

ОГЛАВЛЕНИЕ

Предисловие

Раздел 1. ВВЕДЕНИЕ В ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ДЕВЕЛОПМЕНТ

Глава 1. Основные понятия и определения

1.1. Сущность девелопмента

1.2. Классификации объектов и рынков недвижимости

1.2.1. Общая классификация объектов недвижимости

1.2.2. Основные участники рынка недвижимости

1.2.3. Структура рынка недвижимости

1.3. Основные характеристики видов девелопмента

1.3.1. Характеристики видов девелопмента с финансовой точки зрения

1.3.2. Виды девелопмента по объектам недвижимости .

1.4. Девелопмент земли (земельных участков), или ленд-девелопмент

1.4.1. Классификация земельных участков

1.4.2. Основные характеристики земельных участков для девелопмента

1.4.3. Основные характеристики ленд-девелопмента.

1.4.4. Проблемы и особенности ленд-девелопмента

1.5. Девелопмент жилой недвижимости

1.5.1. Классификация объектов жилой недвижимости..

1.5.2. Особенности девелопмента жилой недвижимости

1.6. Общая классификация коммерческой недвижимости .

1.7. Девелопмент офисной недвижимости

1.7.1. Классификация офисной недвижимости

1.7.2. Особенности девелопмента офисной недвижимости

1.8. Девелопмент торговой и гостиничной недвижимости.

1.8.1. Классификация гостиниц и отелей

1.8.2. Классификация торговой недвижимости

1.8.3. Особенности девелопмента гостиничной и торговой недвижимости

1.9. Девелопмент складской и промышленной недвижимости

1.9.1.Классификация складской недвижимости

1.9.2.Характеристики промышленной недвижимости

1.9.3. Особенности девелопмента складской и промышленной
недвижимости

1.9.3.1.Складской девелопмент

1.9.3.2.Промышленный девелопмент

Резюме

Контрольные вопросы и задания

Тесты

Литература

Глава 2. Организация девелопмента

2.1.Основные положения

2.2.Принципы формирования структуры и функций

2.2.1.Управление инвестиционными проектами

2.2.2.Процессно-проектный принцип формирования структуры
девелопера

2.2.3.Системное использование концепции управления проектами

2.2.4.Проработка начальной (прединвестиционной) фазы проектов

2.2.5.Эффективное сопровождение и координация проектов
(мониторинг, контроль, управление изменениями) в течение
всего проектного цикла

2.2.6.Наличие сертифицированной системы качества

2.2.7.Наличие целостной системы корпоративного планирования

2.2.8. Адаптивная система проектного финансирования

2.3.Организация работ по проекту

2.4.Задачи компании-девелопера

2.5.Характеристика организационной структуры

2.6.Пример расчета численности работников девелоперской компании

2.7.Организационные структуры управления девелоперскими
компаниями

2.8. Концепция EPC / EPCM

2.9. Участники девелоперских проектов

2.10. Главные (базовые) функции

Резюме

Контрольные вопросы и задания

Тесты

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. Маркетинг в девелопменте

3.1. Общее понятие маркетинга в девелопменте

3.2. Маркетинговые исследования в девелопменте

3.2.1. Организация маркетинговых исследований

3.2.2. Анализ маркетинговой информации о ситуации на рынке
недвижимости

3.3. Разработка маркетинговой концепции девелоперского проекта

3.3.1. Решения по объекту девелопмента

3.3.2. Принятие ценовых решений

3.3.3. Особенности ценовых решений при сдаче объекта в аренду

3.3.4. Принятие решений по системе сбыта

3.3.5. Разработка системы продвижения объекта

3.4. Формирование и реализация программы маркетинга

Резюме

Контрольные вопросы и задания

Литература

Раздел 2. ФИНАНСИРОВАНИЕ И УПРАВЛЕНИЕ СТОИМОСТЬЮ В ДЕВЕЛОПМЕНТЕ

Глава 4. Финансирование девелоперских проектов

4.1. Источники и организационные формы финансирования проектов

4.1.1. Общие положения

4.1.2. Источники финансирования

4.1.3. Организационные формы финансирования девелоперских проектов

4.1.3.1. Общие положения

4.1.3.2. Долевое участие в строительстве

4.1.3.3. Корпоративные инструменты финансирования

4.1.3.4. Банковское краткосрочное кредитование

4.1.3.5. Товарные кредиты и расчеты с помощью «зачетов»

