

Цели и задачи стратегического управления активами недвижимого имущества, решаемые на платформе программного комплекса ValMaster™ FM

	Задачи	Актуальность задач			
		Актуально	Жела- тельно	В пер- спективе	Не нужно
Стратегическое управление					
<p>Максимизиро- вать продук- тивность порт- феля активов недвижимости для достиже- ния стратеги- ческих целей.</p> <p>Максимизиро- вать эффек- тивность ис- пользования ограниченных финансовых средств орга- низации при стабильно надежном функциониро- вании объектов недвижимости.</p>	Сформировать всегда актуальный электронный реестр активов недвижимого имущества в универсальном формате государственного кадастра объектов недвижимости.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Структурировать портфель активов недвижимого имущества по критериям/индексам важности для стратегических целей организации, функциональности и эффективности текущего использования.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Сформировать стратегический план управления активами в контексте стратегических целей организации.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Перейти к пообъектному целевому управлению активами недвижимого имущества, оптимизировать бюджеты расходов и доходов.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Минимизировать нецелевое или неэффективное использование активов недвижимого имущества.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Обеспечить оперативный и малозатратный мониторинг эксплуатационного состояния активов недвижимого имущества.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Оптимизировать расходы за счет внедрения современных технологий управления эксплуатацией, в том числе, внедрения проактивной эксплуатации, сконцентрированной на надежности.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Максимизировать доходы за счет оптимизации использования недвижимости, внедрения новых технологий финансового планирования, оперативного мониторинга результативности доходной деятельности.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Внедрить систему непрерывного улучшения управления на базе ключевых показателей эффективности использования активов недвижимого имущества.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Обеспечить оперативную аналитическую обработку информации для обоснования принятия стратегических решений по управлению недвижимостью.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Создать точную систему автоматизированной отчетности об эффективности использования недвижимости.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

		Актуально	Жела-тельно	В пер-спективе	Не нужно
	Минимизировать риски внутрикорпоративного мошенничества и воровства за счет централизованной системы оперативного учета деятельности по управлению активами недвижимого имущества.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Операционное управление					
Эксплуатация недвижимости					
Обеспечить систему планирования эксплуатации актуальной информацией о состоянии активов недвижимости	Сформировать оптимальную программу плановых осмотров объектов эксплуатации с учетом выбранной программы эксплуатации и возможностей использования инструментальной диагностики.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Обеспечить ежегодное измерение эксплуатационного состояния силами собственного персонала при минимальных издержках	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Обеспечить мониторинг изменения характеристик технико-эксплуатационного состояния объектов эксплуатации и их компонентов в сопоставлении с инвестициями в эксплуатацию.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Обеспечить последовательное, обоснованное по целям и нормированное по ресурсам планирование эксплуатации	Сформировать подробный реестр объектов эксплуатации – конструкций и инженерного оборудования, в том числе, реестр эксплуатационных паспортов.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Сформировать оптимальную стратегию эксплуатации для каждого объекта в зависимости от его места в обеспечении основной функции организации.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Сформировать четкие и эффективные процедуры и регламенты планового технического обслуживания и ремонтов, содержания помещений и территории	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Обеспечить бюджетное планирование прозрачным обоснованием потребностей эксплуатации исходя из трудоемкости, необходимых материалов и запчастей, машин и механизмов.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Оптимизировать программу эксплуатации с целью балансировки надежности и издержек эксплуатации.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Максимизировать эффективность выполнения программ эксплуатации	Сформировать оптимальную структуру исполнителей (собственный персонал + подрядчики)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Организовать управление договорными отношениями на основе оптимизации рисков, в том числе, финансовых	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Обеспечить эффективный контроль-мониторинг качества выполнения подрядных работ со стороны собственника	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

