

Документ подписан простой электронной подписью  
Информация о владельце:  
ФИО: Емельянов Сергей Геннадьевич  
Должность: ректор  
Дата подписания: 18.05.2023 10:40:14  
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



### ДЕВЕЛОПМЕНТ НЕДВИЖИМОСТИ РАЗЛИЧНОГО ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

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

Курск 2022

УДК 69.003.13

Составитель:

К.И. Лось

Рецензент

Доктор экономических наук, профессор Бредихин В.В.

**Девелопмент недвижимости различного функционального назначения:** методические рекомендации по выполнению практических работ студентов направления подготовки 08.04.01 «Строительство» Юго-Зап. гос. ун-т; сост.: К.И. Лось.- Курск, 2022.- 12 с.: Библиогр.: 30 с..

Содержит основные сведения о правилах выполнения практических работ по дисциплине «Строительно-техническая экспертиза девелоперского проекта». 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 №4 от «29» апреля 2022 года.

Предназначены для студентов направления подготовки (специальности) 08.04.01 Строительство.

Текст печатается в авторской редакции

Подписано в печать формат 60x84 1/16

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

Юго-Западный государственный университет.

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

## Содержание

1. Основа предмета .....	4
2. Состав дисциплины.....	4
3. Рекомендуемая литература.....	10

## 1. Основа предмета

Девелопмент — предпринимательская деятельность, связанная с созданием объекта недвижимости, реконструкцией или изменением существующего здания или земельного участка, приводящая к увеличению их стоимости. Цель деятельности девелоперов — получение прибыли за счет развития объектов недвижимости или внесения улучшений в земельный участок. Понятие «девелопмент» в инвестиционно-строительной деятельности по выполняемым функциям более широкое, чем понятие «застройщик», что отражается в процессах организации и реализации девелоперских проектов.

Девелоперский проект представляет собой полный цикл действий девелопера — от разработки идеи до передачи построенного объекта недвижимости клиенту. Девелопер сам формирует рыночную стоимость объекта недвижимости.

В зависимости от способа поиска инвестиций для строительства объекта недвижимости различают три вида девелопмента (девелоперских компаний): *спекулятивный* (инвестором является сам девелопер); *BTS-девелопмент* (девелопер заключает с инвестором договор на разработку ИСП и его реализацию); *Fee-девелопмент* (за реализацию ИСП девелопер получает вознаграждение от инвестора). Девелоперы в своей деятельности реализуют проекты по строительству объектов недвижимости различного функционального назначения.

В данных методических указаниях приведены учебно-методические материалы, необходимые для проведения практических занятий, выполнения курсовой работы, а также подготовки к контрольным работам по дисциплине «Девелопмент недвижимости различного функционального назначения» для студентов магистратуры по направлению 08.04.01 «Строительство».

## 2. Состав дисциплины

### Тема 1. Основы девелопмента

Понятие девелопмента. Цель и типы девелоперских компаний. Участники процесса развития объекта недвижимости в девелопменте. Матричная модель устойчивых связей девелопмента в зависимости от типа экономических отношений. Жизненный цикл инвестиционно-строительного проекта (ИСП) и стадии его реализации. Структурно-классификационная модель девелоперской деятельности. Основные виды девелопмента. Модели управления девелоперским проектом на основе концепции инжиниринга.

### Вопросы для самоконтроля

1. Что такое девелопмент?
2. Перечислите участников процесса развития объекта недвижимости в системах девелопмента.
3. Назовите типы экономических отношений участников девелоперской деятельности.
4. Классификация девелопмента девелоперов с финансовой точки

зрения.

5. Перечислите функции девелопмента.
6. Охарактеризуйте спекулятивный девелопмент, Fee-девелопмент, BTS-девелопмент, редевелопмент, лэнд-девелопмент.
7. Что такое девелоперский проект и его этапы?