4.1.3.6. Финансирование девелоперских проектов через паевые фонды и фонды прямых инвестиций

4.2. Метод проектного финансирования

4.2.1. Основные определения

4.2.2. Классификация схем проектного финансирования

4.2.3. Особенности проектного финансирования

4.2.4. Преимущества и недостатки проектного финансирования

4.2.5. Проблемы применения метода проектного финансирования в России

4.3. Контроль за реализацией проекта и снижение проектных рисков

4.4. Практические примеры финансирования проектов

Резюме

Контрольные вопросы и задания

Тесты

Литература

Глава 5. Управление стоимостью девелоперского проекта

5.1. Основные принципы управления стоимостью проекта

5.2. Оценка стоимости проекта

5.3. Бюджетирование проекта

5.4.Методы контроля стоимости проекта

5.5. Отчетность по затратам

Резюме

Контрольные вопросы и задания

Тесты

Литература

Приложение 5.1. Методы оценки стоимости строительства и порядок разработки сметной документации в российской практике управления инвестиционно-строительными проектами

Глава 6. Оценка и анализ девелоперских проектов

6.1. Основные принципы оценки эффективности девелоперских проектов

6.1.1.Общие положения

6.1.2.Основные принципы оценки эффективности

6.1.3.Общая схема оценки эффективности

6.2. Исходные данные для расчета эффективности проекта

6.3. Основные показатели эффективности проекта

6.4. Оценка эффективности девелоперского проекта

6.4.1.Общие положения

6.4.2.Оценка финансовой реализуемости проекта и расчет

показателей эффективности участия предприятия в проекте

6.5. Влияние риска и неопределенности при оценке эффективности проекта

6.5.1.Основные понятия

6.5.2.Расчет границ безубыточности

6.5.3.Оценка ожидаемого эффекта проекта с учетом количественных характеристик неопределенности

6.6. Влияние риска и неопределенности при оценке девелоперского проекта

6.6.1.Общие понятия

6.6.2.Риски в девелоперском бизнесе

Резюме

Контрольные вопросы и задания

Тесты

Литература

РАЗДЕЛ 3. ФОРМИРОВАНИЕ ИДЕИ ДЕВЕЛОПЕРСКОГО ПРОЕКТА И ПРЕДИНВЕСТИЦИОННЫЕ ИССЛЕДОВАНИЯ

Глава 7. Предынвестиционная фаза проекта

7.1. Общие принципы разработки идеи проекта

7.1.1. Девелопер как инициатор и организатор бизнеса.

7.1.2. Формирование идеи проекта

7.2. Основные принципы и задачи осуществления предынвестиционной стадии проекта

7.3. Этапы реализации предынвестиционной фазы

7.4. Состав основных предпроектных документов

7.4.1. Инвестиционный замысел

7.4.2. Декларация (ходатайство) о намерениях

7.4.3. Обоснование инвестиций

7.4.4. Бизнес-план

7.5. Проектный анализ

7.6. Оценка жизнеспособности и финансовой реализуемости проекта

Резюме

Контрольные вопросы и задания

Тесты

Литература

Глава 8. Разработка идеи проекта на стадии выбора земельного участка.

