

Черняк В.З.

Экономика строительства и коммунального хозяйства: Учебник для вузов. - М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2003. - 623 с. -(Серия «Профессиональный учебник: Экономика»)

ISBN 5-238-00507-5

Рассматривается роль экономики строительства в жизни общества, раскрывается специфика экономического обоснования при решении градостроительных задач и сущность экономической оценки эффективности инвестиционных программ при застройке городских и сельских территорий, а также при реконструкции зданий и сооружений. Особое внимание уделяется экологическим аспектам градостроительства и оценке рисков в строительстве.

Освещаются также важнейшие проблемы современного состояния и развития коммунального хозяйства, дается анализ рынка недвижимости, раскрываются принципы эффективного управления недвижимостью.

Для студентов строительных, экономических, инженерно-экономических и архитектурных вузов и факультетов, а также специалистов проектных институтов и групп, экспертных органов и организаций управления.

ОГЛАВЛЕНИЕ

Введение	3
Глава 1. Строительство и его назначение	5
1.1. Роль и особенности строительства.....	5
1.2. Капитальное строительство в системе народного хозяйства.....	11
1.3. Основные понятия и принципиальные особенности инвестиций в строительстве.....	16
1.4. Организационно-экономический механизм строительства.....	29
Циклы инвестиционного проекта.....	33
Стратегия заказчика.....	39
Подрядчик и виды подрядных торгов.....	41
Современные тенденции развития системы проектирования.....	45
Глава 2. Экономика в истории строительства	56
2.1. Искусство создавать здания.....	56
1.1. Прагматизм, рациональность, утопии.....	57
Уроки старых мастеров.....	64
Экономика городской территории.....	67
Проектирование в строительстве.....	69
Нормы и правила.....	72
Оценка качества строительного сооружения.....	75
Историческое развитие законодательной базы оценочной деятельности.....	77
Глава 3. Основные этапы инвестиционного анализа при проектной подготовке строительства	80
Глава 4. Развитие и организация территорий городских и сельских поселений	103
Градостроительные нормы застройки территорий.....	104
Зарубежный опыт оценки городских территорий.....	109
Отечественный опыт оценки городских территорий.....	117
Глава 5. Экономические требования к выбору территории для города	130
Глава 6. Экономическое обоснование при решении градостроительных задач	140
6.1. Показатели экономичности планировочной структуры.....	140

Паспортизация жилого фонда.....	143
Социально-экономическое развитие городской территории.....	148
Технико-экономическое обоснование инвестиционного проекта территории.....	152
Формирование инвестиционной программы проектирования территории.....	157
Основные факторы, определяющие инвестиционные затраты при оценке и выборе площадки под жилищное и другие виды строительства.....	158
Глава 7. Экономическая оценка типов зданий и проектных решений.....	166
Оценка по показателям стоимости строительства.....	166
Оценка по показателям эксплуатационных расходов.....	174
Оценка по показателям социально-экономического эффекта.....	182
Экономическая оценка кооперированных зданий.....	190
Типовые ситуации при сравнительной оценке вариантов капитальных вложений в строительство.....	197
7.6. Примеры определения стоимости строительства (реконструкции), эксплуатационных затрат и объема выпуска продукции (услуг) по объемам на застраиваемой территории.....	202
Глава 8. Экономическая оценка реконструкции зданий и сооружений.....	206
Особенности реконструкции зданий и сооружений.....	206
Моральное и физическое старение зданий и сооружений.....	212
Методы экономической оценки реконструкции.....	216
Глава 9. Технико-экономические показатели и единицы их измерения.....	230
Система технико-экономических показателей.....	230
Классификация основных технико-экономических показателей.....	237
Единицы измерения.....	241
Обеспечение условий сопоставимости проектных решений.....	242
Влияние объемно-планировочных решений проектов на технико-экономические показатели.....	249
Глава 10. Эксплуатационные расходы.....	263
10.1. Номенклатура показателей и расчетные единицы измерения.....	263

