

Документ подписан простой электронной подписью
Информация о владельце:
ФИО: Емельянов Сергей Геннадьевич
Должность: ректор
Дата подписания: 09.02.2022 12:22:16
Уникальный программный ключ:
9ba7d3e34c012eba476ffd2d064cf2781953be730df2374d16f3c0ce536f0fc6

МИНОБРНАУКИ РОССИИ

Федеральное государственное бюджетное
образовательное учреждение высшего образования
«Юго-Западный государственный университет»
(ЮЗГУ)

Кафедра экспертизы и управления недвижимостью, горного дела

УТВЕРЖДАЮ:

Проректор по учебной работе

О.Г. Локтионова

«М» 12 (ЮЗГУ) 2021г.

ТЕХНИЧЕСКИЙ ДЕВЕЛОПМЕНТ В РЕКОНСТРУКЦИИ И ЭКСПЛУАТАЦИИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Методические указания по выполнению практической работы для
студентов направления подготовки 08.04.01 «Строительство»

Курск 2021

УДК 69.003

Составитель К.И. Лось

Рецензент

Доктор экономических наук, профессор Гранкин В.Ф.

ТЕХНИЧЕСКИЙ ДЕВЕЛОПМЕНТ В РЕКОНСТРУКЦИИ И
ЭКСПЛУАТАЦИИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ:

методические рекомендации по выполнению практических работ студентов направления подготовки 08.04.01 «Строительство» Юго-Зап. гос. ун-т; сост.: К.И. Лось.- Курск, 2021.- 12с.: Библиогр.: с. 23.

Содержит основные сведения о правилах выполнения практических работ по дисциплине «Технический девелопмент в реконструкции и эксплуатации объектов недвижимости». В работе даны рекомендации выполнению практических работ по строительно-технической экспертизе девелоперских проектов объектов недвижимости.

Методические указания соответствуют требованиям программы, утвержденной на заседании кафедры Экспертизы и управления недвижимостью, горного дела протокол № 5 от «29» 12 2021 года.

Предназначены для студентов направления подготовки (специальности) 08.04.01 Строительство.

Текст печатается в авторской редакции

Подписано в печать *14.12* формат 60x84 1/16

Усл. Печ. Лист Уч.-изд.л. Тираж 100экз. Заказ *2021* Бесплатно

Юго-Западный государственный университет.

305040, г. Курск, ул. 50 лет Октября, 94

Содержание

1. Цель и задачи предмета.....	4
2. Состав дисциплины	6
3. Вопросы для самоконтроля.....	11
4. Рекомендуемая литература	12

1. Цель и задачи предмета

Основной целью практических занятий по дисциплине «Технический девелопмент в реконструкции и эксплуатации объектов недвижимости» является получение практических умений и навыков студентами в области технического девелопмента.

Задачи дисциплины заключаются в изучении теоретических основ девелопмента при реконструкции и эксплуатации объектов недвижимости. Понятие «девелопмент» (от англ. *to develop* – развивать, разрабатывать, раскрывать) вошло в обиход участников рынка недвижимости в России в начале 2000-х годов и стало использоваться как синоним термина «строительство». Позже девелопмент стал пониматься как доверительное управление недвижимостью и/или инвестиционный бизнес в сфере недвижимости.

Данное понятие пришло к нам с Запада, где девелопмент является устоявшимся термином, обозначающим направление бизнеса, связанное с качественным преобразованием недвижимости, обеспечивающим возрастание ее стоимости.

Основная цель девелопмента – не просто создание объекта недвижимости (что может быть достаточным для подрядчика), но и получение приемлемого уровня дохода на вложенный капитал за счет создания объектов, удовлетворяющих потребности их приобретателей (покупателей и арендаторов).

Более широко понятие «девелопмент» трактуют как процесс развития территорий и подготовки земель и объектов недвижимости с целью их нового использования.

Важно отметить, что понятие «девелопмент» до сих пор отсутствует и в законодательстве России, и в прочих нормативных документах. Нормативные документы содержат такое понятие, как «недвижимость», к которой согласно ст. 130 ГК РФ относят земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К недвижимости относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

Законом к недвижимости может быть отнесено и другое имущество, например, квартира, предприятие и т. д. Недвижимым имуществом

признается также предприятие в целом как имущественный комплекс (ст. 132 ГК РФ).

