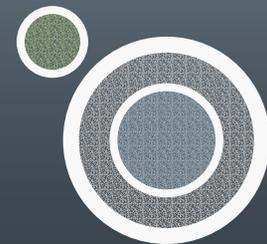
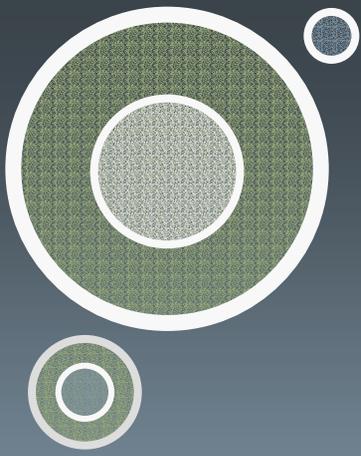


Современные технологии и информационное обеспечение эксплуатации недвижимости

Е. И. ТАРАСЕВИЧ
Доктор экономических наук
Профессор кафедры «Экономика и менеджмент недвижимости» СПбГУ

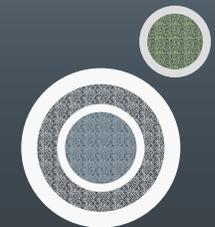
+7 (812) 272 03 81
www.valmaster.ru





Проблемы реформирования ЖКХ

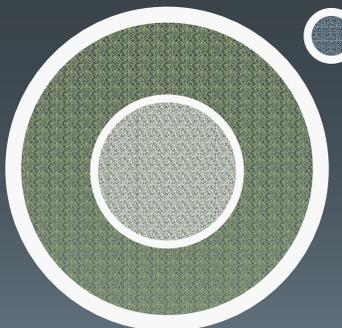
- Организационно-правовые
- Технологические
- Экономические
- Социальные
- **Методологические**



Нормы для определения стоимости годового ремонта зданий и сооружений в России (1895 г)

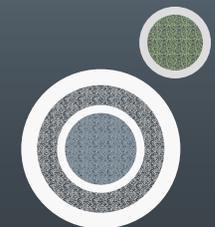
Название зданий и сооружений.	Стоимость куб. саж. в рублях	Размер отчисления на ремонт, %
Каменное жилое здание, чистой отделки, крытое железом	75-90	1
Каменное здание, простой казарменной отделки, крытое железом	65-75	1
Каменное здание: а) конюшни и оранжереи б) ледника, прачечной, бани и коровника	60-70	1,5 0,75
Каменное холодное здание, как напр. сарай и т.п.	40-50	0,75
Каменное отапливаемое здание трубной, манежа, склада, цейхгауза и т.п.	50-60	1
Деревянное жилое здание, чистой отделки	60-70	1,5
Деревянное жилое здание, простой казарменной отделки	50-60	1,5



