

Проанализировав карту рисков, можно сделать вывод, что наибольшее влияние на деятельность строительных компаний оказывает риск превышения фактических затрат над планируемыми и риск нарушения временных ограничений, который также попадает в категорию критического уровня риска. При этом уровень риска критический, так как и вероятность возникновения, и степень ущерба для организаций достаточно высоки.

Таким образом, источниками риска в строительстве могут выступать как внешние, так и внутренние факторы. При этом их влияние отражается на стоимости и сроках реализации проекта. Ограничение круга источников, иницилирующих возникновение критических рисков, позволит сконцентрировать усилия на контроле их воздействия и выборе оптимальных методов оценки риска и управления им.

Источники

1. Кошелев, В.А. Источники рисков в строительстве: материалы научной статьи [Электронный ресурс] / В.А. Кошелев // Интернет-журн. «Наукovedение». — Т. 7. — № 1. — Режим доступа: <https://naukovedenie.ru/PDF/12EVN115.pdf>. — Дата доступа: 25.11.2018.

В.П. Соловей, Д.С. Король
БГЭУ (Минск)

Научный руководитель — С.Н. Лапина, канд. экон. наук, доцент

ЖИЗНЕННЫЙ ЦИКЛ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Жизненный цикл объекта недвижимости как физического объекта — это последовательность процессов существования объекта недвижимости от замысла до ликвидации (утилизации). Жизненный цикл материальных объектов состоит из следующих этапов: замысел — рождение — зрелость — старение — смерть.

Стадии жизненного цикла объекта недвижимости именуется по-другому: предпроектная — проектная — строительства — эксплуатации — закрытия.

1. Предпроектная. Включает анализ рынка недвижимости, выбор объекта недвижимости, формирование стратегии проекта и т.д.

2. Стадия проектирования включает разработку финансовой схемы, организацию финансирования, выбор архитектурно-инженерной группы, руководство проектированием. Очевидно, что на первых двух стадиях прибыль не образуется, так как они имеют мотивационный характер.

3. Стадия строительства — возведение недвижимого объекта.

4. Стадия эксплуатации — использование недвижимого объекта по его прямому назначению.

Реконструкция объектов недвижимости — коренное переустройство, перedelка с целью усовершенствования комплекса организационных и технических мероприятий, направленных на устранение морального и физического износа объектов недвижимости в целом или отдельных их элементов и систем.

Обслуживание — работы, выполняемые для обеспечения нормативного срока эксплуатации объектов недвижимости.

Ремонт — работы по устранению повреждений (изношенности) объекта недвижимости с целью восстановления его нормального эксплуатационного состояния.

Замена — это процесс замещения негодных или морально устаревших компонентов основных фондов, входящих в состав объекта недвижимости, аналогичной единицей.

5. Стадия закрытия объекта — полная ликвидация его первоначальных и приобретенных функций, результат — либо снос, либо качественно новое развитие.

Аналогично жизненному циклу объектов недвижимости можно разбить на стадии жизненный цикл имущественного комплекса:

1. Формирование имущественного комплекса (предпроектная стадия, стадии проектирования и строительства).

2. Развитие имущественного комплекса (стадия эксплуатации).

3. Ликвидация имущественного комплекса (стадия закрытия объекта) [1].

Жизненный цикл недвижимости, приобретенной для коммерческих целей, с точки зрения собственника этой недвижимости может повторяться с новым владельцем этой же недвижимости вплоть до окончания срока жизни объекта. Жизненный цикл постоянно подчиняется определенным закономерностям и имеет физический, экономический и хронологический срок [2].

Источники

1. Жизненный цикл объектов недвижимости [Электронный ресурс] // Административно-управленческий портал. — Режим доступа: http://www.aup.ru/books/m491/6_1_4.htm. — Дата доступа: 29.11.2018.

2. Жизненный цикл объекта недвижимости [Электронный ресурс] // www.Grandars.ru. — Режим доступа: <http://www.grandars.ru/college/biznes/zhiznennyy-cikl-obekta-vedvizhimosti.html>. — Дата доступа: 29.11.2018.