

Евгений Якушин
Эксплуатация недвижимости
Часть 1

Содержание

Глава 1

Определение эксплуатации недвижимости.

1. Понятие эксплуатации недвижимости: семь определяющих факторов
2. Цели и задачи эксплуатации
3. Структура эксплуатации
4. Критерии качества эксплуатации
5. Концепция процесса эксплуатации

Глава 2

Мониторинг технического состояния объекта недвижимости.

1. Понятие визуального осмотра
2. Отчет о техническом состоянии объекта недвижимости
3. Типовая инструкция мониторинга
4. Объекты осмотров
5. Рекомендации

Глава 3

Техническое обслуживание.

1. Принципиальная схема. ЕТО, ППР и ТР
2. Ежедневное техническое обслуживание, планово-предупредительные работы и текущий ремонт инженерной инфраструктуры
 - 1) Эксплуатация систем теплоснабжения
 - 2) Эксплуатация систем электроснабжения
 - 3) Эксплуатация систем водоснабжения и канализации
 - 4) Эксплуатация систем вентиляции и кондиционирования
 - 5) Эксплуатация лифтов и лифтового оборудования
 - 6) Эксплуатация пожарной и охранной сигнализации
3. ТО, ППР, ТР строительных конструкций
 - 1) Кровля. Кровельные конструкции
 - 2) Фасад. Внешняя отделка
 - 3) Фундаменты. Стены. Перегородки. Перекрытия
 - 4) Лестницы. Внутренняя отделка
 - 5) Двери. Окна. Проемы

Глава 4

Специфика эксплуатации.

1. Эксплуатация бизнес-центров

2. Эксплуатация торговых центров
3. Эксплуатация многофункциональных комплексов
4. Эксплуатации логистических комплексов
5. Эксплуатация территорий

Глава 5

Клининг.

1. Стандарт чистоты
2. Ежесуточная уборка. Поддержание чистоты. Генеральная уборка
3. Уборка прилегающей территории
4. Требования к качеству убранных поверхностей
5. Расходные материалы: принципы выбора
6. Схема выбора стандарта чистоты
7. Рекомендации
8. Специфика клининга коммерческой недвижимости различной функциональности

Глава 6

Нормативные мероприятия и документация, регламентирующие процесс эксплуатации.

1. Технический паспорт объекта: перечень и форматы технической документации
2. Штатное расписание: регламенты процесса эксплуатации и взаимодействия сотрудников
3. Производственный процесс: типовые нормативные документы по эксплуатации
4. Технологические инструкции по ежедневному техническому обслуживанию, планово-предупредительным работам и текущему ремонту
5. Правила эксплуатации систем электроснабжения
6. Правила эксплуатации систем теплоснабжения

Глава 7

Технический консалтинг.

1. Взаимодействие с государственными органами контроля и надзора.
2. Представление интересов собственника при взаимодействии с поставщиками коммунальных услуг.
3. Взаимодействие с подрядчиками: управление строительными проектами и проект-менеджмент.
4. Координация и обеспечение гарантийных обязательств.

Глава 8

Снабжение.

1. Концепция материально-технического снабжения процесса эксплуатации
2. Определение потребностей в материальных ресурсах.
3. Положение о проведении тендера на поставку расходных материалов, инвентаря, инструментария и оборудования для эксплуатации.

Глава 9

Планирование и бюджетирование.

1. Технологии планирования процесса эксплуатации.
2. Формат плана мероприятий по эксплуатации. Статьи планирования.
3. Технологии бюджетирования. Статьи затрат.
4. Формат бюджета эксплуатации.

Глава 10

Методики расчета стоимости эксплуатации недвижимости.

1. Доходный способ. Стоимость эксплуатации с учетом доходности объекта.
2. Затратный способ. Стоимость эксплуатации с учетом затрат.
3. Сравнительный способ. Стоимость эксплуатации с учетом аналогов.

Глава 11

Аварийные ситуации.

1. Типовые аварийные ситуации.
2. Технологии ликвидации причин и последствий аварийных ситуаций.
3. Действия службы эксплуатации в аварийных ситуациях. Инструкции. Тренинги.

Глава 12

Автоматизация и диспетчеризация эксплуатации.

1. Понятия «интеллектуальное здание» и «умный дом».
2. Интегрированная инженерная инфраструктура действующего объекта.
3. Предпосылки создания интегрированной системы. Стоимость диспетчеризации.
4. Типовое техническое задание на проектирование диспетчеризации инженерной инфраструктуры.

Глава 13

Собственная служба эксплуатации.

1. Предпосылки возникновения службы эксплуатации.
2. Организация службы эксплуатации.
3. Оптимизация производственной деятельности.
4. Тенденции развития.

Глава 14

Кадры в эксплуатации.

Глава 15

Маркетинг в коммерческой эксплуатации объектов недвижимости.

1. Маркетинговые исследования.
2. Спрос.
2. Предложения и услуги.
4. Пакеты услуг.

Глава 16

Выбор эксплуатирующей организации.

1. Требования к эксплуатирующей организации.
2. Анализ информации.
3. Критерии выбора

Глава 17

Рынок услуг эксплуатации.

1. Спрос.
2. Предложение.
3. Текущее состояние.

Глава 18

Оценка деятельности службы эксплуатации.

1. Оценка эксплуатации на различных стадиях жизненного цикла объекта недвижимости.
2. Оценка эксплуатации на этапе бизнес планирования
3. Оценка эксплуатации в процессе строительства
4. Оценка эффективности эксплуатации действующего объекта недвижимости.
5. Расчеты эффективности.

Содержание