

# Указания по выполнению ВКР

ЭКОНОМИКО-УПРАВЛЕНЧЕСКИЙ РАЗДЕЛ

---

# Общие требования к ВКР

---

Цель ВКР заключается в разработке и всестороннем обосновании *управленческого решения по конкретному варианту функционирования и развития недвижимости* в соответствии с принятым критерием эффективности.

В выпускной работе должны быть отражены *все базовые модули профессиональной подготовки* – инженерные, экономические, правовые, экологические и управленческие дисциплины, а также другие дисциплины специализации в том числе оценка недвижимости и нематериальных активов.

# Общие требования к ВКР

---

На начальном этапе работы необходимо разработать общую концепцию выполнения ВКР. В рамках данной концепции необходимо сформировать общую цель выполнения данной работы. После формирования цели работы формируется список задач на каждый из четырех разделов.

Результаты выполнения поставленных задач должны наиболее полно раскрыть тему выпускной работы. Материал ВКР должен быть обработан и систематизирован.

ВКР должна разрабатываться для конкретных условий и объектов, обобщать передовой опыт, учитывать особенности производства работ, а также включать в содержание данные научных исследований выпускника, полученные в период его обучения и подготовки выпускной работы.

# Общие требования к ВКР

---

Общими требованиями к содержанию работы являются:

- четкость построения;
- логическая последовательность изложения материала;
- краткость и точность формулировок, исключающих возможность субъективного и неоднозначного толкования;
- убедительность аргументации;
- конкретность изложения результатов работы;
- доказательность выводов и обоснованность рекомендаций.

# Классификация ВКР

---

Выпускные квалификационные работы бакалавров классифицируются по объекту профессиональной деятельности, являющегося предметом исследования ВКР:

- 1) ВКР, объектом которых является **существующее здание**;
- 2) ВКР, объектом которых является **незастроенный земельный участок**;
- 3) ВКР, объектом которых является **инвестиционно-строительный проект**.

# Структура ВКР

---

Структура выпускной квалификационной работы бакалавра по профилю «Экспертиза и управление недвижимостью» состоит из текстовой и графической частей.

Объем текстовой части работы должен лежать в пределах 70-110 страниц.

Графическая часть работы оформляется в виде приложений после текстовой части. Графическая часть состоит из планов, узлов, схем, графиков.

# Структура ВКР

## Структура текстовой части:

---

1. Титульный лист
2. Задание на выпускную квалификационную работу
3. Содержание
4. Введение
5. **Правовой раздел**
6. **Экологический раздел**
7. **Строительно-технический раздел**
8. **Экономико-управленческий раздел**
9. Заключение
10. Список использованной литературы
11. Приложения к ВКР

# ПОДГОТОВИТЕЛЬНЫЙ ЭТАП РАБОТЫ

На первом этапе выполнения работы происходит подбор соответствующей темы.

Тему выпускной работы студент выбирает самостоятельно после прохождения производственной и преддипломной практики.

При прохождении производственной практики студент должен определиться с объектом своей выпускной квалификационной работы и собрать необходимую информацию о нем.

В качестве объекта должно выбираться **здание** конкретного или многофункционального назначения (жилое, общественное, производственное), либо **группа объектов недвижимости** (промышленный комплекс, жилой комплекс и др.), либо **земельный участок** или участки различного назначения. Так же объектом выпускной работы может быть **инвестиционный проект** нового строительства здания или комплекса зданий различного назначения.



# ПОДГОТОВИТЕЛЬНЫЙ ЭТАП РАБОТЫ

---

В рамках выполнения ВКР может быть представлен один из основных вариантов воспроизводства:

- новое строительство;
- незавершенное строительство;
- реконструкция;
- обновление сложившейся застройки.

# ПОДГОТОВИТЕЛЬНЫЙ ЭТАП РАБОТЫ

---

На первой стадии устанавливается, имеет ли объект физическое воплощение (существует или не существует в реальности). Здесь всего две альтернативы, соответственно да существует или нет, это пока только проект. При физическом существовании объекта устанавливается его род, это земельный участок либо здание, строение или сооружение.

Основная цель выпускной квалификационной работы заключается в разработке и всестороннем обосновании *управленческого решения по конкретному варианту функционирования и развития недвижимости в соответствии с принятым критерием эффективности.*

# ПОДГОТОВИТЕЛЬНЫЙ ЭТАП РАБОТЫ

---

Конкретными вариантами таких управленческих решений могут быть:

а) наиболее эффективный инвестиционный проект по различным вариантам воспроизводства;

б) наилучший вариант использования и управления объектами недвижимости;

в) наиболее эффективный вариант пространственно-экономического развития недвижимости (проект девелопмента);

г) оптимизация земельно-имущественного комплекса и производственно-хозяйственной деятельности предприятия, управляющей организации, управляющей компании с целью максимизации рыночной стоимости бизнеса.

# ПОДГОТОВИТЕЛЬНЫЙ ЭТАП РАБОТЫ

---

Выпускная квалификационная работа студентов должна быть связана с одним или несколькими основными, характерными именно для данной работы этапами жизненного цикла объекта недвижимости, а именно:

- управление предынвестиционной стадией жизненного цикла объекта недвижимости;
- управления инвестиционной стадией жизненного цикла объекта недвижимости;
- управление проектом строительства или реконструкции;
- управление эксплуатацией объекта недвижимости;
- управление проектом закрытия объекта (демонтажа) или его реновации.

