

МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ
ФЕДЕРАЦИИ

ФГБОУ ВО «Бурятская государственная сельскохозяйственная академия
имени В.Р. Филиппова»

Институт землеустройства, кадастров и мелиорации

Кафедра кадастра и права

КУРСОВАЯ РАБОТА

Дисциплина «Управление недвижимостью»

Тема: Управление результатом и развитием менеджмента недвижимости
на примере «Улан-Удэнский ЛВРЗ Филиал ОАО РЖД»

Направление подготовки: 21.03.02 «Землеустройство и кадастры»

Профиль подготовки: Кадастр недвижимости

Выполнил

Обучающийся ИЗКиМ гр. 6402-2

Дашиева Дина Викторовна

Руководитель работы

к.с.-х.н., доцент

Семиусова Алена Сергеевна

Защита состоялась « 18 » 01 2018 г.

Оценка удовлетворительно *А.Семиусова*

г.Улан-Удэ

2018г

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	3
РАЗДЕЛ 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТИ.....	5
1.1 Основные принципы и особенности управления недвижимостью.....	6
1.2 Понятие менеджмента.....	7
ГЛАВА 2. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОРГАНИЗАЦИИ.....	9
2.1 Анализ организационной структуры.....	10
ГЛАВА 3 УПРАВЛЕНИЯ УЛУЧШЕНИЕ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ОАО «ПРИБОРОСТРОИТЕЛЬНОГО ПРОИЗВОДСТВЕННОГО ОБЪЕДИНЕНИЯ».....	14
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	18
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	19

ВВЕДЕНИЕ

Под управлением понимают элемент, функцию организованных систем различной природы, обеспечивающую сохранение их определённой структуры, поддержание режима деятельности, реализацию их программ и целей.

Недвижимость - основа национального богатства страны, имеющая по числу собственников массовый, всенародный характер. Знание экономики недвижимости крайне необходимо как для успешной предпринимательской деятельности в различных видах бизнеса, так и в жизни, в быту любой семьи и отдельно взятых граждан, поскольку собственность на недвижимость - первичная основа свободы, независимости и достойного существования всех людей.

Для принятия обоснованных решений по эффективному управлению недвижимостью предприятия необходима продуманная система учета и использования недвижимости, основанная на достоверной и легко доступной информации, представленной различными способами. Для создания такого учета требуется автоматизированная система, использующая данные, необходимые для реальной работы с недвижимостью предприятия.

Тема работы актуальна, потому что система управления недвижимостью, очень переменчивая субстанция и ее невозможно спрогнозировать с большой точностью на несколько лет вперед. Можно лишь отметить основные тенденции его развития.

Управление недвижимым имуществом – это комплексный подход к развитию и управлению недвижимостью. В рамках управления недвижимым имуществом происходит разграничение функций собственника и управляющего, т. е. собственник передает в доверительное управление объекты недвижимого имущества, при этом управляющий действует от собственного имени и за счет собственника. За собственником остаются функции принятия стратегических решений и контроля над качеством исполнения. Функции оперативного управления делегируются

доверительному управляющему. Такой подход позволяет решать задачи, связанные с созданием, развитием, оценкой и управлением недвижимостью в целях реализации интересов собственников.

Целью курсовой работы является управление результата и развития менеджмента в организации основного производства.

Задачи:

- Рассмотреть теоретические основы управление недвижимостью;

РАЗДЕЛ 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ УПРАВЛЕНИЕ ВНЕДВИЖИМОСТИ

Управление недвижимостью – это деятельность, осуществляемая на свой риск, направленная на извлечение прибыли (от своего имени или по поручению собственника) от реализации полномочий владения, пользования и распоряжения недвижимостью.

Управление недвижимостью включает:

- систему законодательного и нормативного регламентирования и контроля поведения всех субъектов рынка недвижимости, осуществляемую государственными органами;
- оформление и регистрацию правоустанавливающих и других документов на объекты недвижимости;
- управление объектами недвижимости в интересах собственника.

Объектами управления выступают как собственно объекты недвижимости, так и соответствующие им системы – муниципальный, ведомственный и частный жилой фонд, товарищества собственников жилья, земельный и лесной фонд.