		Актуально	Жела-тельно	В пер-спективе	Не нужно
	Обеспечить оценку результативности выполнения планов эксплуатации с разработкой программ их улучшения	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Обеспечить хронологическую последовательность проведения работ эксплуатации на каждом объекте.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Обеспечить оценку результативности и эффективности системы управления эксплуатацией активами недвижимого имущества.	Сформировать систему показателей результативности и эффективности эксплуатации с выделением ключевых показателей.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Обеспечить оперативный ежедневный мониторинг показателей результативности и эффективности эксплуатации	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Сформировать систему самодиагностики и постоянного совершенствования системы эксплуатации	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Максимизировать энергоэффективность активов недвижимого имущества	Сформировать реестр основных потребителей коммунальных ресурсов	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Организовать обработку данных технического учета ресурсов по каждому потребителю	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Создать систему мониторинга эффективности внедрения энергосберегающих технологий	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Создать систему оперативного мониторинга показателей использования ресурсов по объектам и потребителям	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Предоставление регулярных услуг пользователям					
Гигиеническая уборка и содержание помещений					
Максимизировать эффективность предоставления услуг по гигиенической уборке и содержанию помещений и активов (клининг)	Создать систему регламентов уборки для различных объектов и категорий клининга	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Создать электронный реестр объектов клининга	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Обеспечить бюджетное планирование прозрачным обоснованием потребностей клининга исходя из трудоемкости, необходимых материалов и запчастей, машин и механизмов.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Внедрить в практику технологию Соглашений об уровне обслуживания	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Сформировать оптимальную структуру исполнителей (собственный персонал + подрядчики)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Организовать управление договорными отношениями клининга на основе оптимизации рисков, в том числе, финансовых	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

		Актуально	Жела-тельно	В пер-спективе	Не нужно
	Обеспечить эффективный контроль-мониторинг качества выполнения работ по клинингу со стороны собственника	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Обеспечить оценку результативности выполнения планов клининга с разработкой программ их улучшения	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Содержание территории					
Максимизировать эффективность предоставления услуг по содержанию территории	Создать систему регламентов содержания территории для различных объектов и категорий содержания	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Создать электронный реестр объектов содержания территории	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Обеспечить бюджетное планирование прозрачным обоснованием потребностей содержания территории в терминах трудоемкости, необходимых материалов и запчастей, машин и механизмов.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Внедрить в практику содержания территории технологию Соглашений об уровне обслуживания	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Сформировать оптимальную структуру исполнителей (собственный персонал + подрядчики)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Организовать управление договорными отношениями содержания территории на основе оптимизации рисков, в том числе, финансовых	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Обеспечить эффективный контроль-мониторинг качества выполнения работ по содержанию территории со стороны собственника	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Обеспечить оценку результативности выполнения планов содержания территории с разработкой программ их улучшения	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Аренда недвижимости					
Максимизировать эффективность управления арендными отношениями	Сформировать детальный реестр арендопригодных (арендуемых) объектов (помещения и их части, рекламносители, участки территории) и их арендных характеристик	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Сформировать финансовый план аренды для каждого объекта аренды с учетом индивидуальных и рыночных арендных характеристик	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Сформировать систему гибкой регламентации содержания арендной платы – валовая, чистая, абсолютно чистая аренда.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

		Актуально	Жела-тельно	В пер-спективе	Не нужно
	Сформировать систему поэлементного управления услугами аренды, обеспечить возможности для анализа экономической структуры арендных отношений.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Организовать прозрачную систему формирования договоров аренды, дополнительных соглашений, актов.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Обеспечить хронологический контроль истории изменения основных параметров договоров аренды, включая исполнителей изменений.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Сформировать систему показателей результативности и эффективности арендной деятельности, выделить ключевые показатели эффективности аренды	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Обеспечить оперативный мониторинг характеристик использования арендопригодных объектов	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Обеспечить оперативную оценку выполнения финансовых планов аренды, поступления арендных платежей результативности контрактной деятельности	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Сформировать систему постоянного совершенствования арендных отношений	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Использование недвижимости					
Максимизировать эффективность использования недвижимости для достижения стратегических целей.	Сформировать детальный реестр использования недвижимости для размещения собственных подразделений, не используемых для текущих целей организации, в том числе - арендопригодных.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Сформировать перспективный план потребности организации в активах недвижимого имущества	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Сформировать детальный реестр использования каждого помещения для размещения собственного персонала, мебели, оргтехники, технологического оборудования	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Сформировать систему управления использованием площадей, в том числе, при реорганизациях, переездах и т.д.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Сформировать систему показателей эффективности использования активов недвижимого имущества, обеспечить их непрерывный мониторинг.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Максимизировать эффективность управления активами (мебель, оргтехника)	Сформировать реестр активов организации, подлежащих управленческому контролю	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Сформировать реестр размещения активов организации в разрезах оргштатной структуры, помещений, объектов недвижимости	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

