

# 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 убраных 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