

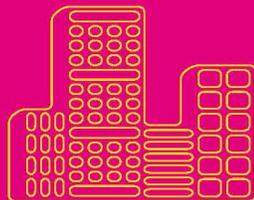


СТРОИТЕЛЬСТВО

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

ВВЕДЕНИЕ

Практикум состоит из нескольких типов заданий:

- **Основные термины и понятия**

Для выполнения данного задания необходимо для каждого термина, приведенного в списке, найти соответствующее определение, т.е. каждая буква, указывающая на термин, сопоставляется с числом, указывающим определение (например 5а, 1б, 7в и т.д.).

- **Задачи**

Решение задач должно начинаться с описания исходных данных. Необходимо привести расчетные формулы в общем виде, затем, подставив исходные данные, произвести вычисления и записать ответ. При необходимости решение следует сопровождать графиками или схемами. Задачи на экономическое сравнение вариантов рекомендуется решать в табличной форме.

- **Тесты**

Тесты содержат вопросы и варианты ответов, из которых нужно выбрать правильный ответ. Из приведенных вариантов ответов только один ответ верный. Результаты необходимо представить в следующем виде: 1б, 2в и т.д.

- **Верно/Неверно**

В задании приводится ряд утверждений по данной теме. Необходимо определить, является ли данное утверждение верным или нет. Если утверждение верно, ему присваивается цифра и буква В, если неверно — цифра и буква Н (например 1Н, 2В и т.д.).

- **Проблемы и ситуации**

Главным в содержании раздела является умение использовать общие принципы и цели развития в решении конкретных практических задач.

В целях их освоения выделены основные крупные проблемы, имеющие место в управлении недвижимостью:

- отбор конкретного проекта из совокупности доступных к внедрению;

- определение продолжительности проекта, под которой понимается обоснование решения о замене активов (иными словами, речь идет об оценке целесообразности продолжения эксплуатации активов действующего проекта или его прекращения, т.е. ликвидации активов и вложении средств в другой проект);

- составление оптимального плана капитальных вложений (программные решения).

Каждая из перечисленных проблем подробно анализируется авторами с позиции теории и практики. Закономерно, что учебный практикум завершается разделом о развитии недвижимости. Развитие — главный ориентир любых результатов, высшая цель существования общества и его отдельных элементов. Выбор основных направлений, показателей оценки, конкретных форм и методов развития имеет первостепенное значение для сферы недвижимости.

Данный практикум содержит **ответы и комментарии** по каждой главе.

Глава 1

МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ СЕРВЕЙИНГА

Учебные цели

1. Рассмотреть этимологию и эволюцию термина «сервейинг».
2. Понять сущность современной концепции «сервейинг недвижимости».
3. Выявить содержание сервейинга на разных фазах жизненного цикла объектов недвижимости.
4. Понять преимущества и недостатки профессионального управления объектами недвижимости.
5. Научиться обосновывать управленческие решения, связанные с выбором формы управления или обслуживания объекта недвижимости.

1.1. Сущность и содержание сервейинга

Под *сервейингом* понимается профессиональная коммерческая деятельность хозяйствующих субъектов на рынке недвижимости, включающая широкий комплекс экспертных и управленческих услуг, обеспечивающих эффективность процессов создания, эксплуатации, реновации и ликвидации объекта недвижимости.

Сервейинг как вид профессиональной деятельности на рынке недвижимости вобрал в себя целый ряд специализаций: землеустройство и кадастровое дело, инженерные и геологические изыскания, геодезию, различные виды экспертиз недвижимости и страхования, оценку недвижимости.

Современная концепция сервейинга заключается в *системном подходе к управлению недвижимостью на всех фазах жизненного цикла объекта*. Сервейеры как профессиональные участники рынка недвижимости выполняют функции по сбору, обработке и предоставлению информации о земле и других объектах недвижимости, планированию пространственного развития городов и населенных пунктов, подготовке, обоснованию и внедрению проектов развития недвижимости, определению стоимости проектов и оценке объектов недвижимости, управлению объектами недвижимости, инспектированию и контролю, а также комплексной технической, правовой, управленческой и финансово-экономической экспертизе.

Объектом деятельности профессиональных сервейеров являются объекты недвижимости, т.е. земельные участки, участки недр, здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, земельно-имущественные комплексы. *Предметом* сервейинга являются процессы, обеспечивающие создание и эффективное функционирование объектов недвижимости на всех стадиях жизненного цикла.

Цель сервейинга как профессиональной коммерческой деятельности на рынке недвижимости заключается в обеспечении наилучшего и наиболее эффективного использования объектов недвижимости в интересах собственника при соблюдении требований безопасности, экологичности и системно-правовых управленческих отношений собственности.

Управление объектами недвижимости с точки зрения собственника может быть организовано в трех формах: внутреннего, внешнего и смешанного управления.