# ПОДГОТОВИТЕЛЬНЫЙ ЭТАП РАБОТЫ

---

Основные обобщенные направления выполнения выпускных квалификационных работ:

- управление проектами строительства и реконструкции зданий и сооружений различного назначения;
- экспертиза и управление проектом достройки незавершенного строительства объектов недвижимости;
- управление и эксплуатация объектов недвижимости. Оценка бизнеса управляющей компании;
- экспертиза и управление недвижимостью в различных сегментах недвижимости;
- управление проектом модернизации объекта недвижимости;
- организация системы энергосбережения при эксплуатации объектов недвижимости;
- управление комплексом жилой недвижимости;
- управление коттеджной застройкой.

# ЭКОНОМИКО- УПРАВЛЕНЧЕСКИЙ РАЗДЕЛ

---

Данный раздел содержит в себе две части экономическую и управленческую, представленные в виде экономической и управленческой экспертизы.

# ЭКОНОМИКО- УПРАВЛЕНЧЕСКИЙ РАЗДЕЛ

---

## Экономическая часть

Данная часть так же входит в состав экономико-управленческого раздела. В зависимости от тематики выпускной работы эта часть может включать в себя:

- экспертизу инвестиционного проекта (коммерческой и некоммерческой направленности);
- оценку объекта недвижимости;
- оценку бизнеса предприятия.

# ЭКОНОМИКО-УПРАВЛЕНЧЕСКИЙ РАЗДЕЛ

## Рекомендуемая структура данной части раздела:

---

### 1 Теоретические аспекты

Методики оценки и проведения расчетов (инвестиционный проект, бюджетный проект)

### 2 Анализ внутренней и внешней среды объекта исследования

2.1 Общая характеристика объекта исследования (описание)

2.2 Маркетинговый анализ рыночного сегмента

2.3 Анализ источников финансирования (предприятие, бюджет, инвесторы). Объемы и пути финансирования. Описание планируемого использования объекта (коммерческое или некоммерческое использование).

### 3 (Данный пункт обычно называется как выпускная работа)

3.1 Общая финансовая – затратная характеристика объекта

(сметы, финансовые планы, календарные планы, графики реализации и т.д.)

3.2 Оценка денежных потоков проекта, в том числе оценка эффективности проекта (финансовая, социальная, бюджетная) с двух позиций – экономичности и доходности.

3.3 Оценка проектных рисков

Результатом проведения экономической экспертизы при подготовке ВКР должны быть выводы, обуславливающие финансовую осуществимость и экономическую целесообразность данного проекта.



# ЭКОНОМИКО- УПРАВЛЕНЧЕСКИЙ РАЗДЕЛ

---

## УПРАВЛЕНЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

Тематика данной части очень разнообразна, и программа выполнения данного раздела и данной части включительно составляется в каждом случае индивидуально.

В том случае, если объект выпускной работы - **действующий объект** или **объекты** недвижимости, то анализируется его система управления и эксплуатации или группы объектов. Оцениваются затраты на управление и эксплуатацию и получаемые доходы. Рассматриваются варианты наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости. Разрабатывается проект (бизнес-план) на управление объектом (комплексом объектов) недвижимости.

# ЭКОНОМИКО-УПРАВЛЕНЧЕСКИЙ РАЗДЕЛ

---

## УПРАВЛЕНЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

В рамках данного раздела выполняется **управленческая экспертиза проекта**. Данный вид экспертизы применим всегда, как к существующим объектам недвижимости, так и к инвестиционным проектам.

Управленческая экспертиза является одним из заключительных и ключевых этапов выполнения выпускной работы. В рамках данной экспертизы проводятся исследования компаний для управления готовым объектом недвижимости, либо определение наиболее эффективного использования объекта и т.д.

На основе этих исследований осуществляется выбор модели управления недвижимостью в зависимости от ее вида (жилая, коммерческая, производственная или др.).

# ЭКОНОМИКО-УПРАВЛЕНЧЕСКИЙ РАЗДЕЛ

---

## УПРАВЛЕНЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

Основные направления проведения управленческой экспертизы объекта:

- определение варианта наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости;
- организация конкурсной деятельности по выбору (застройщика, управляющей компании и т.д.);
- управление инвестиционно-строительным проектом;
- проблемы использования земельного участка при реализации инвестиционного проекта;
- привлечение денежных средств участников долевого строительства;
- управление реализацией инвестиционного проекта;
- разработка управленческих решений по привлечению инвестиций.

# ЭКОНОМИКО-УПРАВЛЕНЧЕСКИЙ РАЗДЕЛ

---

## УПРАВЛЕНЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

В соответствии с выбранной темой выпускной работы определяются **цели и задачи проведения управленческой экспертизы**. В составе данной части так же должны быть выполнены работы, подтверждающие овладение компетенциями соответствующими экспериментально-исследовательской деятельности. Для этого в работе необходимо решить одну из поставленных задач научными методами (например, с использованием программного комплекса «Декон»).

# ЭКОНОМИКО-УПРАВЛЕНЧЕСКИЙ РАЗДЕЛ

---

## УПРАВЛЕНЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

**Экспертиза местоположения** является универсальным видом экспертизы объекта недвижимости, т.к. применима к любому объекту недвижимости имеющему физическое воплощение. При проведении экспертизы местоположения объекта недвижимости исследуются факторы влияния местоположения объекта, наличие инфраструктур и транспортной доступности, оказывающих существенное влияние на рыночную стоимость объекта недвижимости.

# ЭКОНОМИКО-УПРАВЛЕНЧЕСКИЙ РАЗДЕЛ

---

## УПРАВЛЕНЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

Результатом проведения управленческой экспертизы при подготовке ВКР должны быть выводы, на основе которых даны рекомендации и предложения по управлению данным объектом недвижимости.