Проектирование земельного участка

8.1. Современное представление и формы ленд-девелопмента

8.1.1. Общее понятие современного ленд-девелопмента

8.1.2. Современные формы ленд-девелопмента

8.1.3. Состав задач ленд-девелопмента

8.2. Анализ рынка и выбор участка

8.2.1. Общее содержание задачи анализа рынка и выбора участка

8.2.2. Анализ рынка земельных участков

- 8.2.3. Оценка и выбор участка
- 8.3. Предварительное обоснование инвестиций
 - 8.3.1. Бюджет землепользования
 - 8.3.2. Оптимизация графика выделения земельных участков
 - 8.3.3. Особенности обоснования инвестиций на стадии освоения земельного участка
- 8.4. Правовое развитие участка
 - 8.4.1. Приобретение (предоставление) земельного участка
 - 8.4.2. Землеустроительные работы
- 8.5. Проектирование земельного участка
 - 8.5.1. Общее представление о проектировании земельного участка
 - 8.5.2. Процесс проектирования земельного участка
 - 8.5.3. Современные тенденции в области проектирования земельных участков
- 8.6. Инженерно-технологическое развитие участка
 - 8.6.1. Общее представление об инженерно-технологическом развитии земельного участка
 - 8.6.2. Выравнивание грунта и устройство ливневой канализации
 - 8.6.3. Устройство коммунальных систем

Резюме

Контрольные вопросы и задания

Литература

РАЗДЕЛ 4. РЕАЛИЗАЦИЯ ДЕВЕЛОПЕРСКОГО ПРОЕКТА

Глава 9. Торги и контракты

- 9.1. Основные положения и законодательное обеспечение
 - 9.1.1. Закупки и торги
 - 9.1.2. Законодательно-нормативное обеспечение торгов
- 9.2. Классификация торгов и функции участников торгов
- 9.3. Специфика договорных отношений в девелопменте
- 9.4. Порядок проведения подрядных торгов

- 9.4.1.Организационная подготовка
- 9.4.2.Разработка тендерной документации
- 9.4.3.Предварительная квалификация претендентов
- 9.4.4.Разработка оферты претендентом
- 9.4.5.Приемка и регистрация оферт
- 9.4.6.Обеспечение заявки на участие в торгах
- 9.4.7.Процедура торгов
- 9.4.8.Утверждение результатов торгов
- 9.4.9.Завершение торгов
- 9.4.10. Особенности торгов на закупку услуг
- 9.5. Договоры и контракты
 - 9.5.1.Виды и структура договоров
 - 9.5.2.Заключение, исполнение и завершение договора
- 9.6.Особенности договоров подряда на строительство
- 9.7.Особенности девелоперских договорных моделей EPC и EPCM

Резюме

Контрольные вопросы и задания

Тесты

Литература

Глава 10. Проектирование и строительство объекта недвижимости

10.1. Проектирование объекта

- 10.1.1. Организация разработки проектной документации
- 10.1.2.Осуществление функций генерального проектировщика
- 10.1.3.Предпроектная подготовка строительства
- 10.1.4.Проектная подготовка строительства
- 10.1.5.Система контроля за разработкой проектной документации
- 10.1.6.Система контроля качества проектной документации
- 10.1.7.Передача проектов заказчиком. Хранение документации
- 10.1.8.Авторский надзор за строительством. Участие в комиссии по сдаче-приемке объекта в эксплуатацию

10.2. Организация строительства объектов

10.2.1. Подготовка производства (строительства)