Девелопер – это лицо, организующее либо реализацию проекта по новому строительству объектов недвижимости в наилучшем месте, либо редевелопмент объектов таким образом, чтобы вернуть инвестированные в объект ресурсы, получить прибыль от реализации проекта, а также улучшить пространственное окружение в целом.

Девелоперы – это лидеры, новаторы, преобразующие существующий облик городов, создающие новые населенные пункты, включающие инфраструктуру, жилые, коммерческие, производственные, социальные и другие объекты недвижимости. Свою деятельность девелоперы осуществляют посредством принятия на себя огромных рисков и интересов всех участников рынка недвижимости.

Девелопмент является особым видом предпринимательской профессиональной деятельности (бизнеса), объединяющей в себе множество других видов деятельности (бизнесов) по созданию и развитию недвижимого имущества и приводящей к качественному изменению последнего, в результате чего происходит возрастание его стоимости.

В ходе девелопмента осуществляется качественное изменение не только самих объектов недвижимости, но и среды вокруг них, и это обеспечивает получение от проводимых изменений синергетического эффекта. Отсюда следует, что основной задачей девелопмента является создание качественных объектов недвижимости, позволяющее развивать экономику и улучшать среду обитания человека, то есть получать не только экономический, но и социальный, бюджетный, экологический эффект от реализации девелоперских проектов. Как следствие, девелоперский проект должен выбираться и воплощаться так, чтобы максимизировать его положительное воздействие на развитие окружающих территорий и способствовать повышению их ценности

2. Состав дисциплины

Девелопмент недвижимости привлекает значительное внимание во многих современных сферах, однако иногда рассматривается как деятельность по созданию далеких от жизни идеальных объектов, в результате чего возникают грандиозные, несоответствующие реальности строения, зачастую противоречащие пожеланиям и представлениям властей, градостроителей, специалистов в области территориального планирования, общественных групп, пытающихся влиять на развитие окружающего их пространства. Ситуация в наших городах усугубляется тем, что девелопмент недвижимости продолжает восприниматься лишь как средство формирования строительной среды.

Тема девелопмента вызывает большой интерес не только в сфере недвижимости, из которой она проистекает, но и в ряде академических областей, таких как экономика, политэкономия, теория городского развития, социальная и институциональная теория. В практической области недвижимости эта тема раскрывается в таких дисциплинах, как экономика недвижимости, оценка собственности, организация и управление бизнесом, фи- нансы, маркетинг и др.

Более ранее исследование, посвященное тому, как изменялось внимание авторов к тематике девелопмента и, в частности, моделям процесса девелопмента в период с 1954 по 2012 год, показало, что в научной литературе с 1992 года тема освещалась немногими авторами, интерес к ней со стороны практиков был низким. Это обусловило недостаточный уровень междисциплинарных связей, развитие которых могло бы способствовать разработке новых моделей ведения девелоперской деятельности.

В данной работе обобщаются научные источники, в которых речь шла о моделях девелоперского процесса, без какой- либо сортировки по отраслям наук, научным школам и авторам.

С опорой на результаты предыдущего исследования предлагаются возможные пути для разработки современной модели развития практики девелопмента недвижимости. Пересматривая существующие положения, выводы и используя наработки авторов, исследовавших эту тему, мы предлагаем зачатки современной философии и теории девелопмента недвижимости.

Прежде чем начать, целесообразно определить, что понимается под моделями девелопмента недвижимости, исследование которых формирует основу данной работы и которые сами по себе не изучались подробно, как

мы увидим далее, в силу своей сложности и многообразия точек зрения, с которых эта тема рассматривалась учеными и практиками.