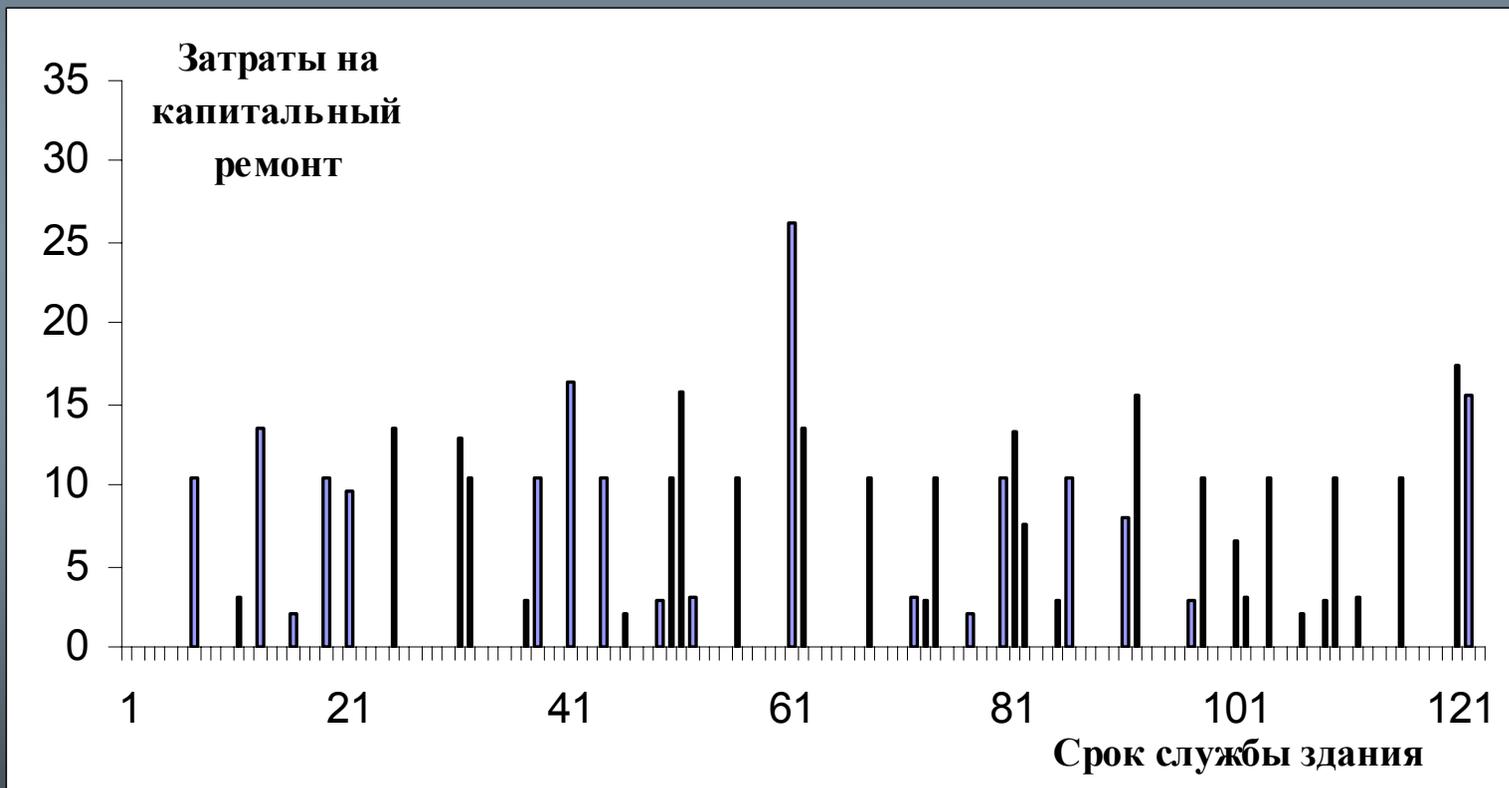


Концепция планово-предупредительной эксплуатации

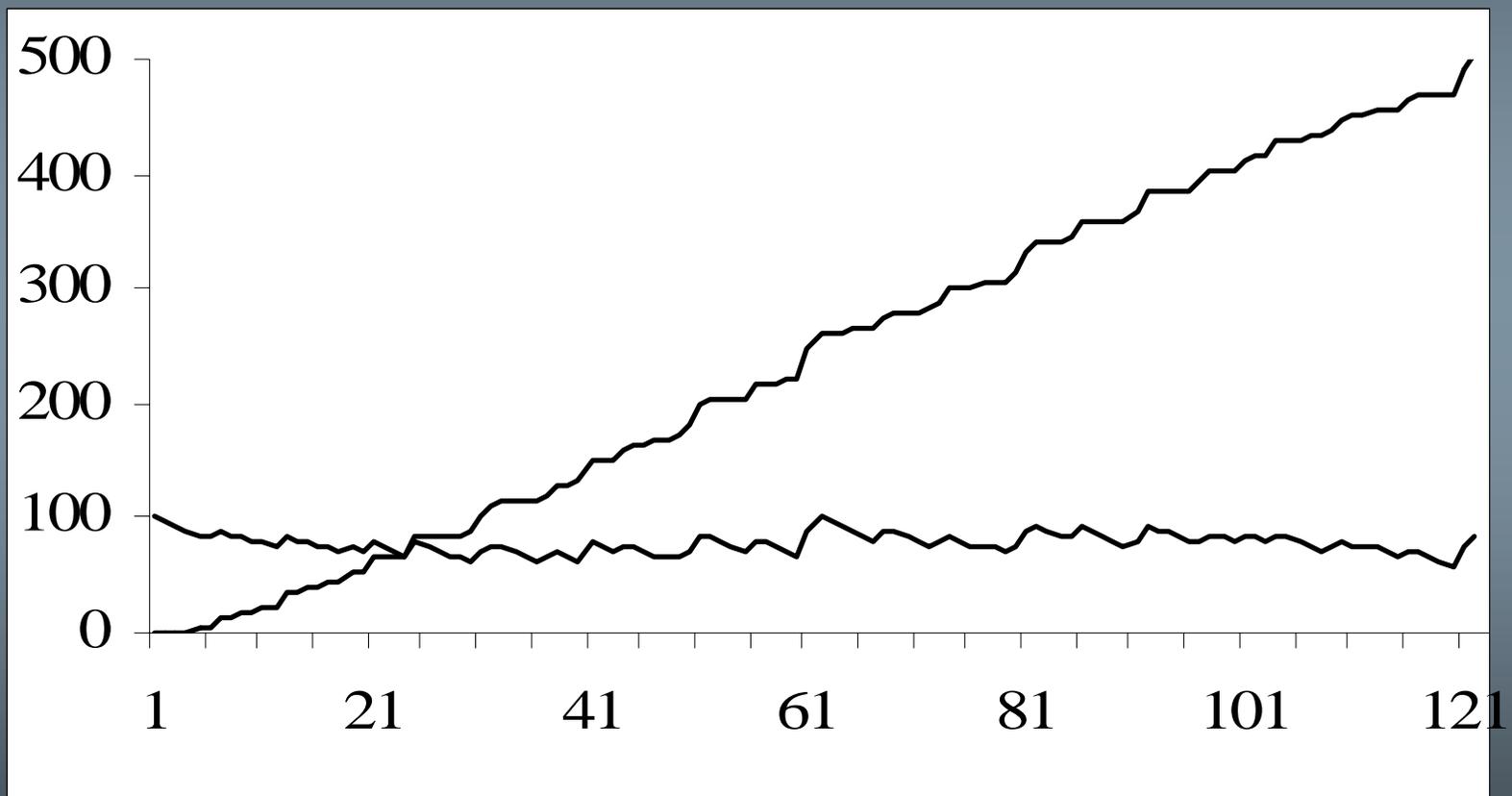
- Цель эксплуатации – снижение вероятности выхода из строя конструктивных элементов или элементов инженерного оборудования
- Задача эксплуатации - поддержание технического состояния конструктивных элементов и элементов инженерного оборудования на уровне практически нового состояния.

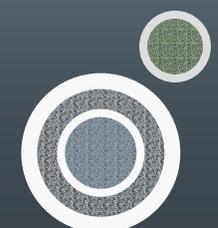
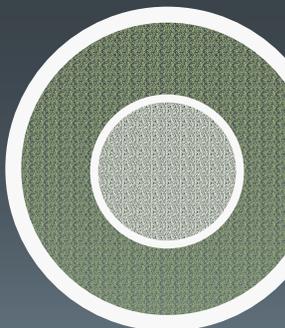


Нормативные поперiodные затраты на замену конструктивных элементов (ВСН 58-88р)



Нормативные затраты на замену конструктивных элементов нарастающим итогом (ВСН 58-88р)