## **Тема 2. Концепция лэнд-девелопмента**

Определение земельного девелопмента. Содержание концепции лэнд-девелопмента. Основные аспекты анализа земельных участков с целью определения наилучшего варианта их использования для застройки. Разделы процесса анализа земельного участка. Примеры проектов лэнд-девелопмента в России. Стандартная схема реализации девелоперского проекта и её стадии. Земля и её свойства. Объекты и участники земельных отношений. Понятия земельного участка и недр. Внешние и внутренние улучшения земельного участка. Категории земель и структура земельного фонда Российской Федерации. Виды прав на земельные участки. Муниципальный лэнд-девелопмент по сегменту рынка аукционных продаж земельных участков для жилищного строительства.

### **Вопросы для самоконтроля**

1. Приведите определение лэнд-девелопмента.
2. В чём заключается сущность концепции лэнд-девелопмента?
3. Из каких разделов состоит анализ земельных участков на определение наилучшего варианта его использования?
4. Перечислите основные свойства земли.
5. Дайте определение земельного фонда страны и раскройте его структуру.
6. Объекты и участники земельных отношений.
7. Раскройте понятия «земельный участок» и «улучшение земельного участка».
8. Что такое сервитут?
9. Какие существуют основания для перевода земель из одной категории в другую?
10. Классификация муниципального рынка аукционных продаж земельных участков, предназначенных для жилищного строительства.

## **Тема 3. Основы системного подхода к анализу девелоперского проекта**

Базовые принципы инвестиционного анализа девелоперского проекта. Цели и задачи инвестиционного (проектного) консалтинга. Общая схема анализа наилучшего использования объекта недвижимости. Методология предпроектного инвестиционного анализа. Анализ реализуемости местоположения и определение целесообразности входа девелопера на рынок. Описание земельного участка для строительства объекта недвижимости. Анализ реализуемости площадей в различных сегментах рынка недвижимости. Мониторинг рынка жилищной недвижимости.

Предварительная оценка финансовой реализуемости девелоперского проекта. Укрупненные показатели среднерыночной доходности различных сегментов рынка недвижимости. Схемы отбора целесообразных вариантов концепции девелоперского проекта.

#### **Вопросы для самоконтроля**

1. Назовите основные принципы оценки эффективности инвестиций.
2. Каковы цели описания территории города, района и их экономико-географического анализа при разработке концепции девелопмента?
3. Какие основные характеристики социально-экономического положения и территориального развития города, района необходимы для анализа реализуемости местоположения инвестиционно-строительного проекта?
4. Какие физические и юридические ограничения могут существовать для реализации замысла проекта?
5. Из каких этапов состоит алгоритм полного цикла инвестиционного анализа?
6. Каковы цели описания территории города и района при разработке концепции девелоперского проекта?
7. Дайте определение понятий «зона торговли», «барьер для входа», «барьер для роста», «векторы роста», «генератор движения», «цетроид», «качество жизни».
8. Перечислите теории организации территории города, охарактеризуйте их.
9. Назовите ключевые характеристики земельного участка, определяющие реализуемость девелоперского проекта.
10. Перечислите показатели, по которым производится оценка привлекательности каждого города для девелопера.
11. Каковы основные критерии отбора целесообразных вариантов концепции девелоперского проекта?

#### **Тема 4. Девелопмент жилищной недвижимости**

Исходные данные для анализа рынка жилищной недвижимости. Прогнозирование динамики цен и спроса на недвижимость. Методика прогнозирования цен на жилье в зависимости от типа рынка. Методика прогнозирования объема спроса. Методика комплексного прогнозирования развития локального рынка жилищной недвижимости. Содержание концепции застройки земельного участка и порядок ее разработки. Федеральные и региональные нормативы застройки земельных участков. Расчет технико-экономических показателей (ТЭП) застройки. Уточнение ценового прогноза на продукты проекта и расчёт полных (инвестиционных) затрат на девелопмент. Структура затрат на девелоперский проект. Методы определения стоимости девелоперского проекта. Разработка технико-экономического обоснования (ТЭО) проекта. Оценка показателей экономической эффективности проекта с учетом неопределенности. Анализ рисков проекта и выбор наиболее эффективного варианта. Отбор

экономически эффективных вариантов проекта и разработка бизнес-плана ИСП. Задание на архитектурно-строительное проектирование.

