

Тема 3

ФАСИЛИТИ-МЕНЕДЖМЕНТ (УПРАВЛЕНИЕ СЛУЖБАМИ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЭКСПЛУАТАЦИИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ)

- 3.1 Задачи и объекты деятельности фасилити-менеджера
- 3.2 Направления деятельности фасилити-менеджера
- 3.3 Интеллектуальное здание как объект управления фасилити менеджера

3.1 Задачи и объекты деятельности фасилити-менеджера

Основные понятия:

- Менеджмент
- Управление инфраструктурой
- Фасилити-менеджер

- Смотри ролик Ф. Разу «Управление инфраструктурой организации»

3.2 Направления деятельности фасилити-менеджера

Основные понятия:

- Задачи ФМ
- Объекты управления
- Направления деятельности
- Принципы ФМ

- Смотри ролик Ф. Разу «Задачи и объекты деятельности ФМ»

3.3 Интеллектуальное здание как объект управления фасилити менеджера

Основные понятия:

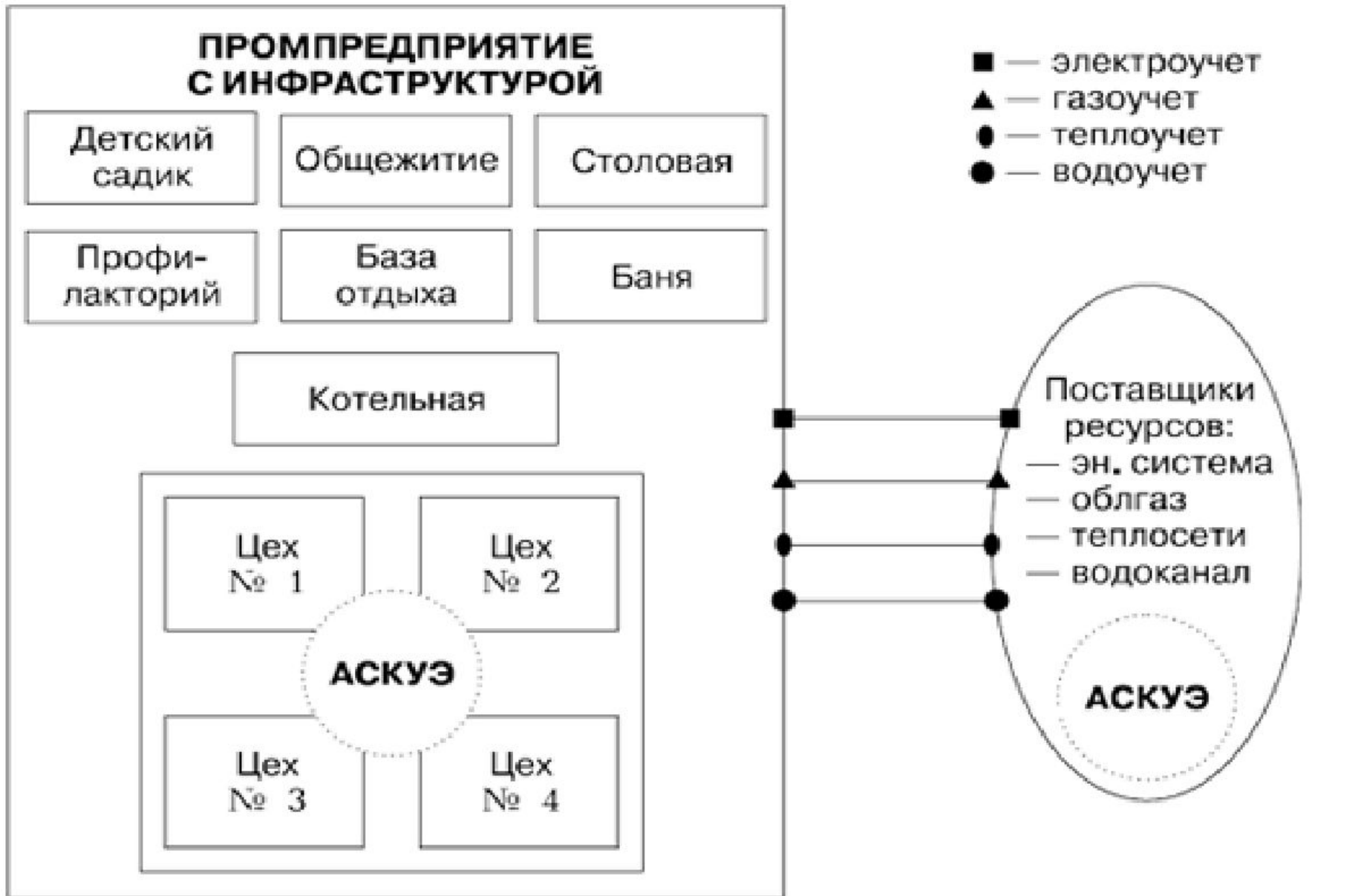
- Сущность и характеристики
- Экономия ресурсов
- Автоматизация процессов
- Инвестиционная привлекательность
- Проблемы внедрения
- Оценка эффективности