Внутреннее управление объектом недвижимости в большей степени подходит для небольших объектов или объектов некоммерческой недвижимости, в том числе социальной сферы, либо для объектов, имеющих значительный износ. Доходность таких объектов невелика и не позволяет нести дополнительные расходы на профессиональное управление. Внутреннее управление осуществляется путем создания собственником специального управляющего подразделения или обслуживающей службы в собственном штате персонала. Самостоятельное непрофессиональное управление объектами недвижимости сопряжено с рядом проблем, связанных с невозможностью привлечения профессионального персонала и применения современных технологий управления и обслуживания зданий, обеспечивающих необходимый уровень безопасности и качества. Это приводит к повышенному ресурсопотреблению объектов недвижимости, в первую очередь, энергопотреблению; неконтролируемости процессов физического износа зданий и их конструкций; нерациональному использованию финансовых ресурсов, выделяемых на содержание и ремонт зданий.

При *внешнем управлении* объектами недвижимости происходит разделение функций и ответственности между собственником объекта и управляющей компанией. Основные функции по оперативному планированию и организации эксплуатации и реновации объекта, привлечению арендаторов или клиентов, взаимодействию с поставщиками коммунальных услуг или подрядчиками переда-

ются профессиональным управляющим компаниям. Преимущества внешнего управления объектами недвижимости заключаются в минимизации расходов по эксплуатации здания на основе специализации персонала управляющей компании и централизации некоторых функций управления, применения современных эксплуатационных технологий, повышения качества работ; в увеличении доходности здания за счет экономии на издержках и получения дополнительных доходов от роста арендной платы и доходов от сопутствующего комплекса услуг; в росте стоимости объекта недвижимости за счет качественного технического обслуживания и своевременного выполнения реновационных мероприятий; в повышении ликвидности объекта, находящегося в профессиональном управлении, что делает его более привлекательным как инвестиционного актива и т.д. Внешнее управление объектами недвижимости применяется преимущественно на высококлассных объектах коммерческой недвижимости (классы А и В), которые соответствуют требованиям международных стандартов по местоположению, физическому состоянию, качеству обслуживания, качеству содержания прилегающих территорий, наличию дополнительных технических возможностей и услуг. Однако эта форма управления может применяться и в социальной сфере на основе создания специализированной сервейинговой компании (например, для управления зданиями медицинских стационаров).

Коммерческая недвижимость делится на следующие большие группы: офисная, гостиничная, торговая, складская, промышленная, уникальная недвижимость, а также гаражи и паркинги.

Смешанная форма управления объектом недвижимости применяется в основном в крупных производственных компаниях путем выделения процессов управления объектом недвижимости из общего числа производственных процессов компании, их структурирования и осуществления частичного аутсорсинга отдельных функций управления объектом. Например, на аутсорсинг могут быть переданы отдельные функции управления, такие как брокеридж (*brokerage* — поиск и привлечение арендаторов или клиентов), заключение договоров с клиентами или арендаторами, отдельные функции по техническому или санитарному обслуживанию и т.д.

Сервейинговыми компаниями становятся те профессиональные участники рынка недвижимости, которые от простых посреднических или финансовых операций переходят к *интегрированным видам*

деятельности по развитию и управлению объектами недвижимости — сервейингу.

Примерами сервейинговой деятельности является деятельность большинства специализированных жилищных управляющих компаний. Эффективность их деятельности в значительной степени зависит от качества и технического состояния жилищного фонда, находящегося в управлении.

Управление — это процесс выработки управленческих решений и осуществления управленческих воздействий субъекта управления (управляющей системы) на объект управления (управляемую систему) с целью достижения управляемой системой определенных параметров развития.

В зависимости от целей деятельности и комплекса функций, выполняемых управляющей компанией, можно выделить несколько функциональных моделей сервейинговой деятельности:

- *управление проектом (Project Management)*, включающее технико-экономическое обоснование инвестиций в проект создания или развития объекта недвижимости, выполнение функций технического заказчика, приемку объекта в эксплуатацию;

- *управление объектом недвижимости (Property Management)*, включающее управление зданием, управление финансовыми потоками, связанными с эксплуатацией объекта недвижимости, администрирование и брокеридж, дополнительный сервис для арендаторов и посетителей;

- *управление недвижимостью как инвестиционным активом (Asset Management)*, включающее разработку инвестиционной стратегии; маркетинговые исследования рынка недвижимости и инвестиционного рынка; оценку рыночной стоимости и инвестиционного потенциала объекта, технико-экономическое обоснование инвестиций в объекты недвижимости; управление рисками портфеля недвижимости; финансовый менеджмент;

- *управление технической эксплуатацией объекта (Facility Management)*, включающее техническое обслуживание объектов недвижимости, оценку его состояния и проведение ремонтов, управление инженерно-техническими системами зданий, в том числе организация текущих, капитальных и аварийных работ по ремонту инженерных систем, организация систем безопасности;

- *санитарно-хозяйственное обслуживание объекта (Cleaning)*, включающее услуги по уборке помещений, уходу за мебелью и вну-

тренним оборудованием, уходу за фасадом здания, уборку и благоустройство прилегающей территории.