Наименование конструктивных элементов, отделки зданий и инженерного оборудования	Срок службы элементов при годовой норме отчислений на кап ремонт (в процентах от восстановительной стоимости)					
	3,3	2,66	2,0	1,5	1,0	0,5
Перегородки (гипсовые, гипсоволокнистые)	50	63	92	133	183	293
Окна и двери в наружных стенах	40	50	73	106	146	234
Внутриквартирные двери	60	75	110	160	220	352
Штукатурка по бетонным и кирпичным стенам	60	75	110	160	220	352
Полы паркетные из бука типа «специаль» по дощатому основанию	50	63	92	133	183	293
Полы из линолеума	20	25	37	53	73	117
Полы метлахские плитки по бетонному основанию	80	100	146	213	293	469
Кровля (из рулонных материалов)	12	15	22	32	44	70
Масляная окраска столярных изделий, стен	6	8	11	16	22	35
Горячее водоснабжение (трубопроводы черные)	10	13	18	27	37	59
Горячее водоснабжение (трубопроводы оцинкованные)	10	13	18	27	37	59
Водопровод и канализация (трубопроводы черные)	15	19	27	40	55	88
Водопровод и канализация (трубопроводы оцинкованные)	30	38	55	80	110	176
Вентиляция (шахты и коробка на этаже)	30	38	55	80	110	176
Электроосвещение (электропроводка скрытая)	30	38	55	80	110	176
Газовое оборудование (внутренняя и дворовая сеть)	20	25	37	53	73	117

Методология технической эксплуатации недвижимости

Принципы

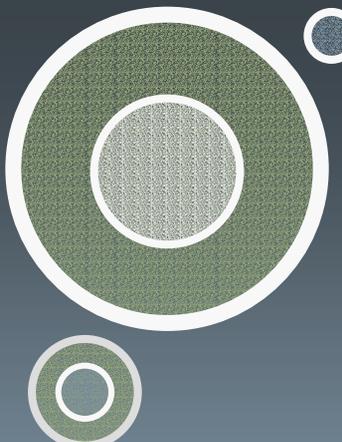
Методы

Технологии

Модели

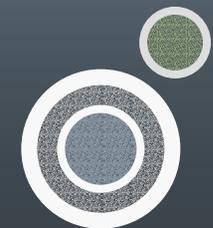
Расчетные техники

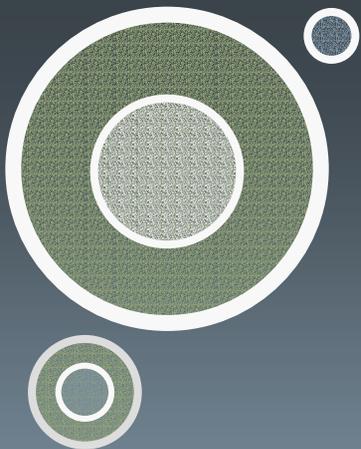




Принципы технической эксплуатации недвижимости

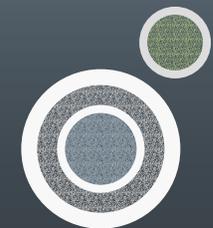
- **Корректирующий**
- **Временной**
- **Функциональный**





Методы технической эксплуатации недвижимости

- Ответная эксплуатация
- Профилактическая эксплуатация
- Предупредительная эксплуатация



Эксплуатация

Принципы эксплуатации

Корректирующий

Функциональный

Временной

Методы эксплуатации

Ответная
эксплуатация

Предупредительная
эксплуатация

Профилактическая
эксплуатация

Технологии (методики) эксплуатации

Эксплуатация на базе
диспетчерских центров

Эксплуатация «точно во
время»

