

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 3:

д-р экон. наук, проф. Н. Г. Верстина, канд. экон. наук, доц. Т. Н. Кисель (гл. 1); канд. экон. наук, доц. О. А. Куракова (гл. 2); д-р техн. наук, проф. С. Г. Шеина (гл. 3); д-р экон. наук, проф. А. Н. Кириллова (гл. 4); канд. экон. наук, проф. Н. В. Самосудова, канд. техн. наук, доц. В. А. Калинин (гл. 5); канд. экон. наук, доц. П. Н. Кострикин (гл. 6); д-р экон. наук, проф. К. Ю. Кулаков, канд. экон. наук, доц. А. К. Орлов (гл. 7); д-р экон. наук, проф. П. Г. Грабовый, канд. экон. наук, доц. Л. А. Манухина (гл. 8); д-р экон. наук, проф. И. Г. Лукманова, канд. экон. наук, доц. Е. В. Нежникова (гл. 9); д-р экон. наук, проф. Т. Ю. Овсянникова (гл. 10); д-р экон. наук, проф. В. А. Лукинов (гл. 11); канд. техн. наук, доц. А. А. Бенуж (гл. 12)

С32 Сервейинг: организация, экспертиза, управление [Электронный ресурс] : практикум : в 3 ч. / авт.-сост.: Т. Ю. Овсянникова [и др.] ; под общ. ред. д-ра экон. наук, проф. П. Г. Грабового ; М-во образования и науки Рос. Федерации, Моск. гос. строит. ун-т. — 2-е изд. (эл.). — М. : Изд-во МИСИ—МГСУ, 2017. — ISBN 978-5-7264-1587-1.

Ч. 3. Управленческий модуль в системе сервейинга. — Электрон. текстовые дан. (1 файл pdf : 314 с.). — Систем. требования: Adobe Reader XI либо Adobe Digital Editions 4.5 ; экран 10". — ISBN 978-5-7264-1656-4 (ч. 3).

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

В третьей части практикума представлены материалы, посвященные вопросам стратегического управления, рынку недвижимости и особенностям его функционирования, реконструкции, капитальному и текущему ремонту и другим темам.

Для студентов магистратуры, обучающихся по направлению подготовки 08.04.01 Строительство, а также для специалистов в области менеджмента, планирования и контроллинга на рынке недвижимости.

УДК 640: [33+65]

ББК 65.441

Деривативное электронное издание на основе печатного издания: Сервейинг: организация, экспертиза, управление : Практикум (в 3 ч.) / Авт.-состав. Н. Г. Верстина [и др.] ; Под ред. П. Г. Грабового ; М-во образования и науки Рос. Федерации, Моск. гос. строит. ун-т. — М. : Изд-во МИСИ—МГСУ, 2016. — ISBN 978-5-7264-1363-1.

Ч. 3. Управленческий модуль в системе сервейинга — М. : 2016. — 312 с. — ISBN 978-5-7264-1400-3.

В соответствии со ст. 1299 и 1301 ГК РФ при устранении ограничений, установленных технических средствами защиты авторских прав, правообладатель вправе требовать от нарушителя возмещения убытков или выплаты компенсации.

ISBN 978-5-7264-1587-1
ISBN 978-5-7264-1656-4 (Ч. 3)

© Национальный исследовательский
Московский государственный
строительный университет, 2016

Содержание

Глава 1. СТРАТЕГИЧЕСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ	5
1.1. Стратегическое управление сервисинговой организацией	5
1.2. Основные термины и понятия.....	10
1.3. Задания	12
1.3.1. Задачи	12
1.3.2. Тесты.....	16
1.3.3. Верно/Неверно	22
1.3.4. Проблемы и ситуации.....	24
ОТВЕТЫ И КОММЕНТАРИИ	26
Глава 2. РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ И ОСОБЕННОСТИ ЕГО ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ.....	32
2.1. Теоретические основы изучения рынка недвижимости и методов его исследования	32
2.2. Основные термины и понятия.....	40
2.3. Задания	41
2.3.1. Задачи	41
2.3.2. Тесты.....	45
2.3.3. Верно/Неверно	51
2.3.4. Проблемы и ситуации.....	52
ОТВЕТЫ И КОММЕНТАРИИ	53
Глава 3. ТЕХНИЧЕСКАЯ ЭКСПЛУАТАЦИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	57
3.1. Основы системы технической эксплуатации объектов недвижимости	57
3.2. Основные термины и понятия.....	62
3.3. Задания	64
3.3.1. Задачи	64
3.3.2. Тесты.....	67
3.3.3. Верно/Неверно	69
3.3.4. Проблемы и ситуации.....	70
ОТВЕТЫ И КОММЕНТАРИИ	71
Глава 4. КАПИТАЛЬНЫЙ И ТЕКУЩИЙ РЕМОНТЫ. РЕКОНСТРУКЦИЯ	74
4.1. Основы системы текущих и капитальных ремонтов и реконструкции объектов жилой недвижимости	74
4.2. Основные термины и понятия.....	79
4.3. Задания	81
4.3.1. Задачи	81
4.3.2. Тесты.....	82