Базовой функциональной моделью управления недвижимостью является *Property Management*. Однако все модели между собой взаимосвязаны и могут интегрироваться, что является отличительной чертой сервейинга.

1.2. Основные термины и понятия

- а. Сервейинг.
- б. Рынок недвижимости.
- в. Инженерные изыскания.
- г. Концепция сервейинга недвижимости.
- д. Сервейер.
- е. Управление объектом недвижимости.
- ж. Брокеридж на рынке недвижимости.
- з. Девелопмент.
- и. Клининг.
- к. Землеустройство.
- л. Сервейинговая компания.

1. Работы, проводимые на предпроектной стадии для комплексного изучения природных условий участка проектируемого строительства и получения необходимых материалов для разработки экономически целесообразных и технически обоснованных решений при проектировании и строительстве объектов.

2. Системный подход к управлению недвижимостью на всех фазах жизненного цикла объекта недвижимости.

3. Профессиональный участник рынка недвижимости, осуществляющий коммерческую деятельность по сбору и обработке информации об объектах недвижимости, управлению проектами развития недвижимости, инспектированию и комплексной экспертизе различных объектов недвижимости.

4. Профессиональная коммерческая деятельность на рынке недвижимости, включающая широкий комплекс экспертных и управленческих услуг.

5. Продвижение объекта недвижимости на рынок, привлечение и подбор арендаторов, заключение договоров аренды, сбор арендной платы.

6. Совокупность экономических отношений между продавцами и покупателями объектов недвижимости.

7. Мероприятия по изучению состояния земель, планированию и организации рационального использования земель и их охраны, описанию местоположения и установлению на местности границ объектов, организации рационального использования земельных участков.

8. Процесс выработки управленческих решений и осуществления управленческих воздействий субъекта управления на объект управления (объект недвижимости) с целью достижения определенных параметров развития.

9. Специалист по экспертизе и управлению недвижимостью, профессионально осуществляющий широкий спектр работ на основе системного подхода к объектам недвижимости.

10. Вид коммерческой деятельности по оказанию услуг по санитарно-хозяйственному обслуживанию зданий.

11. Вид коммерческой деятельности, связанный с созданием объекта недвижимости или изменением существующего здания или земельного участка, с целью развития объекта недвижимости и увеличения его стоимости.

1.3. Задания

1.3.1. Задачи

1. Правление товарищества собственников жилья (ТСЖ) готовит предложения к собранию собственников об отказе от содержания постоянного обслуживающего персонала (сантехника, электрика, дворника) и заключении договора с сервейинговой компанией на обслуживание по вызову. В ТСЖ заработная плата сантехника составляет 7000 руб., электрика — 8000 руб., дворника — 6000 руб. в месяц. Из зарплаты технического персонала выплачиваются взносы в фонды социального страхования в размере 27,1 %. Дом был введен в эксплуатацию 3 года назад. Сервейинговая компания предлагает следующие тарифы на услуги (табл. 1.1). Количество обращений по различным поводам за предыдущий год по дому представлено в табл. 1.2.

Обоснуйте целесообразность заключения договора с сервейинговой компанией.

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

Учебное издание

СЕРВЕЙИНГ: ОРГАНИЗАЦИЯ, ЭКСПЕРТИЗА, УПРАВЛЕНИЕ

Часть 1
ОРГАНИЗАЦИОННО-ТЕХНОЛОГИЧЕСКИЙ МОДУЛЬ
СИСТЕМЫ СЕРВЕЙИНГА

Составители: **Овсянникова** Татьяна Юрьевна, **Яськова** Наталья Юрьевна,
Шукуров Ильхом Садриевич и др.

Редактор *Т.Н. Донина*
Корректор *В.К. Чупрова*
Компьютерная правка *О.В. Суховой*
Верстка *О.Г. Горюновой*
Дизайн обложки *Д.Л. Разумного*

Подписано в печать 20.09.2016. И-19. Формат 60×84/16.
Усл. печ. л. 15,81. Тираж 200 экз. Заказ 191

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Национальный исследовательский Московский государственный
строительный университет» (НИУ МГСУ).
129337, Москва, Ярославское ш., 26.

Издательство МИСИ—МГСУ.
Тел. (495) 287-49-14, вн. 13-71, (499) 188-29-75, (499) 183-97-95.
E-mail: ric@mgsu.ru, rio@mgsu.ru.

Отпечатано в типографии Издательства МИСИ—МГСУ.
Тел. (499) 183-91-90, (499) 183-67-92, (499) 183-91-44