Интеллектуальное здание

предоставляет своим обитателям определенное количество сервисов, необходимых для выполнения ими своих функций, и имеет способность адекватно и оперативно реагировать на любые изменения требований обитателей и происходящие в здании процессы благодаря своей высокой управляемости.

Возможности ИЗ

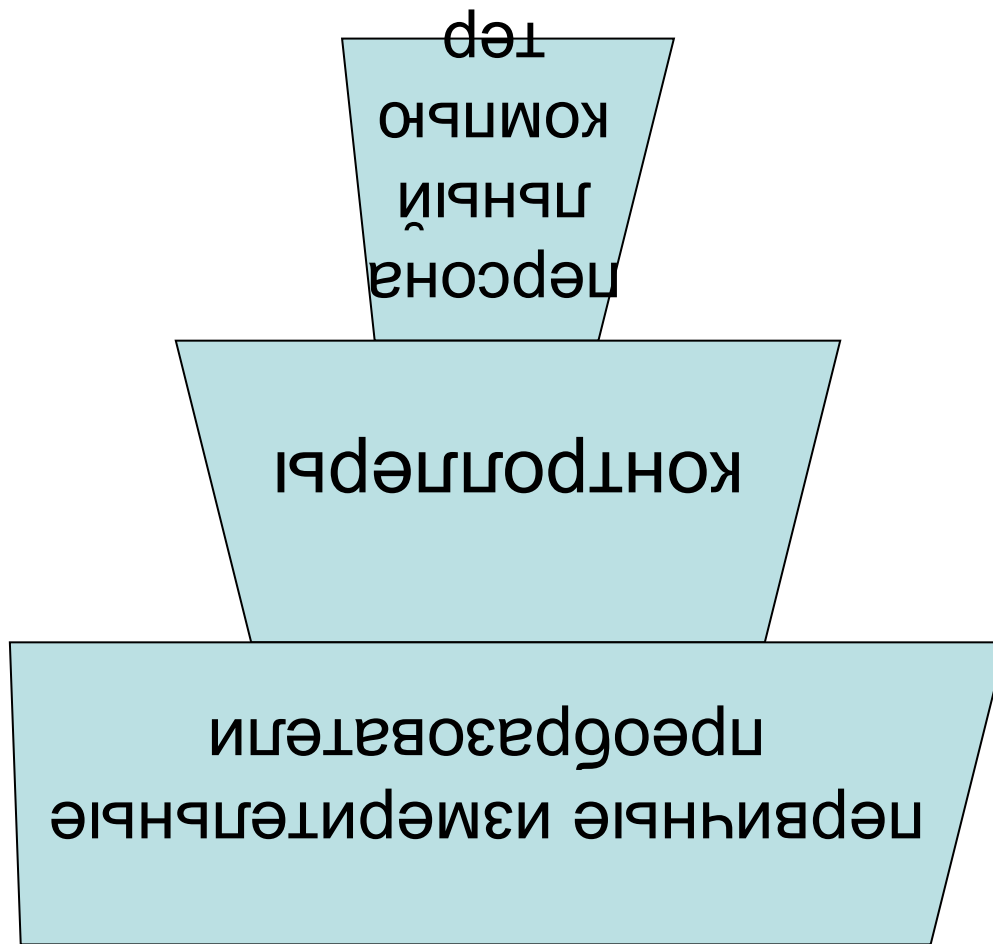
- управление параметрами среды;
- управление электроэнергией;
- сигнализация взлома/нападения;
- контроль доступа;
- управление освещением;
- противопожарная безопасность и охрана жизни;
- управление лифтами;
- регистрация присутствия и времени пребывания;
- измерение использованной электрической энергии арендаторами;
- полное управление автостоянками;
- управление ремонтно-наладочными процессами;
- видеоидентификация;
- интеграция кабельного телевидения;
- мониторинг резервуаров;
- управление промышленными процессами.