### **Вопросы для самоконтроля**

1. Перечислите цели анализа объектов-конкурентов при разработке концепции застройки территории. Каковы основные источники данных для такого анализа?

2. Какие существуют методы исследования предпочтений потребителей на рынке?

8

3. Охарактеризуйте предпочтения покупателей жилищной недвижимости в зависимости от уровня доходов и назовите критерии принятия окончательного решения о покупке квартиры.

4. Опишите сущность, основные предпосылки и ограничения методики прогнозирования динамики цен на основе: статистических регрессионных моделей; негармонического разложения ценового тренда; оценки предстоящей стадии развития рынка.

5. Назовите задачи разработки маркетинговой концепции застройки территории.

6. Какие особенности инженерного обеспечения участка застройки должны быть отражены в концепции застройки?

7. Опишите структуру полных (инвестиционных) затрат на девелопмент.

8. Назовите основные характеристики проекта, которые должны быть отражены в ТЭО.

9. Назовите основные виды рисков, присущих девелоперскому проекту.

10. Опишите алгоритм качественного анализа рисков.

11. Дайте определение понятий «риск», «оценка риска», «управление риском».

12. В чем заключается роль бизнес-плана девелоперского проекта?

13. Назовите основные инстанции органов власти и лиц, с которыми должно быть согласовано задание на архитектурно-строительное проектирование объекта.

### **Тема 5. Девелопмент коммерческой недвижимости**

Классификация коммерческой недвижимости. Девелопмент офисной недвижимости. Классификация офисной недвижимости. Особенности девелопмента офисной недвижимости. Выбор местности. Девелопмент гостиничной недвижимости. Классификация гостиниц и отелей. Девелопмент торговой недвижимости. Классификация торговой недвижимости. Особенности девелопмента торговой и гостиничной недвижимости. Основные тенденции эффективного управления девелоперскими компаниями смешанного типа. Девелопмент многофункциональных комплексов недвижимости.

### **Вопросы для самоконтроля**

1. Выявите критерии классификации коммерческой недвижимости и дифференциацию девелопмента в зависимости от класса недвижимости.
2. Поясните сущность концепции девелоперского проекта как единого целого.
3. Дайте характеристику девелоперских проектов офисной и торговой недвижимости.
4. Каковы требования к созданию и функционированию объектов гостиничной недвижимости?
5. На основе каких критериев классифицируется торговая недвижимость?
6. Объясните индикаторы исследования спроса и предложения объектов розничной торговли.
7. На чем основан выбор участка для розничного торгового центра?
8. Поясните особенности девелоперского проекта смешанного типа.
9. Каковы предпосылки развития недвижимости смешанного типа?
10. Как оценить инвестиционную привлекательность многофункционального комплекса коммерческой недвижимости.
11. В чем заключается механизм стимулирования развития многофункциональных комплексов коммерческой недвижимости в России?
12. Поясните особенности исследования спроса и формирования предложения на рынке многофункциональных комплексов коммерческой недвижимости.
13. Дайте характеристику программы развития торгово-офисных центров.
14. Поясните значимость якорных арендаторов в развитии многофункциональных комплексов коммерческой недвижимости.
15. Приведите средние долевыми показатели коммерческих объектов в современных многофункциональных комплексах коммерческой недвижимости.
16. Какова роль внутренних пешеходных связей в обеспечении синергетического эффекта многофункциональных комплексов коммерческой недвижимости?

### **Тема 6. Девелопмент промышленной недвижимости**

Девелопмент складской недвижимости. Классификация складской недвижимости. Характеристика промышленной недвижимости. Особенности девелопмента промышленной недвижимости. Выбор места промышленной недвижимости. Мониторинг рынка промышленной недвижимости.

