектированием.....	139
7.2. Основные термины и понятия.....	141
7.3. Задания	143
7.3.1. Тесты	143
7.3.2. Верно/Неверно.....	146
7.3.3. Проблемы и ситуации	148
ОТВЕТЫ И КОММЕНТАРИИ.....	148
Глава 8. ПРЕДИНВЕСТИЦИОННАЯ ФАЗА УПРАВЛЕНИЯ ПРОЕКТОМ.....	152
8.1. Общая характеристика прединвестиционной фазы управления проектом	152
8.2. Основные термины и понятия.....	156
8.3. Задания	159
8.3.1. Задачи	159
8.3.2. Тесты	162
8.3.3. Верно/Неверно.....	175
8.3.4. Проблемы и ситуации	175
ОТВЕТЫ И КОММЕНТАРИИ.....	179
Глава 9. ИНВЕСТИЦИОННАЯ ФАЗА. ОРГАНИЗАЦИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА И РЕКОНСТРУКЦИЯ	183
9.1. Основы моделирования организационных форм строительства объектов недвижимости	183
9.2. Основные термины и понятия.....	184
9.3. Задания	187
9.3.1. Задачи	187
9.3.2. Тесты	189
9.3.3. Верно/Неверно.....	193
9.3.4. Проблемы и ситуации	194
ОТВЕТЫ И КОММЕНТАРИИ.....	195
Глава 10. ИННОВАЦИОННЫЕ МЕХАНИЗМЫ СЕРВЕЙИНГА	206
10.1. Процесс строительства как генератор инновационных идей	206

10.2. Основные термины и понятия	209
10.3. Задания	210
10.3.1. Задачи.....	210
10.3.2. Тесты	212
10.3.3. Верно/Неверно	215
10.3.4. Проблемы и ситуации	216
ОТВЕТЫ И КОММЕНТАРИИ.....	216
Глава 11. СТРАХОВАНИЕ	221
11.1. Сущность страхования в системе сервейинга	221
11.2. Основные термины и понятия	226
11.3. Задания.....	230
11.3.1. Задачи.....	230
11.3.2. Тесты	233
11.3.3. Верно/Неверно	237
11.3.4. Проблемы и ситуации	238
ОТВЕТЫ И КОММЕНТАРИИ.....	239
Библиографический список	242