Управление недвижимостью осуществляется в трех направлениях:

- правовом – распределение и комбинирование прав на недвижимость;
- экономическом – управление доходами и затратами, формирующимися в процессе эксплуатации недвижимости;
- техническом – содержание объекта недвижимости в соответствии с его функциональным назначением.

Управление недвижимостью может быть внутренним и внешним.

Внутреннее управление недвижимостью — это деятельность субъекта рынка недвижимости, регламентированная ее собственными нормативными документами (кодексом, уставом, положениями, правилами, договорами, инструкциями)

Внешнее управление недвижимостью ~ это деятельность государственных структур (или их уполномоченных), направленных на

создание нормативной базы, и контроль над соблюдением всеми субъектами рынка недвижимости установленных норм и правил.

С точки зрения управления недвижимостью субъектами рынка недвижимости выполняются следующие виды воздействия на недвижимость:

1. Государственное регулирование рынка недвижимости.

а) путем прямого вмешательства, т. е. прямое административное управление, включающее в себя:

➤ создание законов, постановлений, правил, инструкций и положений, регулирующих функционирование рынка недвижимости;

➤ введение механизма ответственности за нарушение нормативных требований при совершении сделок с объектами недвижимости;

➤ контроль над соблюдением всеми субъектами рынка недвижимости установленных норм и правил;

➤ регистрация прав на объекты недвижимости и сделок с ними;

➤ лицензирование предпринимательской деятельности в сфере недвижимости.

б) путем косвенного воздействия, т. е. экономические методы управления рынком недвижимости:

➤ установление амортизационных норм;

➤ реформирование жилищно-коммунального хозяйства;

➤ комплексное решение вопросов землепользования и приватизации земли, развития инженерной инфраструктуры.

2. Общественное воздействие. Реакция широких слоев общества, в том числе и профессиональных участников рынка недвижимости, на те или иные операции с недвижимостью, которая служит основой для нормативных актов, положений.

3. Управление определенными объектами недвижимости:

➤ операционной недвижимостью – недвижимостью, которую собственник использует для ведения конкретной предпринимательской деятельности;

➤ инвестиционной недвижимостью – недвижимостью, которую собственник использует для получения максимальной прибыли.

4. Управление системами объектов недвижимости субъектов Федерации:

- управление системами жилой недвижимости;
- нежилой.

Управляющий недвижимостью — это юридическое или физическое лицо, которое по договору с собственником объекта недвижимости и в его интересах в течение определенного срока времени от своего имени совершает любые юридические и фактические действия с этим объектом, если они не запрещены законом или договором доверительного управления.

Деятельность управляющего недвижимостью предполагает эффективное взаимодействие не только с собственником и пользователем недвижимости как основными субъектами рынка недвижимости, но и с подрядными организациями, которые осуществляют уборку и ремонт объектов недвижимости, поставляют электроэнергию, воду, тепло. В обязанности управляющего входит создание собственного коллектива работников, обслуживающих вверенный объект.

1.1 Основные принципы и особенности управления недвижимостью

Управление – процесс осуществления функций планирования, организации, мотивации и контроля, который необходим для формулирования и достижения поставленных целей.

Управление недвижимостью невозможно без четко сформулированных целей, которые служат: исходным моментом любых управленческих действий; основой построения критериев оценки результатов предпринимательской деятельности; основой анализа проблем. Цель выполняет следующие основные функции:

- Инициативы – сопоставление существующего и желаемого состояния, вызывающее стремление к действиям;
- Инструмента управления – руководящее требование;

- Критерия принятия решений – оценки информации и выбор альтернатив;
- Координирования – осуществление бесконфликтных отношений всех лиц, принимающих решения в соответствии с установленными целями;
- Контроля – обеспечение объективной обратной связи в системе управления по конечным результатам.