Что такое модель девелопмента недвижимости Модель девелопмента недвижимости задает теоретическую схематичную концепцию практики девелопмента недвижимо-

Девелопмент недвижимости, которую можно универсально описать и представить в виде удобной схемы. Это не значит, что создание модели само по себе является огромным достижением, поскольку с универсальностью и применимостью сразу возникают затруднения, ведь девелопмент недвижимости различается для отдельных сегментов рынка недвижимости (объектов жилого, коммерческого, промышленного, гостиничного назначения и др.). Кроме того, девелопмент недвижимости рассматривается нами не как собственно недвижимость, а как специфическое состояние перехода или трансформация формы недвижимости в другое состояние, что предполагает соответствующее изменение потенциальной или реальной стоимости, например, в результате изменения разрешенного вида использования земель или любого другого преобразования объекта недвижимости.

Представляет интерес и тот факт, что бóльшая часть подобных трансформаций может быть не видна невооруженным глазом. Например, земельный участок, перешедший к новому владельцу; участок в процессе согласования изменений или смены разрешенного вида использования может показаться невовлеченным в процесс девелопмента, статичным. Добавьте к этому то, что отдельные юридические или проектные преобразования и согласования могут занимать годы, на протяжении которых меняются правообладатели и земельный участок переходит из рук в руки, как эстафетная палочка, не претерпевая каких-либо видимых изменений.

Неудивительно, что при изучении моделей девелоперского процесса становится заметно, как исследуемое явление приобретает отпечаток научной специализации конкретного автора, что, в свою очередь, порождает теоретические ограничения, задаваемые направлением исследований автора и уровнем его взаимодействия со специалистами-практиками.

Необходимо отметить, что исследованиями в сфере девелопмента недвижимости занимаются лишь немногие практики и представители бизнеса и финансового сектора, как будет проиллюстрировано ниже. Это не означает, что глубокие исследования в области девелопмента недвижимости не проводились, но очевиден недостаток интегральных концептуальных моделей, разработанных специалистами из сферы бизнеса. Возможно, это связано с тем, что данная дисциплина преподается недавно, в высшей школе

существует не так много департаментов и факультетов недвижимости и девелопмента. Последнее, однако, является темой для отдельного исследования и нами подробно не рассматривается.

Девелопмент недвижимости изучался и описывался учеными по-разному и почти повсеместно через призму собственной дисциплины и специализации. Например, экономисты склонны адаптировать к сфере девелопмента фундаментальные экономические законы, основанные на теории спроса и предложения. При этом экономисты отходят от рынка традиционных товаров и фокусируют внимание на уникальности земельного участка, развивая область экономики земельных отношений. Возможно, при этом экономисты меньше, чем обычно, исследуют природу человека, а также социальные аспекты, запускающие процесс девелопмента недвижимости. Специалисты в области социальных наук предлагают точку зрения, основанную на взаимодействии агентов и принципалов, показывая, как люди становятся движущей силой девелопмента и, как следствие, развития городских процессов. Теоретики институционализма, в свою очередь, помещают деятельность субъектов в структуру и, упрощенно говоря, концентрируются на противоречивой природе их взаимодействия.

Особый взгляд на девелопмент может предложить политэкономия, которая изучает политическую природу взаимодействия агентов, структур и институтов через призму распределения и создания общественных благ. Политэкономические теории часто исходят из постулатов марксизма и опираются на феномены угнетения и отчуждения, присущие капиталистической структуре, которая рассматривается как объективная и доминирующая над индивидами посредством концентрации капитала и стремления к прибавочной стоимости.

Интегрированного подхода, как правило, придерживаются представители практико-ориентированных дисциплин, таких как градостроительство или экономическая география. Эти авторы исходят из комплексного представления о девелоперском процессе, некоторые из них (П. Хили, Т. Гор и Д. Николсон, М. Болл) до сих пор считаются наиболее заметными исследователями в данной сфере.

В рамках коммерческого подхода к девелопменту недвижимости, как и следовало ожидать, исследования проводятся с применением статистического и эконометрического анализа ключевых количественных показателей, позволяющих оценить финансовый результат процесса девелопмента.

Используемые при этом количественные индикаторы — стоимость, арендная ставка, цена, предложение, спрос, прибыль, внутренняя норма

доходности и т.д., — пришли из классической экономической теории, финансового моделирования и инвестиционного анализа.