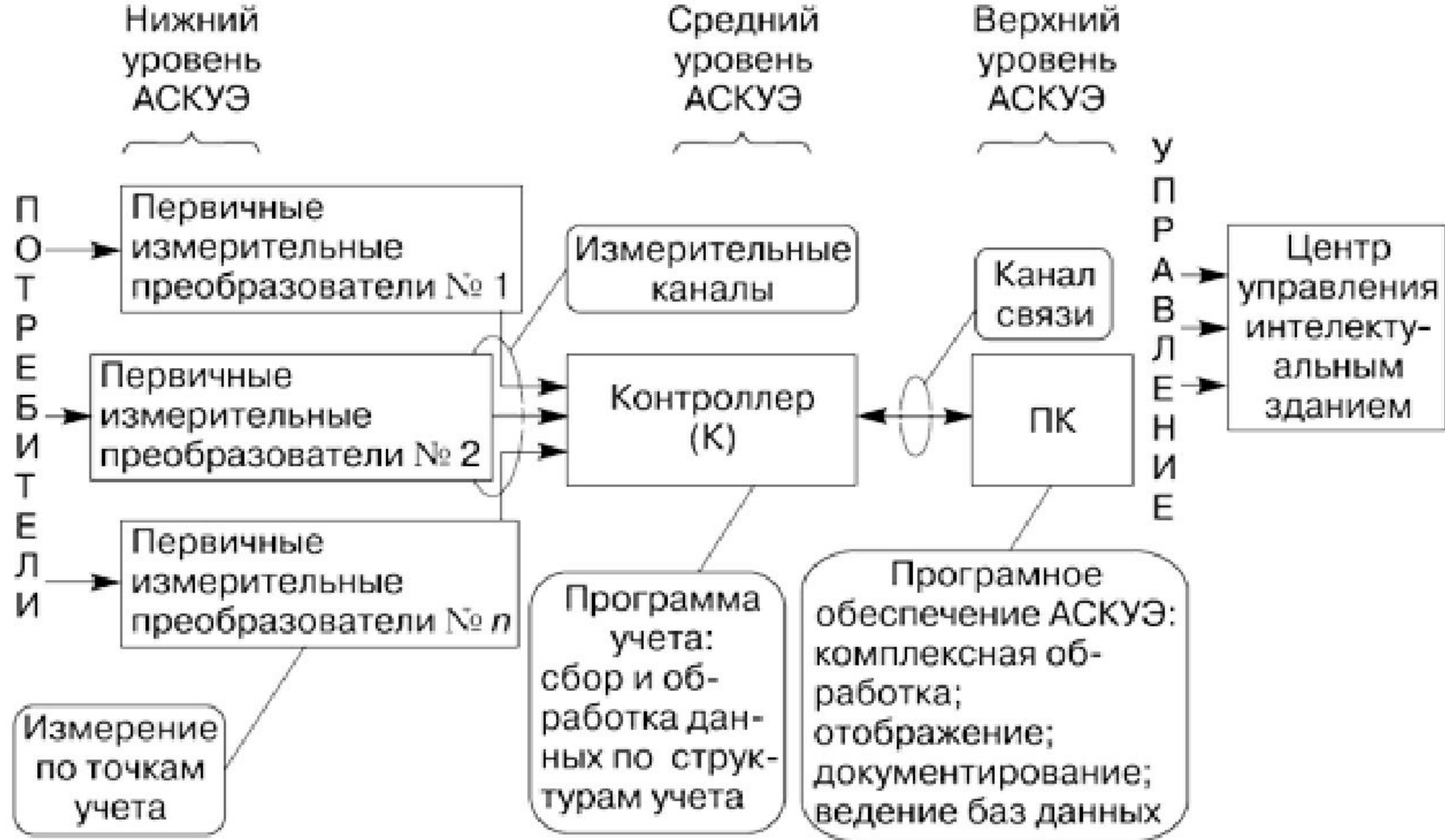


АСКУЭ - автоматизированная система контроля и учета энергоресурсов