Управление недвижимостью выполняет следующие функции:

1 Основные функции:

- планирование
- организация
- контроль
- реализация
- анализ

2 Частные функции:

- маркетинг – способ достижения обмена между продавцом и покупателем

- управление персоналом – способ достижения цели по средством других физических лиц

- управление затратами
- управление прибылью
- управление рисками

3 Сквозные функции:

- коммуникация
- мотивация
- координация
- инновация

Принципы управления рынком недвижимости во многом зависят от политических и экономических условий в стране, но одновременно они должны учитывать сложившийся мировой опыт. Достижение

сформулированных целей возможно при учете следующих принципов управления:

1. Разделение процедур – применение особых подходов к регулированию отношений различных видов недвижимости – жилых и нежилых помещений, земельных, лесных участков и других объектов.
2. Открытость информации обо всех участниках и объектах рынка недвижимости для принятия деловых решений.
3. Гласность нормотворчества – публичное обсуждение проектов законов и других нормативных актов.
4. Конкретностью как механизм повышения качества услуг на рынке и снижения их стоимости.
5. Разделение полномочий между регулируемыми органами.
6. Объекты недвижимости государственной и муниципальной собственности находятся в общем совместном владении и пользовании всего населения соответствующего региона.
7. Простота и понятность правил и процедур, установленных законодательными актами о недвижимости, надежность защиты собственниками.
8. Применение дополнительных мер защиты на рынке жилых помещений граждан группы риска – несовершеннолетних, одиноких пенсионеров, инвалидов.
9. Рациональное распределение функций управления недвижимостью между государственными органами и профессиональными участниками.
10. Политика в области управления недвижимостью должна обеспечивать эффективное использование земель в соответствии с утвержденными схемами зонирования территории и исключительное адресное и обоснованное предоставление льгот по налогообложению.
11. Представительные органы государственной власти в интересах населения принимают законы и иные нормативные правовые акты.

12. Распоряжение государственной недвижимостью в соответствии с действующим законодательством осуществляют исполнительные органы государственной власти.
13. Приватизация государственной и муниципальной недвижимости и возмездная передача прав на негосударственные объекты должна производиться по рыночной стоимости, а не по инвентаризационной.
14. Сборы и налоговые платежи, взимаемые с объектов недвижимости, в том числе и по сделкам с ними, делятся по уровням управления в соответствии с установленными нормами.

1.2 Понятие менеджмента

Менеджмент — это средства, методы и виды управления людьми и производством для достижения поставленных целей. Иными словами, всё, что связано с координированием и руководством. Главная роль в этом процессе отводится человеку, именно он, а не машина или компьютер, производят управление. Само слово «management» переводится с английского, как «администрирование, «координирование», «умение руководить».

Методы менеджмента:

- ✓ организационные;
- ✓ административные (методы властной мотивации); экономические (косвенное воздействие);
- ✓ социально-психологические (воздействие на поведение).

Виды менеджмента:

- ✓ организационный (процесс создания и упорядочения);
- ✓ стратегический;
- ✓ тактический;
- ✓ оперативный.

Основная цель менеджмента – это обеспечение прибыльности и доходности фирмы:

- путем рациональной организации производственного процесса, эффективного
- использования кадрового потенциала, применения новых технологий. Прибыльность
- обеспечивается путем максимизации дохода от реализации производимой продукции/услуг, осуществления других операций и минимизации затрат.

Реализация цели организации обеспечивается выполнением следующих задач менеджмента:

- оценка состояния объекта управления; определение конкретных целей развития организации и их приоритетности; разработка стратегии развития организации;
- определение необходимых ресурсов и источников их обеспечения; распределение и координация полномочий и ответственности; совершенствование структуры организации;
- определение очередности и последовательности принятия решений; выработка системы мероприятий по времени; подбор, подготовка кадров, стимулирование их труда; установление учета и контроля при решении поставленных задач.

Объектом менеджмента являются отдельные предприниматели и трудовые коллективы, которые имеют форму предприятий, объединений, ассоциаций, акционерных обществ и тому подобное.