В научной литературе доминирует подход, согласно которому девелопмент недвижимости понимается как интегрированный линейный процесс, который начинается с выбора и приобретения земельного участка и завершается строительством и продажей объекта, его передачей в аренду или самостоятельным использованием. Такая трактовка, конечно, имеет свои основания, однако этот подход обычно встречается в обобщенных описаниях, не анализирующих конкретный тип земельного участка или создаваемого объекта недвижимости и показывающих лишь «фотоснимок» того, что планируется получить, без учета фактора времени. Однако именно с течением времени можно увидеть универсальные силы, внешние по отношению к участку, которые создают возможности в процессе создания недвижимости и способствуют трансформации участка из одного состояния в другое.

Такой широкий спектр взглядов и концепций подтверждает сложную природу данной дисциплины, которая раскрывается на разных уровнях, вплоть до культурного, этнографического, поведенческого и др., и любой из них может способствовать трансформации земельного участка, а значит, стать катализатором процесса девелопмента.

Принимая во внимание модели, которые будут рассмотрены ниже, можно предположить, что девелопмент имеет механистическую природу. Алан Хупер назвал такие модели «машинами, ожидающими источника энергии». Механистический взгляд, как будет показано далее, вовсе не отрицает непредвиденные обстоятельства, скрытую и подвижную природу девелопмента, культуру девелопмента и участников девелоперского процесса, преобладающие неконтролируемые силы и факторы внешней среды, которые служат опорой для девелопмента недвижимости и одновременно стимулируют, а иногда и разрушают его.

Однако прежде чем мы придем к этому выводу, полезно изучить несколько ключевых моделей, которые, возможно, репрезентативно отражают теоретические основы, важные для современного понимания девелопмента, и на этой основе построить базу для новой модели. Достичь этой цели нам поможет анализ ряда важных работ, ставших вехами в развитии теории девелопмента.

Далее проанализируем две принципиальные работы, опубликованные в 1991 году, авторы которых, возможно, конкурировали между собой — Т. Гор совместно с Д. Николсоном и П. Хили. Обзор мы начали с 1950-х годов, в

частности, с работы У. Формса. В период с 1992 по 2012 год можно выделить две концептуальные статьи — Р. Харриса и И. Кандела и Майкла Болла.

С начала XXI века мы не выделили концептуально знаковых работ, отмечая при этом труды Р. Богарда, Р. Шиллера, С. Гая и Дж. Хеннеберри, Д. Адамса.

В нашем исследовании [17] показано, как широко авторы трактуют теоретические основы девелопмента, отмечается недостаток практического взаимодействия с участниками девелоперского процесса, неравномерный уровень и неодинаковая интенсивность исследований в различных секторах. Называя ту или иную работу концептуальной или категориальной, мы имеем в виду попытки ее автора не только дать критический анализ трудов предшественников, но и предложить собственную форму категоризации, модель, классификацию, тип процесса девелопмента недвижимости.

Исследование заключалось в подборе и изучении литературы о теории и моделях девелоперского процесса за период с 1954 по 2012 год. Отыскивались и анализировались работы тех авторов, которые предопределили развитие темы на десятилетия и сами, в свою очередь, изучали библиографию в данной области. Наиболее заметны здесь П. Хили, а также Т. Гор и Д. Николсон которые детально исследовали литературу за 1954–1991 годы. Период с 1991 по 2012 год представлен работами Дэвида Адамса, Саймона Гая и Джона Хеннеберри, Майкла Болла и Эддо Койачетто.

Вероятно, наиболее заметными работами, которые задали своего рода тренд в теории девелопмента, можно признать институциональную модель П. Хили и модель обеспечения недвижимостью М. Болла, после которых ничего концептуально нового не было предложено. Дэвид Адамс поддержал модель М. Болла в своей статье 2009 года, посвященной анализу скорости формирования предложения жилья, однако никто более не пошел по пути создания моделей, и в 2012 году Д. Адамс сделал вывод, что особенности деятельности в сфере девелопмента недвижимости еще только предстоит определить.

Такого рода утверждения способны разжечь соперничество между отдельными авторами.