<i>ка, технологическое оборудование, и т.д.)</i>		Актуально	Желательно	В перспективе	Не нужно
	Сформировать реестр закрепления активов за персоналом или материально-ответственными лицами.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Сформировать систему оперативной управленческой отчетности об использовании и размещении активов.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Максимизировать эффективность размещения персонала	Сформировать реестр персонала и обеспечить его актуализацию во взаимодействии с системой учета кадров.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Сформировать электронный реестр размещения по помещениям виртуальных рабочих мест в составе: сотрудник+мебель+оргтехника.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Создать систему автоматического мониторинга занятости и состава виртуальных рабочих мест.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Сформировать систему мониторинга показателей для оценки эффективности использования помещений для размещения персонала.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Оперативно-производственное управление

Эксплуатация недвижимости

Повысить производительность труда собственного персонала минимум в 2 раза	Создать систему производственного планирования работ по эксплуатации.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Создать систему формирования календарных графиков производства работ.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Создать систему управления бюджетом рабочего времени собственного персонала.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Создать систему планирования оперативных потребностей запчастей, материалов, инструментов для выполнения работ.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Организовать выполнение плановых работ на основе системы наряд-заказов.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Повысить надежность активов недвижимости	Обеспечить регистрацию и учет отказов и их характеристик.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Обеспечить мониторинг статистики отказов для совершенствования системы планирования работ.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Обеспечить хронологический контроль устранения отказов.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Исполнение заявок					
Повысить качество выполнения услуг и работ по заявкам пользователей недвижимости (услуги технического содержания, бизнес-услуги, услуги охраны, услуги уборки и содержания помещений, услуги кейтеринга и другие услуги)	Сформировать систему оперативно-диспетчерской обработки заявок пользователей (ServiceDesk), в том числе, с применением Internet-технологий.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Обеспечить контроль хода выполнения каждой заявки со стороны пользователей.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Организовать выполнение заявок пользователей на основе сервис-нарядов.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Создать обратную связь с пользователями, внедрить систему оценки удовлетворенности пользователей выполненными заявками на работы.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Создать систему управления собственным персоналом, выполняющим работы и услуги по заявкам пользователей.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Создать систему оценки качества выполнения заявок пользователей и мотивации исполнительного персонала на основе системы критериев уровня обслуживания.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Максимизировать эффективность использования служебного транспорта	Сформировать реестр служебного транспорта.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Создать систему календарного планирования рабочего времени.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Создать систему оперативной обработки заявок пользователей на транспорт.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Создать систему диспетчерского управления водителями и транспортными средствами.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Обеспечить мониторинг эффективности использования транспорта на основе системы диспетчеризации ServiceDesk.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Максимизировать эффективность управления бронирования помещений	Сформировать реестр помещений временного использования (переговорные, конференц-залы и т.д.).	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Сформировать реестр оборудования временного пользования (проекторы, компьютеры, микрофоны и т.д.).	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Создать систему оперативной обработки заявок пользователей на помещения и оборудование.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Создать систему календарного планирования (бронирования) использования помещений и оборудования.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Обеспечить мониторинг эффективности использования помещений и оборудования на основе системы диспетчеризации ServiceDesk.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>