Планово-профилактическая
эксплуатация

Традиционная ответная
эксплуатация

Эксплуатация по приоритетам

Регламентная
эксплуатация

Виды работ по эксплуатации

Ремонты

Техническое обслуживание

Содержание работ

Замена элементов

Рабочие повседневные
осмотры

Мелкие повседневные
ремонтные операции

Восстановление элементов

Регулировочно-
настроечные работы



Предупредительный метод эксплуатации недвижимости

- Формирование перечня факторов, определяющих оценку важности работы для функционального использования недвижимости.
- Формирование балльных шкал для идентификации возможного состояния каждого фактора.
- Детальное освидетельствование и выявление перечня необходимых работ по технической эксплуатации для каждого конструктивного элемента и элемента оборудования недвижимости.
- Оценка текущего статуса каждого конструктивного элемента или элемента оборудования в баллах по каждому фактору.
- Оценка суммарного приоритета для каждого конструктивного элемента или элемента оборудования в баллах
- Ранжирование всех работ в соответствии в заданными диапазонами приоритетов.
- Формирование программы работ по эксплуатации с учетом установленных приоритетов



Оценка приоритетов работ

ФС
СН
ВП
ВК

Физическое состояние
Статус недвижимости
Влияние на пользователей
Влияние на конструктивные элементы

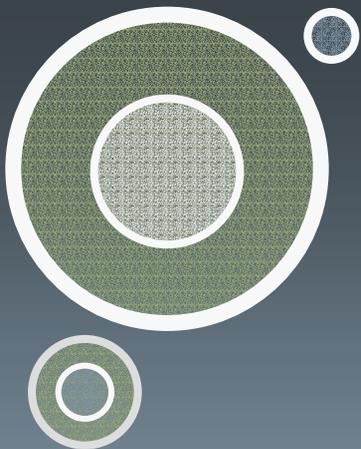
		ФС	СН	ВП	ВК	Баллы
1.1	Фундаменты	2	1	3	2	8
1.2	Несущие стены	2	1	3	1	7
1.3	Перекрытия	3	1	3	1	8
1.4	Крыша	3	1	3	3	10
2.1	Окна и наружные двери	2	1	2	2	7
2.2	Внутренние двери	2	1	2	1	6
2.3	Перегородки и внутренние стены	3	1	3	2	9
2.4	Лестницы	2	1	3	2	8
3.1	Санитарные приборы	3	1	3	1	8
3.2	Система канализации	2	1	1	2	6
3.3	Система водоснабжения	2	1	3	2	8
3.4	Система отопления	2	1	2	2	7
3.5	Система электроснабжения	1	1	2	2	6
4.1	Наружная отделка	2	1	2	2	7
4.2	Покрытие пола	2	1	3	2	8
4.3	Отделка потолков	2	1	1	2	6
4.4	Отделка внутренних стен	2	1	3	2	8
4.5	Водоотвод	3	1	2	2	8
4.6	Кровля	3	1	2	2	8



Ранжирование работ по приоритетам

№	Элемент	Баллы	Ранг	Приоритет
1.4	Крыша	10	1	1
2.3	Перегородки и внутренние стены	9	2	1
1.3	Перекрытия	8	3	1
3.1	Санитарные приборы	8	4	1
4.6	Кровля	8	5	1
4.5	Водоотвод	8	6	1
2.4	Лестницы	8	7	1
1.1	Фундамент	8	8	2
3.3	Система водоснабжения	8	9	2
4.2	Покрытие пола	8	10	2
1.2	Несущие стены	7	11	2
2.1	Окна и наружные двери	7	12	2
3.4	Система отопления	7	13	2
4.4	Отделка внутренних стен	8	14	2
4.1	Наружная отделка	7	15	3
2.1	Окна и наружные двери	7	16	3
2.2	Внутренние двери	6	17	3
4.4	Отделка внутренних стен	8	18	3
4.3	Отделка потолков	6	19	3
3.5	Система электроснабжения	6	20	3