4.3.3. Верно/Неверно	84
4.3.4. Проблемы и ситуации.....	85
ОТВЕТЫ И КОММЕНТАРИИ	85
Глава 5. ТЕХНИЧЕСКИЙ КОНТРОЛЬ СОСТОЯНИЯ, ИНСПЕКТИРОВАНИЕ И МОНИТОРИНГ НЕДВИЖИМОСТИ.....	87
5.1. Основные положения, сущность и принципы контроля технического состояния, инспектирования и мониторинга объектов недвижимости.....	87
5.2. Основные термины и понятия.....	95
5.3. Задания	99
5.3.1. Задачи	99
5.3.2. Тесты.....	100
5.3.3. Верно/Неверно	104
5.3.4. Проблемы и ситуации.....	105
ОТВЕТЫ И КОММЕНТАРИИ	106
Глава 6. УПРАВЛЕНИЕ КАК СПОСОБ УВЕЛИЧЕНИЯ МАКСИМАЛЬНЫХ ДОХОДОВ ОТ НЕДВИЖИМОСТИ	112
6.1. Теоретические основы профессионального управления доходной недвижимостью.....	112
6.2. Основные термины и понятия.....	120
6.3. Задания	122
6.3.1. Задачи	122
6.3.2. Тесты.....	122
6.3.3. Верно/Неверно	124
6.3.4. Проблемы и ситуации.....	126
ОТВЕТЫ И КОММЕНТАРИИ	126
Глава 7. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ.....	128
7.1. Анализ качественных характеристик объекта недвижимости и подходов к его оценке	128
7.2. Основные термины и понятия.....	133
7.3. Задания	135
7.3.1. Задачи	135
7.3.2. Тесты.....	138
7.3.3. Верно/Неверно	142
7.3.4. Проблемы и ситуации.....	143
ОТВЕТЫ И КОММЕНТАРИИ	144
Глава 8. МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ УПРАВЛЕНИЯ РИСКАМИ ПРИ РАЗЛИЧНЫХ ФОРМАХ ФИНАНСИРОВАНИЯ	148
8.1. Сущность управления рисками в жизненных циклах воспроизводственных процессов недвижимости	148
8.2. Основные термины и понятия.....	152
8.3. Задания	154

8.3.1. Задачи	154
8.3.2. Тесты	158
8.3.3. Верно/Неверно	160
8.3.4. Проблемы и ситуации	164
ОТВЕТЫ И КОММЕНТАРИИ	166
Глава 9. ИНТЕГРИРОВАННАЯ СИСТЕМА МЕНЕДЖМЕНТА В ОТРАСЛИ СТРОИТЕЛЬСТВА И УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ	176
9.1. Основы создания интегрированных систем менеджмента в строительстве	176
9.2. Основные термины и понятия	182
9.3. Задания	186
9.3.1. Задачи	186
9.3.2. Тесты	188
9.3.3. Верно/Неверно	193
9.3.4. Проблемы и ситуации	196
ОТВЕТЫ И КОММЕНТАРИИ	196
Глава 10. ФИНАНСИРОВАНИЕ ИНВЕСТИЦИЙ В НЕДВИЖИМОСТЬ	199
10.1. Теоретические основы финансирования инвестиций в недвижимость	199
10.2. Основные термины и понятия	204
10.3. Задания	205
10.3.1. Задачи	205
10.3.2. Тесты	209
10.3.3. Верно/Неверно	212
10.3.4. Проблемы и ситуации	213
ОТВЕТЫ И КОММЕНТАРИИ	215
Глава 11. БУХГАЛТЕРСКИЙ УЧЕТ И НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ ОПЕРАЦИЙ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ	223
11.1. Основные положения по бухгалтерскому учету и налогообложению в сфере недвижимости	223
11.2. Основные термины и понятия	231
11.3. Задания	234
11.3.1. Задачи	234
11.3.2. Тесты	237
11.3.3. Верно/Неверно	241
11.3.4. Проблемы и ситуации	242
ОТВЕТЫ И КОММЕНТАРИИ	243
Глава 12. ИННОВАЦИИ И РАЗВИТИЕ НЕДВИЖИМОСТИ	251
12.1. Инновационные системы устойчивого развития недвижимости	251

12.2. Основные термины и понятия.....	263
12.3. Задания	265
12.3.1. Задачи	265
12.3.2. Тесты	267
12.3.3. Верно/Неверно	272
12.3.4. Проблемы и ситуации.....	275
ОТВЕТЫ И КОММЕНТАРИИ.....	277
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	280
Библиографический список	283