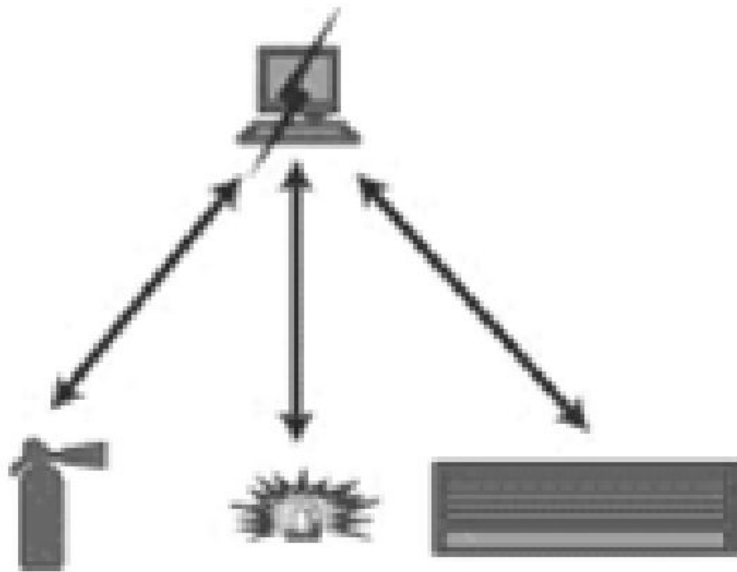
Типовая схема энергоучета промышленного предприятия