#### **Вопросы для самоконтроля**

1. Какова роль стратегического анализа и планирования в девелопменте объектов недвижимости промышленного назначения?
2. Сформулируйте основные задачи девелопмента складской недвижимости.
3. Перечислите организации, осуществляющие операции с

девелопментом промышленной недвижимости.

### **Тема 7. Девелопмент недвижимости уникальных объектов**

Развитие мировой энергетики. Энергетические ресурсы России на ближайшую перспективу. Внутренние факторы бизнес-среды энергокомпаний. Инвестиционная стратегия энергокомпаний. Особенности промышленного девелопмента в энергетике. Эффективность инвестиций в отрасль.

#### **Вопросы для самоконтроля**

1. Какие предприятия составляют основу девелопмента энергетики?
2. Что понимается под энергоресурсами и каково их значение в развитии энергетической отрасли?
3. Назовите основные составляющие бизнес-среды энергетических компаний. Охарактеризуйте их значение.
4. Назовите основные функциональные и функционально-технологические признаки классификации объектов энергетики.
5. В чем заключаются особенности девелоперской деятельности энергетических компаний?
6. Какие традиционные методы оценки эффективности инвестиций применяются в энергетических компаниях?

### **Тема 8. Реновационные процессы в системе девелопмента**

Сущность воспроизводственного процесса. Значение реновационных процессов в воспроизводстве объектов недвижимости. Инвестиционные модели процесса реновации жилищного фонда. Реализуемая Программа реновации жилищного фонда (на примере г. Москвы). Программа реновации жилищного фонда как фактор системного девелопмента по обновлению существующей городской среды.

#### **Вопросы для самоконтроля**

1. Назовите основные виды собственности в отношении объектов недвижимости.
2. Какие существуют способы приобретения прав собственности на недвижимость?
3. Что является основой деления способов приобретения прав собственности на первоначальные и производные?
4. Что такое процесс управления? Какова характеристика методов управления недвижимостью? Перечислите формы государственного управления рынком недвижимости и их основной состав.
- 10
5. Охарактеризуйте содержание «процесса производства» при воспроизводстве объектов недвижимости.
6. В чем состоит сущность «процессов обмена и распределения» при воспроизводстве объектов недвижимости?
7. В чем состоят особенности воспроизводственного метода расчета потребности в инвестициях?

8. Основные цели и задачи процесса реновации жилищного фонда. В чем заключается сущность девелопмента формирования комфортной городской среды?

### 3. Рекомендуемая литература

#### **Законодательные акты:**

1. Конституция Российской Федерации. М., 1993.
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации. М., 1998.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации. М.: «АСТ», 2000.
4. Налоговый кодекс Российской Федерации. М., 2002.
5. Земельный Кодекс Российской Федерации. М., 2002.
6. Закон Р Ф «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» от 06. 10. 2003 № 131-ФЗ.
7. Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

#### **Основные учебники и учебные пособия:**

8. Джордж Дж. М. Организационное поведение. Основы управления : учебное пособие для вузов / Джордж Дж. М., Джоунс Г.Р. — Электрон. текстовые данные. — Москва : ЮНИТИ-ДАНА, 2015. — 460 с.
- Михайлов А.Ю. Организация строительства. Стройгенплан / А.Ю. Михайлов. — Электрон. текстовые данные. — Москва : Инфра-Инженерия, 2016. — 172 с.
9. Организация строительства и девелопмент недвижимости : учебник : в 2 ч. Ч. I: Организация строительства. — 4-е изд., перераб. и доп. / под общ. ред. д-ра экон. наук, проф. П.Г. Грабового. — Москва : Изд-во АСВ, Просветитель, 2019. — 504 с.
10. Организация строительства и девелопмент недвижимости : учебник для студентов : в 2 ч. Ч. 2: Девелопмент недвижимости. — 4-е изд., перераб. и доп. / под общ. ред. д-ра эконом. наук, проф. П.Г. Грабового. — Москва : Изд-во АСВ; Просветитель, 2018. — 604 с.
11. Сервейинг: организация, экспертиза, управление: учебник: в 3 ч. Ч. 1. Организационно-технологический модуль системы сервейинга / под общ. ред. проф. П.Г. Грабового. — Москва : Изд-во АСВ, Просветитель, 2015. — 560 с.
12. Сервейинг. Организация, экспертиза, управление. Ч. 1. Организационно-технологический модуль системы сервейинга: практикум. — Электрон. текстовые данные. Москва : Московский государственный строительный университет, ЭБС АСВ, 2016. —271 с.