Диспетчерское
управление
сетями

ГИС
с поддержкой
топологии

Инженерные
расчеты наружных
сетей

ГИС
без поддержки
топологии

Технический учет

Эксплуатационный
учет

Учет арендных
отношений

РКЦ

Паспортный
стол

Управление
эксплуатацией
недвижимости

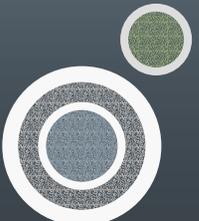
Управление
недвижимостью

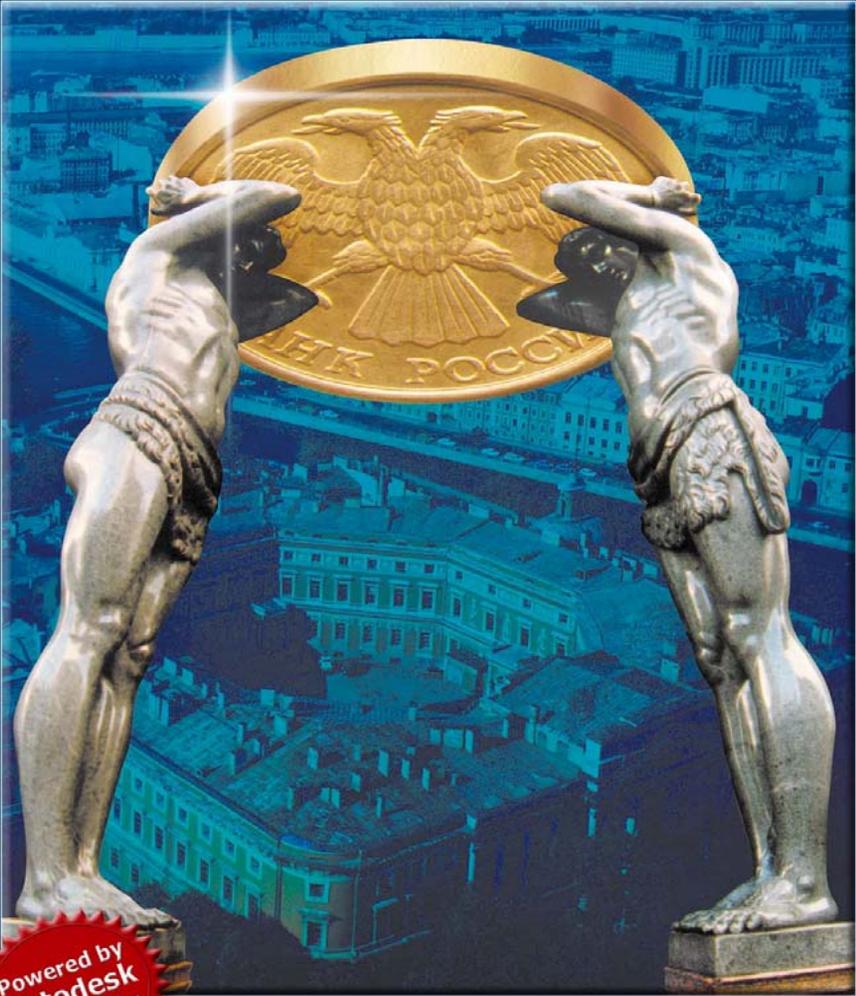
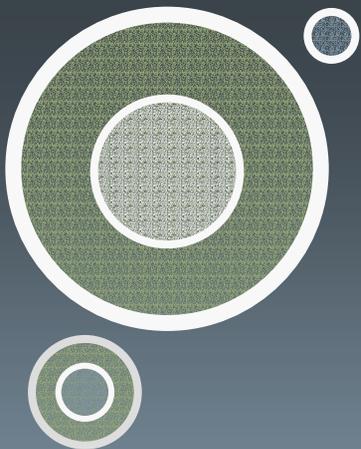
Регистрация
прав