ГЛАВА 2. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОРГАНИЗАЦИИ

«Улан-Удэнский ЛВРЗ Филиал ОАО РЖД»

ЛВРЗ был построен в период с 1932 по 1938 год для капитального и среднего ремонта паровозов. В связи с введением на железных дорогах страны новых видов тяги возникла необходимость в ремонте электровозов и тепловозов и в 1961-1965 г.г. по проекту Гипро заводтранса паровозоремонтные цехи предприятия были приспособлены для ремонта электровозов и тепловозов, а в 1978 году Министерство Путей Сообщения поручило «Гипро заводтранс» выполнить проект расширения ЛВРЗ со специализацией его локомотиворемонтного производства на ремонт современных электровозов ВЛ-80.

На ЛВРЗ производят ремонт цельнометаллических пассажирских вагонов: купейных, жестко-открытых, вагонов-ресторанов, при этом завод имеет возможность выполнять по желанию заказчика модернизацию ремонтируемых вагонов.

На заводе выполняется капитальный ремонт (Кр1, Кр2, КРП) электровозов ВЛ 80т, ВЛ 80с, ВЛ 80р и ВЛ 85, ВЛ 80млп предназначенных для вождения тяжеловесных грузовых поездов.

ЛВРЗ является ремонтным предприятием в системе Российские железные дороги. Акции ОАО Российские железные дороги принадлежат государству. Российские железные дороги является монополией и формирует объемы заказов, на ремонт подвижного состава - вагонов и электровозов и запасных частей согласно потребностей железных дорог. Основными потребителями заводской продукции являются Дальневосточная, Забайкальская, Восточно-Сибирская, Красноярская, Западно-Сибирская, Южно-Уральская, Свердловская, Октябрьская, Приволжская, Северная, Горьковская, Куйбышевская, Московская, Северо-Кавказская, Юго-Восточная железные дороги, Улан-Баторская железная дорога (МНР), заводы ОАО «РЖД» и другие промышленные предприятия страны.

Завод находится в федеральной собственности, Восточно-Сибирской железной дороги по отношению к заводу, является выше стоящим органом управления. Следует отметить, что с октября 2003 года завод стал Филиалом ОАО «РЖД» (Российские железные дороги).

ЛВРЗ является юридическим лицом, имеет самостоятельный баланс, расчетный и другие счета в учреждениях банков Российской Федерации, печать установленного образца со своим наименованием, угловой штамп, бланки.

Завод осуществляет следующие основные виды деятельности:

1. Ремонт и модернизацию электровозов, тепловозов, пассажирских вагонов, железнодорожной техники, дизелей, колесный пар, электрических машин, их узлов.
2. Производство машиностроительной и металлургической продукции.
3. Выполнение на договорной основе заказов в соответствии с отдельными заданиями Министерства путей сообщения РФ.
4. Выпуск и реализацию, товарно-материальных ценностей.
5. Коммерческую, посредническую и торгово-закупочную деятельность.
6. Сбор лома, черных и цветных металлов, его переработку и реализацию и так далее.

2.1 Анализ организационной структуры

Структура управления организацией - одно из ключевых понятий менеджмента, тесно связанное с целями, функциями, процессом управления, работой менеджеров и распределением между ними полномочий. В рамках этой структуры протекает весь управленческий процесс (движение потоков информации, ресурсов, идей и принятие управленческих решений), в котором участвуют менеджеры всех уровней, категорий и профессиональной специализации.

Организационная структура управления определяется как форма разделения и кооперации управленческой деятельности, в рамках которой

осуществляется процесс управления по соответствующим функциям, направленным на решение поставленных задач и достижение намеченных целей. С этих позиций структура управления представляется в виде системы оптимального распределения функциональных обязанностей, прав и ответственности, порядка и форм взаимодействия между входящими в ее состав органами управления и работающими в них людьми. Ключевыми понятиями структур управления являются элементы, связи, уровни и полномочия.

Элементы организационной структуры управления – руководители, специалисты, служащие и службы, в которых занято то или иное количество специалистов, выполняющих определенные функциональные обязанности.

Структура управления организацией - одно из ключевых понятий менеджмента, тесно связанное с целями, функциями, процессом управления, работой менеджеров и распределением между ними полномочий. В рамках этой структуры протекает весь управленческий процесс (движение потоков информации, ресурсов, идей и принятие управленческих решений), в котором участвуют менеджеры всех уровней, категорий и профессиональной специализации.

