

Мазур И. И., Шапиро В.Д.,Ольдерогге Н. Г.

Девелопмент: Учеб. пособие\И. И. Мазур, В. Д. Шапиро, Н. Г. Ольдерогге;

Под общ. ред. Проф. И. И. Мазура. – М.: ЗАО «Издательство

«Экономика», 2004. – 521 с. (Современное бизнес-образование).

*В учебном пособии системно рассмотрены вопросы девелопмента, являющегося проводником новых рыночных идей в инвестиционном комплексе.*

*Освещены основные элементы девелопмента, включая; концепцию девелопмента; подготовку и реализацию девелоперского проекта; рациональные схемы финансирования; оформление юридических прав на объект недвижимости; организацию эффективного управления объектом и его продажу.*

*Широко использованы методологические приемы, обеспечивающие эффективное усвоение читателями материалов учебного пособия: примеры из практики, упражнения, тесты и др.*

*Для студентов вузов, преподавателей и практических специалистов в области девелопмента и управлению недвижимостью.*

# ОГЛАВЛЕНИЕ

Предисловие

Часть 1. ВВЕДЕНИЕ В ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ДЕВЕЛОПМЕНТ

Глава 1. Основные понятия и принципы девелопмента

1.1. Основные понятия

1.2. Принципы девелоперской деятельности

1.3. Структура целей, задач и результатов девелопмента

1.4. Виды девелопмента

1.5. Эффективность девелопмента

Резюме

Практикум Литература

Глава 2. Структура и функции девелоперской компании

2.1. Принципы формирования структуры и функции

2.2. Задачи компании- девелопера

2.3. Характеристика организационной структуры

2.4. Пример расчета численности работников девелоперской компании

2.5. Главные (базовые) функции девелоперской компании

2.6. Функции совета директоров

2.7. Функции генеральной дирекции

2.8. Функции структурных подразделении

Резюме

Практикум

Литература

Приложение 2.1. Основные типы организационных структур управления

Приложение 2.2 . Положение о подразделении девелоперской компании (типовая структура)

Приложение 2.3. Типовая должностная инструкция специалиста девелоперской компании

## Приложение 2.4. Типовое положение о директоре и команде проекта

### Глава 3. Понятие о недвижимости как объекте девелопмента

- 3.1. Понятие недвижимости
- 3.2. Классификация недвижимости
- 3.3. Характеристики недвижимости
- 3.4. Жизненный цикл недвижимости
- 3.5. Право собственности на недвижимость
- 3.6. Основные экономические характеристики недвижимости

Резюме

Практикум

Литература

### Часть 2. УПРАВЛЕНИЕ ДЕВЕЛОПЕРСКИМ ПРОЕКТОМ

#### Глава 4. Разработка идеи девелоперского проекта

- 4.1. Формирование инвестиционного замысла (идеи) проекта
- 4.2. Предварительная проработка целей и задач проекта
- 4.3. Предварительный анализ осуществимости проекта
- 4.4. Ходатайство (Декларация) о намерениях

Резюме

Практикум

Литература

#### Глава 5. Начальная (прединвестиционная) фаза Бизнес-планирование

- 5.1. Прединвестиционные исследования
- 5.2. Проектный анализ
- 5.3. Технико-экономическое обоснование (проект) строительства
- 5.4. Выбор площадки
- 5.5. Бизнес-планирование