10.2. Расчет эксплуатационных затрат на содержание зданий.....	264
Расчет прочих эксплуатационных затрат.....	282
Влияние проектных решений на снижение эксплуатационных затрат.....	284
Требования к конструктивным и объемно-планировочным решениям теплозащиты зданий.....	291
Глава 11. Система ценообразования.....	294
Принципы определения стоимости строительства.....	294
Сметные нормативы и нормативно-информационная база.....	296
Система норм и цен в строительстве.....	301
Сметные расчеты (сметы).....	304
Определение сметной стоимости в других странах.....	309
Глава 12. Эффективность инвестиционных проектов.....	319
Общие условия.....	319
Цены в инвестиционном проекте.....	323
Внутренняя норма и показатель рентабельности.....	331
Неформальные процедуры отбора и оценки инвестиционных проектов.....	336
Практика оценки эффективности инвестиционных проектов.....	339
Оценка инвестиционного проекта на уровне предпринимательской идеи.....	341
Сравнительный анализ и принципы оценки инвестиционных проектов в разных экономических системах.....	343
Имитирующие системы для оценки инвестиционных проектов.....	350
Оценка целесообразности инвестиционной деятельности.....	356
Глава 13. Анализ экономической эффективности инвестиционной программы по территориям жилых застроек.....	364
Принципы формирования и управления инвестиционной программой	365
Информационное обеспечение.....	375
Рыночная стратегия и маркетинговая тактика.....	383
Формирование потока чистых средств.....	394
Глава 14. Основы бизнес-плана.....	408
Определение и состав бизнес-плана.....	408
Роль бизнес-проектов в предпринимательской деятельности.....	413

Бизнес-план и инвесторы.....	420
Глава 15. Проблемы кредитования в сфере жилищного строительства.....	426
Глава 16. Экономический аспект качества архитектурных решений.....	434
Общие сведения.....	434
Оценка качества проектов жилых домов.....	438
Оценка качества общественных зданий.....	442
Зарубежный опыт.....	446
Глава 17. Градостроительство и экология	451
Общие требования.....	451
Из истории.....	453
Градостроительные критерии охраны окружающей среды.....	454
17.4. Проблема воздействия авиационных шумов на окружающие территории.....	462
Глава 18. Экспертиза в инвестиционном процессе.....	464
Государственная экспертиза.....	464
Из истории экспертизы	472
Зарубежный опыт.....	474
Экспертиза и научное обоснование	480
Экспертное сопровождение инвестиционного проекта	483
Глава 19. Управление инвестиционным проектом в области строительства.....	487
Общие требования к организации работ по проекту.....	487
Консультационные фирмы.....	492
Зарубежный опыт маркетингового обеспечения инвестиционного проекта.....	499
Глава 20. Реконструкция зданий и ремонтная политика.....	505
20.1. Эксплуатация жилого фонда.....	505
Ремонтная политика; понятия и определения.....	507
Планирование ремонтных работ.....	512
Проведение дорожно-ремонтных работ.....	518
Глава 21. Основные направления развития коммунального хозяйства.....	523
Структура и современное состояние ЖКХ.....	523
Инженерная инфраструктура города и ее развитие.....	526

Реформирование жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации.....	531
Глава 22. Риск и страхование в строительстве.....	538
Понятие и оценка риска.....	538
Анализ рисков в деятельности предприятия.....	544
Страхование рисков.....	545
Оценка риска инвестиционных проектов.....	546
Оценка экономического и финансового риска.....	550
Виды страхования в строительстве.....	558
Глава 23. Анализ рынка недвижимости.....	561
Основные понятия.....	561
Рынок жилищных услуг.....	575
Глава 24. Управление недвижимостью.....	583
Структура и принципы организации эффективного управления недвижимостью.....	583
Экономические затраты.....	592