Организационная структура управления представлена на рис. 1



Генеральный директор, без доверенности, действует от имени завода и осуществляет оперативное руководство предприятием, имеет право первой подписи финансовых документов, представляет интересы завода, как в Российской Федерации, так и за ее пределами, открывает в банках счета предприятия, заключает договоры, сделки, контракты, утверждает положения о структурных подразделениях завода и штатное расписание, издает приказы и дает указания, обязательные для всех работников завода.

Главный инженер - первый заместитель директора предприятия, который обеспечивает применение передовой технологии, техники, отвечает за качество и руководит работой всех инженерных служб предприятия и центральной заводской лабораторией.

Заместитель директора по производству обеспечивает организацию производства на заводе. Через производственно-диспетчерский отдел руководит производственными подразделениями предприятия, а отдел сбыта занимается реализацией готовой продукции и следит за выполнением договорных обязательств.

Заместитель директора по кадрам осуществляет подбор кадров, повышение квалификации работников через организацию курсов при заводе.

Заместитель директора по снабжению занимается бесперебойным и комплексным снабжением предприятия сырьем, материалами, запасными частями и другими ресурсами. В его ведении находятся склады, организующие приемку, хранение и питание цехов материальными ресурсами.

Заместитель директора по экономической безопасности отвечает за порядок на производстве, а также охранную деятельность.

Финансовый отдел осуществляет расчеты с поставщиками и заказчиками.

Главный экономист, стоящий во главе экономического отдела осуществляет контроль за проведением мер по улучшению экономических результатов хозяйственной деятельности, за разработкой и внедрением

мероприятий по повышению производительности труда, экономии материальных и трудовых ресурсов, улучшению использования производственных фондов, ведет технико-экономический анализ результатов работы всех подразделений предприятия.

Бухгалтерия в лице главного бухгалтера, назначенного на должность генеральным директором предприятия, ведет текущий бухгалтерский учет и отчетность, осуществляет контроль за расходованием средств, материальных ценностей и соблюдением финансовой дисциплины.

На ЛВРЗ сложилась функциональная организационная структура, где каждое структурное подразделение имеет четко определенную, конкретную задачу и обязанности. Данная система управления имеет следующие преимущества:

1. Стимулирование деловой и профессиональной специализации;
2. Уменьшение дублирования усилий и потребления материальных ресурсов в функциональных областях;
3. Улучшение координации в функциональных областях.

Но эта система имеет и свои недостатки, так как подразделения заинтересованы в реализации своих целей и задач в большей степени, чем всем заводом в целом, а также цепь команд от руководителя к исполнителю становится слишком длинной, что затрудняет работу.

Главным направлением улучшения существующей оргструктуры состоит в необходимости перехода к дивизиональным структурам управления. Дивизиональные структуры позволяют децентрализовать оперативное управленческое решение и сконцентрировать верхний эшелон на стратегическом планировании и управлении. Децентрализация осуществляется постепенно с последовательной передачей ряда функций на наиболее низкий уровень управления.

В настоящее время на заводе сложились три производства:

- Локомотиворемонтное (ЛРП)
- Вагоноремонтное (ВРП)
- Литейно-механическое (ЛМП)

Десять цехов входит во вспомогательное производство, в том числе инструментальный, ремонтно-механический с участком технической оснасти, деревообрабатывающий, электроремонтный, газоокислородный. Завод ремонтирует электровозы переменного тока, тепловозы, пассажирские вагоны, изготавливает запасные части для железных дорог и заводов министерства путей сообщения.

ЛВРЗ имеет большое количество поставщиков материальных ресурсов. Такие предприятия как: ООО «Дизель», «Транссибмагистраль»; ОАО «Байкальский мост» г. Москва; Ж/Д Депо г. Иркутск; и др. являются одними из главных поставщиков, с которыми завод сотрудничает длительный период времени. С этими поставщиками поддерживаются постоянные, деловые контакты, в деятельности ЛВРЗ они играют одну из важнейших ролей, так как от их своевременных поставок зависит производственный процесс.