Резюме

Практикум

Литература

## Глава 6. Проектные работы и инжиниринг

6.1. Состав и порядок разработки проектной документации

6.2. Разработка проектно-сметной документации

6.3. Автоматизация проектных работ

6.4. Инжиниринг

Резюме

Практикум

Литература

## Глава 7. Строительная фаза проекта

7.1. Торги и договоры

7.2. Контроль и регулирование проекта

7.3. Управление изменениями

7.4. Управление материально-техническими ресурсами

7.5. Управление коммуникациями

Резюме

Практикум

Литература

## Глава 8. Завершение проекта

8.1. Пусконаладочные работы

8.2. Приемка в эксплуатацию законченных строительством объектов

8.3. Подготовка кадров для эксплуатации проекта

8.4. Закрытие контракта

8.5. Анализ и оценка достигнутых результатов

8.6. Накопление данных для осуществления последующих проектов

8.7. Гарантийное обслуживание продукции проекта

8.8. Выход из проекта

Резюме

Практикум

Литература

## Глава 9. Управление стоимостью девелоперского проекта

9.1. Основные принципы управления стоимостью проекта

9.2. Оценка стоимости проекта

9.3. Бюджетирование проекта

9.4. Методы контроля стоимости проекта

9.5. Отчетность по затратам

9.6. Основы проектного финансирования

9.7. Особенности финансирования девелоперских проектов

Резюме

Практикум

Литература

## Глава 10. Участники девелоперского проекта

10.1. Основные понятия и проблемы

10.2. Команда проекта

10.3. Классификация типов команд

10.4. Формирование команды

10.5. Эффективность команды проекта

10.6. Расформирование команды

10.7. Управление персоналом команды

Резюме

Практикум

Литература

## Глава 11. Оценка и анализ девелоперских проектов

11.1. Основные принципы оценки эффективности инвестиционных проектов

11.2. Исходные данные для расчета эффективности проекта

11.3. Основные показатели эффективности проекта

11.4. Оценка эффективности инвестиционного проекта

11.5. Влияние риска и неопределенности при оценке эффективности проекта

11.6. Анализ проектных рисков

Резюме

Практикум

Литература

## Глава 12. Организация девелопмента в компании

12.1. Основные понятия

12.2. Стратегия корпоративного управления девелоперской деятельностью

12.3. Структуры и процессы корпоративного управления девелопментом

12.4. Формирование портфеля проектов девелоперской компании

12.5. Управление персоналом

Резюме

Практикум

Литература

## Часть 3 ЭКОНОМИКА И УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

### Глава 13. Рынок недвижимости

13.1. Основные понятия

13.2. Субъекты рынка недвижимости

13.3. Структура рынка недвижимости

Резюме

Практикум

Литература

### Глава 14. Основы управления недвижимостью

14.1. Основные понятия и принципы управления недвижимостью

14.2. Основные элементы управления недвижимостью

- 14.3. Организация деятельности по содержанию недвижимости
- 14.4. Муниципальный налог на недвижимость как инструмент управления территорией
- 14.5. Информационный обмен на рынке недвижимости
- 14.6. Содействие становлению профессии, необходимых для рынка недвижимости
- 14.7. Анализ управления коммерческой недвижимостью в Москве

Резюме

Практикум

Литература

## Глава 15. Основы оценки недвижимости и бизнеса

- 15.1. Основные понятия, принципы и цели
- 15.2. Виды стоимости
- 15.3. Методы оценки недвижимости и девелоперского бизнеса
- 15.4. Основные принципы оценки компании как имущественного комплекса
- 15.5. Оценка стоимости бизнеса
- 15.6. Этапы процесса оценки

Резюме

Практикум

Литература

## Глава 16. Операции с недвижимостью

- 16.1. Классификация операций с недвижимостью
- 16.2. Договоры по сделкам с недвижимостью
- 16.3. Основные виды сделок с недвижимостью

Резюме

Практикум

Литература

## Глава 17. Налогообложение недвижимости



- 17.1. Основные понятия
  - 17.2. Налогообложение недвижимости как имуществ
  - 17.3. Налоги на операции с недвижимостью
  - 17.4. Налогообложение недвижимости — одно из основных направлений реформы налогообложения
  - 17.5. Мировой опыт налогообложения недвижимости
- Резюме
- Практикум
- Литература

## Часть 4 СПЕЦИАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ ИНВЕСТИЦИОННОГО ДЕВЕЛОПМЕНТА

### Глава 18. Приобретение юридических прав на объект недвижимости

- 18.1. Основные проблем! т рынка недвижимости
  - 18.2. Цели реформы рынка недвижимости
  - 18.3. Задачи создания рынка недвижимости
  - 18.4. Передача земли в собственность местного самоуправления
  - 18.5. Создание на муниципальном уровне системы административных служб по обеспечению рынка недвижимости
  - 18.6. Кадастровый учет
  - 18.7. Регистрация прав на недвижимость и сделок с ней
  - 18.8. Установление и гарантия прав по использованию недвижимости (правовое зонирование территории)
  - 18.9. Налогообложение недвижимости
  - 18.10. Стимулирование создания недвижимости
  - 18.11. Меры по стимулированию оборота недвижимости
- Резюме
- Практикум
- Литература

### Глава 19. Органы власти на рынке недвижимости

19.1. Функции и цели деятельности органов власти

19.2. Текущие задачи регулирования рынка недвижимости

19.3. Создание благоприятных условий для эффективного оборота государственного муниципального и частного недвижимого имущества

Резюме

Практикум

Литература

Глава 20. Страхование недвижимости

20.1. Основные понятия и положения

20.2. Основные системы и направления страхования в области недвижимости

Резюме

Практикум

Литература

Приложение 20.1. Основные нормативные положения о страховой деятельности в РФ

Ответы на тесты и задания

Глоссарий