

Ответственный редактор:

Талонов Александр Владимирович — доктор экономических наук, профессор, заведующий кафедрой управления недвижимостью Института управления в промышленности, энергетике и строительстве Государственного университета управления.

Рецензенты:

Масленников В. В. — доктор экономических наук, заведующий кафедрой теории менеджмента и бизнес-технологий Российского экономического университета им. Г. В. Плеханова;

Руденко Г. Г. — профессор, доктор экономических наук, профессор Российского экономического университета им. Г. В. Плеханова.

Талонов, А. В.

Т16

Управление недвижимостью : учебник для академического бакалавриата / А. В. Талонов [и др.] ; под ред. А. Е. Талонова. - М. : Издательство Юрайт, 2014. - 411 с. - Серия : Бакалавр. Академический курс.

ISBN 978-5-9916-3880-7

В учебнике рассмотрен круг вопросов, касающихся управления развитием объектов недвижимости и повышения эффективности их использования. Определено место управляющих компаний на рынке недвижимости и проанализированы функциональные области их деятельности на различных стадиях жизненного цикла. Рассмотрены существующие на рынке форматы недвижимости и определены формы взаимодействия собственника недвижимого имущества с управляющим недвижимостью, схемы управления объектом, а также большое внимание уделено вопросам редевелопмента нежилой недвижимости, в частности объектов культурного наследия.

Содержание учебника соответствует Федеральному государственному образовательному стандарту высшего образования четвертого поколения и методическим требованиям, предъявляемым к учебным изданиям.

Для студентов экономических направлений и специальностей высших учебных заведений.

УДК 338(075.8)
ББК 65.290-2я73

Оглавление

Авторский коллектив	6
Введение	8

Раздел I СИСТЕМА УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Глава 1. Основы функционирования рынка управления недвижимостью	14
--	----

1.1. Актуальные тенденции и особенности развития российского рынка управления недвижимостью	14
1.1.1. Фасилити-менеджмент в системе управленческих наук на рынке недвижимости	19
1.1.2. Состояние фасилити-менеджмента за рубежом и в России	29
1.2. Субъекты рынка управления недвижимостью	33
1.3. Объекты рынка управления недвижимостью	38
1.3.1. Классификация существующих объектов недвижимости	38
1.3.2. Перспективные объекты: доходные дома, лофты, экодома	42
1.4. Стратегические и тактические цели управления недвижимостью	57
1.5. Управляющая компания как субъект управления в сфере недвижимости	65
1.6. Формирование службы фасилити-менеджмента в структуре организации	81
Контрольные вопросы и задания	87
Тесты	88

Глава 2. Концепция управления недвижимым имуществом	90
--	----

2.1. Системный подход в управлении недвижимым имуществом и принципиальная схема управления недвижимостью	91
2.2. Формы взаимодействия собственника недвижимого имущества и управляющего недвижимостью	95

2.3. Разработка концепции управления недвижимостью	104
2.3.1. Сущность и этапы концепции управления коммерческой недвижимостью. Первый этап. Анализ рынка и текущего состояния объекта недвижимости	104
2.3.2. Второй этап. Разработка стратегии и программы управления объектом недвижимости	115
2.3.3. Третий этап. Реализация программы управления и организация деятельности управляющей компании	123
2.3.4. Четвертый этап. Оценка результатов управления недвижимостью	126
2.4. Комплексная оценка эффективности управления недвижимым имуществом	128
2.5. Оценка имущественного результата управления недвижимостью	141
2.5.1. Теоретическая база и область применения оценки недвижимости	141
2.5.2. Методологические подходы к оценке недвижимости	146
2.5.3. Этапы оценки недвижимости	150
2.6. Деятельность фасилити-служб и компаний на базе процессного подхода	154
2.6.1. Процессный подход к управлению фасилити-компанией	154
2.6.2. Основные процессы фасилити-компаний и службы управления инфраструктурой организации	161
<i>Контрольные вопросы и задания</i>	185
<i>Тесты</i>	186

Раздел II ДЕВЕЛОПМЕНТ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ (НА ПРИМЕРЕ ОБЪЕКТОВ НЕЖИЛОГО ФОНДА И ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ)

Глава 3. Редевелопмент недвижимости в современных условиях	190
3.1. Редевелопмент и его место в системе управления недвижимостью	191
3.2. Классификация видов редевелопмента нежилой недвижимости	205
3.3. Участники процесса редевелопмента нежилой недвижимости	215
3.4. Зарубежный и отечественный опыт управления развитием объектов недвижимости	222

3.5. Современный подход к управлению процессом редевелопмента объектов недвижимости	233
3.6. Аутсорсинг как форма реализации редевелоперских проектов	271
<i>Контрольные вопросы и задания</i>	277
<i>Тесты</i>	279

Глава 4. Управление сохранением и развитием объектов недвижимости культурного наследия

4.1. Объекты недвижимости культурного наследия как объекты управления	280
4.1.1. Сложившаяся система управления объектами недвижимости культурного наследия	280
4.1.2. Сущность и принципы девелопмента объектов недвижимости культурного наследия	290
4.2. Управление сохранением и развитием объектов недвижимости культурного наследия	296
4.2.1. Девелопмент объектов недвижимости культурного наследия на основе принципов государственно-частного партнерства	296
4.2.2. Современный подход к принятию решения по выбору формы реализации государственно-частного партнерства и управления развитием исторической недвижимости	317
4.3. Пути совершенствования процессов управления развитием объектов недвижимости культурного наследия	332
4.3.1. Выбор источников финансирования	332
4.3.2. Оптимизация процессов управления сохранением и развитием объектов недвижимости культурного наследия путем применения сетевых матриц	338
4.3.3. Оценка социально-экономической эффективности проектов сохранения и развития объектов недвижимости	354
<i>Контрольные вопросы и задания</i>	361
<i>Тесты</i>	362
Заключение	364
Глоссарий	366
Литература	370
Ответы на тесты	372
Приложения	373
<i>Приложение 1</i>	373
<i>Приложение 2</i>	388