ГЛАВА 3 УПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЕМ ОРГАНИЗАЦИЙ

ОАО РЖД ФИЛИАЛ ЛВРЗ

Для достижения развития организации основного производства необходима разработка комплекса мероприятий, способствующих замене или модернизации используемого оборудования и, соответственно, увеличивающих производительность труда за счёт совершенствования техники и технологии производства, применения непрерывных и совмещенных технологических процессов, углубления специализации и кооперирования, внедрения методов научной организации труда и обслуживания рабочих мест, совершенствования планирования и управления производством и целый ряд других мероприятий.

Уровень технической вооруженности инженерно - управленческого труда составляет 60%, оргтехника в настоящее время морально устарела и требуется ее обновление.

В условиях рынка конкуренция вынуждает предприятия использовать последние научно-технические достижения в процессе производства продукции, проводить политику инноваций. Это способствует наращиванию выпуска конкурентоспособных изделий на основе наукоемких, ресурсосберегающих и экологически безопасных технологий. Роль технологий служит определяющим фактором и в достижении максимальных размеров прибыли, поэтому каждое предприятие или фирма стремятся участвовать в процессе мировой торговле технологиями. Конкурентные фирмы используют наиболее эффективную из известных технологий и получают прибыль как результат сокращения затрат на техническое усовершенствование.

Проведение глубоких качественных преобразований в экономике возможно лишь на базе широкого использования современной технологии, так как роль технологий является определяющей в обеспечении качества и конкурентоспособности продукции. В новых рыночных условиях качество как потребительская характеристика товара формируется в процессе

непосредственных взаимоотношений потребителя и производителя или через посреднические структуры. Без стимулирования нововведений и технологического обновления производства, создания условий для быстрого роста требований к качеству труда невозможны высокие темпы технологического развития.

На ЛВРЗ необходима концентрация материальных ресурсов для выпуска изделий, конкурентоспособных на мировом рынке.

Анализ персонала и производительности труда (с выделением экстенсивных и интенсивных факторов)

В списочный состав работников предприятия включаются работники, принятые на постоянную, сезонную, временную работу на срок один день или более со дня зачисления их на работу. При проведении анализа используют данные о среднесписочной численности следующих категорий работников:

промышленно-производственного персонала (ППП): рабочие служащие, руководители, специалисты;
непромышленный персонал.

Структура персонала ЛВРЗ по категориям по локомотивосборочному цеху за 2005-2007 гг

Категории работников	2005 г., чел.	2006 г., чел.	Отклон . (+,-), чел.	Отклон. , %	2007 г., чел.	Отклон . (+,-), чел.	Отклонен. , %
1	2	3	4	5	6	7	8
Производственные рабочие	586	572	-14	- 2,4	557	-15	-2,6
Вспомогательные рабочие	58	57	-1	-1,7	54	-3	-5,3
Итого рабочих	644	629	-15	-2,3	611	-18	-2,9
Руководителей	27	24	-3	-11,1	24	-	-
Специалистов	11	12	+1	9,1	10	-2	-16,7

Служащих	-	-	-	-	-	-	-
Итого работающих	682	665	-17	-2,5	645	-20	-3

Как видим из таблицы, в целом в локомотивно-сборочном цехе в 2005 году численность персонала составляла 682 человека, в 2006 г. - 665 человек, в 2007 г. - 645 человек. В целом за два года произошло снижение численности персонала: в 2006 г. по сравнению с 2005 годом на 17 человек или 2,5%, в 2007 году по сравнению с 2006 годом на 20 человек или 3%.

Большой удельный вес составляют производственные рабочие: в 2005г. - 586 человек, 2006 году - 572 человека, в 2007 году - 557 человек. Кроме того, в цехе есть вспомогательные рабочие, руководители и специалисты.