Налог на
имущество

Бухгалтерский учет

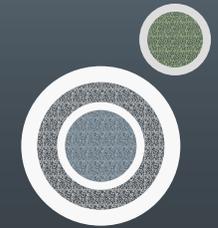
Документооборот

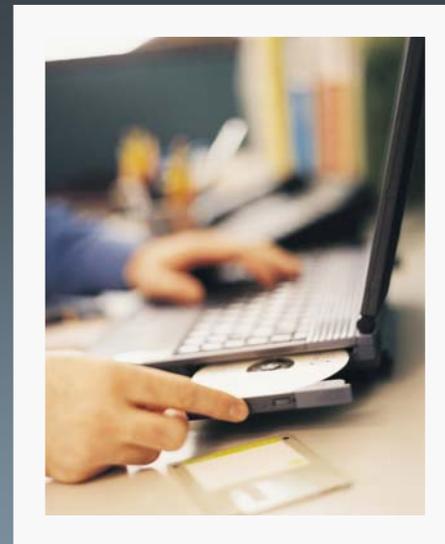
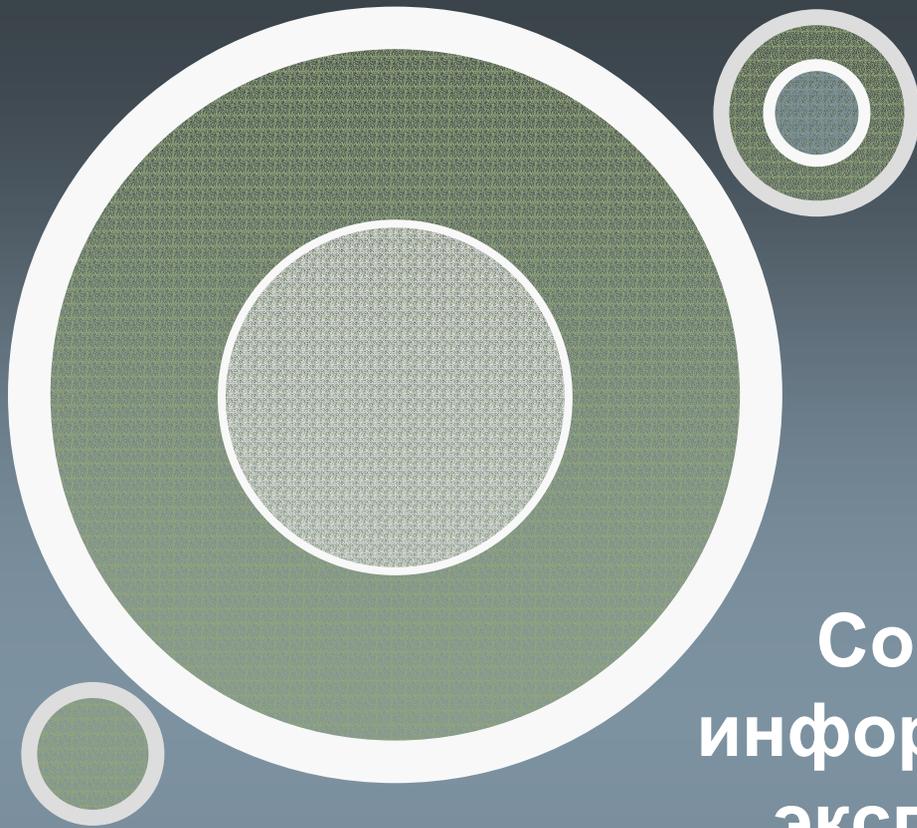




Powered by
Autodesk
Technology

VALMASTERTM
TECHNOLOGY





Современные технологии и информационное обеспечение эксплуатации недвижимости

Е. И. ТАРАСЕВИЧ
Доктор экономических наук
Профессор кафедры «Экономика и менеджмент недвижимости» СПбГУ

+7 (812) 272 03 81
www.valmaster.ru