АСКУЭ

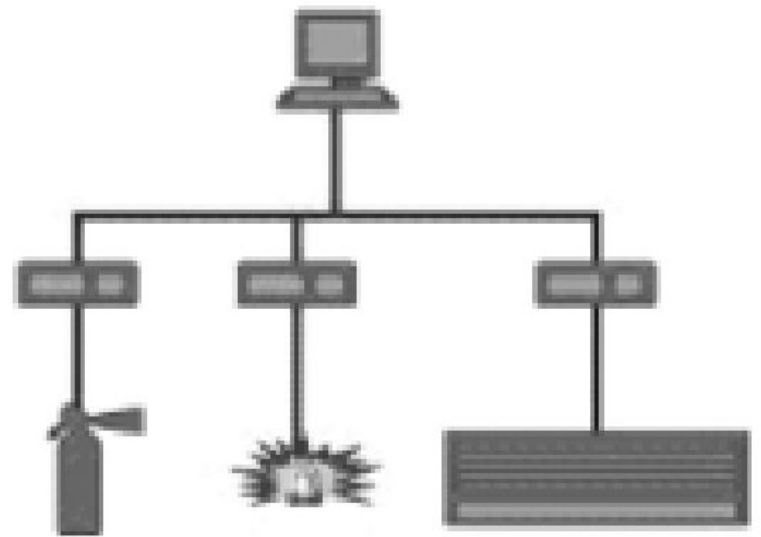




Обобщенная структурная схема трехуровневой АСКУЭ

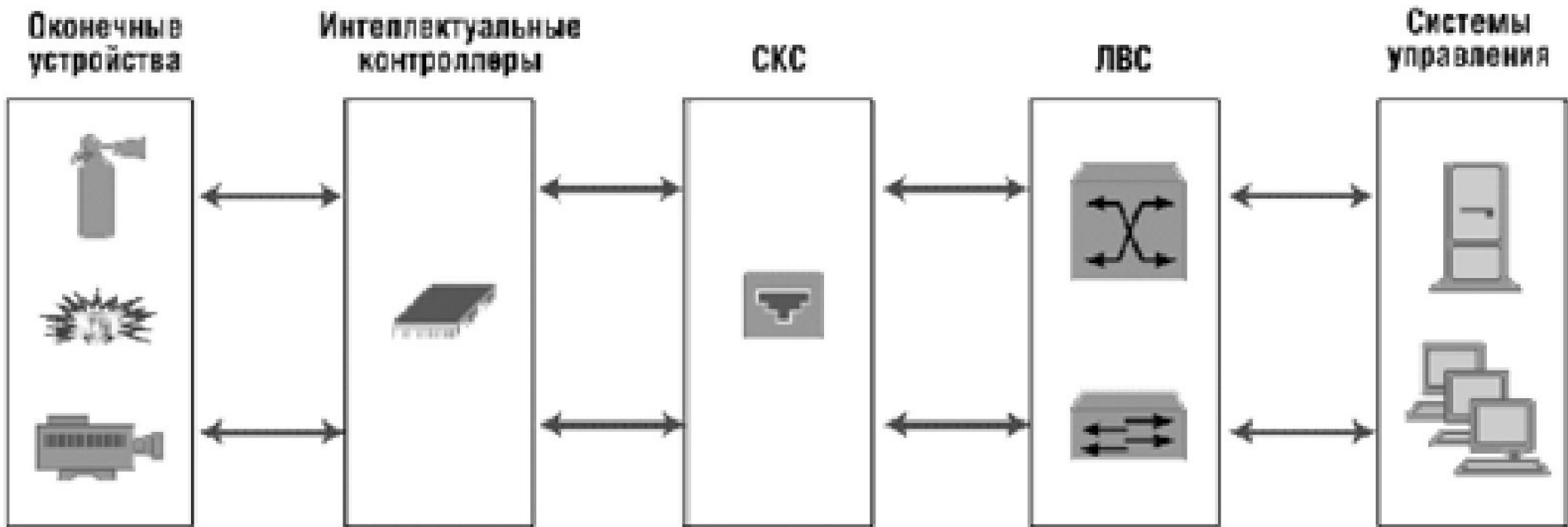


а)



б)

Схема управления подсистемами



*Интеллектуальное здание в
приблизительном
многоуровневом исполнении*

Эффект

- 15-30% экономии от годового потребления энергоресурсов дает применение АСКУЭ
- окупаемость затрат на создание АСКУЭ происходит за 2-3 квартала
- настройка параметров ИЗ занимает 1 год
- Окупаемость систем ИЗ около 3 лет
- удельная стоимость «квадратного метра интеллекта» находится в обратной зависимости от размеров проекта, в то время как стоимость управления им «вручную» - в прямой

Проблемы внедрения

внедряется 40-60% от реально
ВОЗМОЖНОГО

- сепаратизм отдельных служб и порядчиков
- противоречия в требованиях различных нормативных актов
- плохое понимание заказчиком того, что, собственно, представляет собой интеллектуальное здание