13. Экономика и управление недвижимостью: учебник: в 2 ч. Ч. I: Экономика недвижимо-сти. — 4-е изд., перераб. и доп. / под общ. ред. д-ра экон. наук, проф. П.Г. Грабового. — Москва: Изд-во АСВ, Просветитель, 2018. — 648 с.
14. Грабовый П. Г., Кулаков Ю. Н., Лукманова И. Г. и др. Экономика и управление недвижимостью. Учебник для ВУЗов. Смоленск: Смолин Плюс. М.: АСВ, 1999.
15. Грабовый П. Г., Лукманова И. Г., Кулаков Ю. Н. и др. Экономика и управление недвижимостью. Примеры, задачи, упражнения. В 2-х частях. Смоленск: Смолин Плюс; М.: АСВ. 2001.
16. Исследование и разработка финансово-кредитных механизмов реализации стратегии управления недвижимостью. В 2-х томах. Монография / Под общей ред. Грабового П. Г., Яськовой Н. Ю.М.: Содружество, 2002
17. Методические рекомендации по расчету лизинговых платежей (утв. Минэкономики 16. 1996 г.)
18. Основы организации и управления жилищно-коммунальным комплексом / Под общей ред. Грабового П. Г., Чернышева Л. Н. М.: Издательство «Реалпроект», 2004.
19. Руководство для мэра по организации и управлению городским хозяйством/ Под общей ред. Грабового П. Г., Чернышева Л. Н. М.: Издательство «Реалпроект», 2004.
20. Современные методы управления недвижимостью. Учебное пособие./ Баронин С. А., Осташко В. Я., Еремкин А. А. -Пенза: ПГАСА, 2003.
21. 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.
22. Чернышев Л. Н. Реформа ЖКХ: теория, практика, новые подходы. СПб.: Лимбус Пресс, 2003.
23. Бутырин А.Ю. Теория и практика судебной строительно-технической экспертизы. Монография. М.: Издательский Дом «Городец», 2013.
24. Бутырин, А. Ю. Строительно-техническая экспертиза в судопроизводстве России : дис. д-ра юрид. наук.: 12.00.09 / Бутырин Андрей Юрьевич. – М., 2015.
25. Бычков А.И. Актуальные проблемы судебного разбирательства. М.: Инфотропик Медиа, 2016.
26. Назаров В.А. Судебная экспертиза (экспертология): учебн. пособие. Оренбург: УВД Оренбургской области, 2013.
27. Муравьев К.В., Седельников П.В. Назначение и производство судебной экспертизы как вид специальных познаний, применяемый на стадии

возбуждения уголовного дела // Вестник Волгоградской академии МВД России. 2014. - № 1 (28).

28. Орлов Ю. К. Использование специальных знаний в уголовном судопроизводстве: Судебная экспертиза: общие понятия. Учеб. пособие. Вып. 2 / Ю. К. Орлов. – М. : Изд-во МГЮА, 2013.

29. Практическое руководство по производству судебных экспертиз для экспертов и специалистов: науч.-практ. пособие / под ред. Т.В. Аверьяновой, В.Ф. Статкуса. М.: Юрайт, 2014.

30. Присс О.Г., Овчинникова С.В. Судебная строительная экспертиза в Российской Федерации // Инженерный вестник Дона. - 2014. - № 3.

31. Россинская Е.Р. Судебная экспертиза в гражданском, арбитражном, административном и уголовном процессе. М.: Норма, 2012. – 309 с.

32. Сахнова, Т. В. Судебная экспертиза / Т. В. Сахнова. – М. : Изд-во Городец, 1999. – 368 с.