Анализ использования рабочего времени

Наименование показателей		Год		Изменение (+,-)	
		2006г.	2007г.	Абс.	В%
1	Среднесписочная численность работников, чел.	601	581	-20	-3,3
2	Календарный фонд рабочего времени, чел. - дн.	219365	212065	-7300	-3,3
3	Потери календарного фонда рабочего времени за счет выходных и праздничных дней, чел. - дн.	66110	63910	-2200	-3,2
4	Потери календарного фонда рабочего времени за счет очередных отпусков, чел. - дн.	23299	15174	-8125	-34,9
5	Максимально возможный фонд рабочего времени, чел. - дн.	138230	133630	-4600	-3,3
6	Потери максимально возможного фонда рабочего времени, чел. - дн.	7421	5520	-1901	-25,6
7	Фактический фонд рабочего времени, чел. - дн.	130809	128110	-2699	-2,1
8	Коэффициент использования календарного фонда рабочего времени,%	63,0	63,0		
9	Коэффициент использования максимально возможного фонда рабочего времени,%	94,6	95,9		
10	Среднее количество дней, отработанных одним работником в год, дней	227	217	-10	95,6

Использование рабочего времени - один из важнейших факторов, определяющих уровень производительности труда и качество услуг связи, и его необходимо всесторонне исследовать для выявления явных и скрытых потерь. К явным потерям относятся те, которые связаны с перерывами в работе по независящим от работника причинам (например, отсутствие нагрузки и невозможность занять работника другой работой) или с нарушениями трудовой дисциплины (опоздание на работу). К скрытым относятся потери, связанные с непроизводительной работой (отвлечение от работы на короткое время, замедленный ритм и т.д.).

Потери рабочего времени уменьшаются, что говорит меры по снижению потерь и улучшению использования максимально возможного фонда рабочего времени принимаются своевременно и эффективно.

Для оценки уровня интенсивности использования персонала применяется системы обобщающих, частных и вспомогательных показателей.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Управление недвижимым имуществом - это комплексный подход к развитию и управлению недвижимостью. В рамках управления недвижимым имуществом происходит разграничение функций собственника и управляющего, т. е. собственник передает в доверительное управление объекты недвижимого имущества, при этом управляющий действует от собственного имени и за счет собственника. За собственником остаются функции принятия стратегических решений и контроля за качеством исполнения. Функции оперативного управления делегируются доверительному управляющему. Такой подход позволяет решать задачи, связанные с созданием, развитием, оценкой и управлением недвижимостью в целях реализации интересов собственников.

В данной курсовой работе был рассмотрен Улан-Удэнский ЛВРЗ Филиал ОАО РЖД были предложены организационно-технические мероприятия по развитию организации основного производства предприятия.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Грабова П.И. Экономика управления недвижимостью. М.: Наука, 2007. 36 с., 2 экз
2. Иванов В.В., Хан О.К., Управление недвижимостью. – М.: ИНФРА-М, 2009 -446 с., 1 экз
3. Щербакова Н.А. Экономика недвижимости: Учебное пособие. Ростов н/Д: Феникс, 2002. – ЭБС Znanium
4. Белых Л.П. Управление портфелем недвижимости [Текст]: учебное пособие Л. П. Белых. - М.: ИНФРА-М, 2010. - 231 с. Земельно-имущественные отношения: Учебное пособие / С.В. Фокин, О.Н. Шпортько. - М.: Альфа-М: НИЦ ИНФРА-М, 2014. - 272 с., 2 экз
5. Мескон М. Х., Альберт М., Хедоури Ф. Основы менеджмента. М.: Дело, 1998, 704 с.
6. Нагаев Р.Т. «Недвижимость: Энциклопедический словарь» // Идел-Пресс, 2003 г.
7. Грабова П.И. Экономика управления недвижимостью. М.: Наука, 2007. 36 с.
8. Иванов В.В., Хан О.К., Управление недвижимостью. – М.: ИНФРА-М, 2009 -446 с.
9. Методические указания для выполнения курсовой работы по дисциплине «Управление недвижимостью» / Семиусова А.С. – Улан-Удэ: ФГБОУ ВО БГСХА, 2018
10. Новиков Б.Д. Рынок и оценка недвижимости в России. М.: «Экзамен», 2000
11. Официальный сайт железнодорожников и транспортных строителей Улан-Удэнского локомотивовогагоноремонтного завода.
http://www.lvrz.ru/profcom/plan_rabot.html
12. Улан-Удэнский локомотивовогагоноремонтный завод <http://www.lvrz.ru/>