Обзор источников, посвященных моделям девелопмента недвижимости (Обнаружены 103 работы (статьи и монографии), содержащих элементы моделей девелоперского процесса, и систематизировали их. Были выделены четыре группы: модели, исследования, обзоры и научно-популярные статьи. В свою очередь, модели были разделены на две подгруппы в зависимости от того, имеют они графическое и текстовое представление.

3. Вопросы для самоконтроля

1. Какие формы включаются в финансовую модель девелоперского проекта?
2. Что относится к формам, получаемым от исполнителей строительного подряда?
3. Для чего необходим календарный план строительства?
4. В чем состоит особенность графика финансирования реализации проекта?
5. Какие группы потоков рассматриваются в бюджете движения денежных средств?
6. Что необходимо учитывать в доходной и расходной части бюджета по операционной деятельности?
7. Перечислите составляющие притоков и оттоков по финансовой деятельности.
8. Как формируется чистый денежный поток?
9. Что включает в себя оценка экономической эффективности девелоперского проекта?
10. Раскройте особенность расчета ставки дисконтирования.

4. Рекомендуемая литература

1. Асаул А.Н. Экономика недвижимости: учебник для вузов. 3-е изд. СПб.: Питер, 2013.
2. Бусыгин А.В. Предпринимательство: учебник. М.: Бусыгин, 2003.
3. Гукасян Г.М., Маховикова Г.А., Амосова В.В. Экономическая теория: учебник. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Эксмо, 2011.
4. Девелопмент недвижимости: учеб. пособие / под общ. ред. И.И. Мазура, В.Д. Шапиро. М.: ЕЛИМА: Изд-во «Омега-Л», 2010.
5. Котляров М.А. Экономика недвижимости: монография. Екатеринбург, 2016.
6. Максимов С.Н. Управление девелопментом недвижимости: учебник. М.: Проспект, 2015.
7. Мэнкью Н.Г. Принципы экономикс. 4-е изд. / пер. с англ. А. Смольского, О. Табеловой. СПб.: Питер, 2009.
8. Оценка недвижимости / под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Финансы и статистика, 2007.
9. Станковская И.К., Стрелец И.А. Экономическая теория: полный курс МВА. М.: Рид Групп, 2011.
10. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997.
11. Тарасевич Е.И. Финансирование инвестиций в недвижимость. СПб.: СПбГТУ, 1996.
12. Хейне П. Экономический образ мышления: пер. с англ. 2-е изд., стер. М.: Изд-во «Дело» при участии Изд-ва «Catallaxy», 1992.
13. Холопов А.В. История экономических учений: учеб. пособие. 4-е изд., перераб. и доп. М.: КНОРУС, 2016.
14. Экономическая теория: учебник / под ред. Е.Н. Лобачевой. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Высшее образование, 2009.
15. Современные методы управления недвижимостью. Учебное пособие./ Баронин С. А., Осташко В. Я., Еремкин А. А. -Пенза: ПГАСА, 2003.
16. Учебно-методическое пособие к выполнению практических заданий и лабораторных работ по курсу «Современные методы управления недвижимостью"/ Грабовый П. Г., Ракитский А. Б. и др. М.: МГСУ, 2002.
17. Чернышев Л. Н. Реформа ЖКХ: теория, практика, новые подходы. СПб.: Лимбус Пресс, 2003.
18. Уголовно-процессуальный кодекс Российской Федерации от 18.12.2001 N 174-ФЗ (ред. от 03.04.2017) [Электронный ресурс].
19. Федеральный закон от 31.05.2001 № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации».

20. Практическое руководство по производству судебных экспертиз для экспертов и специалистов: науч.-практ. пособие / под ред. Т.В. Аверьяновой, В.Ф. Статкуса. М.: Юрайт, 2014.
21. Присс О.Г., Овчинникова С.В. Судебная строительная экспертиза в Российской Федерации // Инженерный вестник Дона. - 2014. - № 3.
22. Россинская Е.Р. Судебная экспертиза в гражданском, арбитражном, административном и уголовном процессе. М.: Норма, 2012. – 309 с.
23. Сахнова, Т. В. Судебная экспертиза / Т. В. Сахнова. – М. : Изд-во Городец, 1999. – 368 с.