10.2.2. Организация строительных работ

10.2.3. Страхование строительно-монтажных работ и услуг

10.2.4. Закупки и поставки

10.2.5. Организация контроля качества в строительстве

10.2.6. Технический надзор за строительством

10.2.7. Организация пусконаладочных работ

10.2.8. Сдача-приемка в эксплуатацию законченных строительством объектов

10.2.9. Завершение инвестиционно-строительного проекта

Резюме

Контрольные вопросы и задания

Тесты

Литература

РАЗДЕЛ 5. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ ДЕВЕЛОПМЕНТА

Глава 11. Информационные технологии в девелопменте

11.1. Классификация информационных систем в девелопменте

11.2. Назначение, структура и функции информационных систем

11.2.1. Системы управления проектами

11.2.2. Системы инвестиционного анализа и прогнозирования

11.2.3. Системы автоматизации сметных расчетов

11.2.4. Системы автоматизированного проектирования

11.2.5. Системы электронного документооборота

11.3. Методология внедрения информационных технологий в девелопменте

11.3.1. Методология внедрения ГОСТ 34

11.3.2. Методология внедрения ASAP

11.3.3. Методология внедрения MICROSOFT

11.4. ИТ-аутсорсинг в девелопменте

Резюме

Контрольные вопросы и задания

Литература

Глава 12. Основы оценки недвижимости и бизнеса

12.1.Основные понятия, принципы и цели

12.2.Виды стоимости

12.3.Методы оценки недвижимости и девелоперского бизнеса

12.4. Основные принципы оценки компании как имущественного комплекса

12.5.Оценка стоимости бизнеса

12.6.Этапы процесса оценки

Резюме

Контрольные вопросы и задания

Тесты

Литература

Глава 13. Управление рисками девелоперских проектов

13.1.Основные понятия

13.2.Основные факторы рисков девелоперских проектов

13.3.Основные методы анализа рисков девелоперских проектов

13.3.1.Сущность анализа рисков девелоперского проекта

13.3.2.Классификации факторов риска девелоперских проектов

13.3.3.Основные методы анализа рисков девелоперского проекта

13.4. Экспертные методы анализа рисков девелоперского проекта

13.4.1. Общие положения

13.4.2.Целевые показатели проекта, относительно которых
оцениваются факторы риска

13.4.3.Шкалы оценки факторов риска проекта

13.4.4.Алгоритм экспертных оценок факторов риска проекта

Резюме

Контрольные вопросы и задания

Тесты

Литература

Глава 14. Правовое обеспечение девелопмента

14.1. Общие положения

14.2. Вещные права на недвижимое имущество

14.3. Правовое обеспечение сделок с недвижимым имуществом

14.4. Страхование недвижимости и сделок с ней

14.4.1. Основные положения

14.4.2. Системы страхования

14.4.3. Страхование профессиональной ответственности оценщиков

14.4.4. Основные положения страхования имущества предприятий

14.4.5. Особенности страхования недвижимости при залоге

14.4.6. Страхование недвижимости, в которой находится какой-либо товар, продукция, запасы

14.4.7. Страхование объектов незавершенного капитального строительства

14.5. Налогообложение недвижимости и сделок с ней

14.6. Особенности правового обеспечения девелопмента по видам и этапам

14.6.1. Правовые аспекты ленд-девелопмента

14.6.2. Правовые аспекты проектирования и строительства объекта недвижимости

14.6.2.1. Правовые основы прединвестиционных исследований

14.6.2.2. Правовые основы проектирования объекта недвижимости

14.6.2.3. Правовые основы строительства объектов недвижимости

14.6.3. Правовые аспекты управления недвижимостью

Резюме

Контрольные вопросы и задания

Литература

Глава 15. Менеджмент эксплуатации недвижимости

15.1. Менеджмент эксплуатации недвижимости в девелоперской деятельности

15.1.1. Общее представление о менеджменте эксплуатации недвижимости

15.1.2. Основные направления менеджмента эксплуатации недвижимости

- 15.1.3. Система управления объектом недвижимости
 - 15.2. Финансово-коммерческое управление недвижимостью
 - 15.3. Организационно-хозяйственное управление недвижимостью
 - 15.3.1.Общее назначение организационно-хозяйственного управления недвижимостью
 - 15.3.2.Основные функции фасилити-менеджера
 - 15.3.3.Управление деятельностью фасилити-менеджера
 - L5.4. Менеджмент эксплуатации различных типов объектов недвижимости
 - 15.4.1.Менеджмент эксплуатации объектов офисной недвижимости
 - 15.4.2.Менеджмент эксплуатации жилого многоквартирного объекта
 - 15.4.3.Менеджмент эксплуатации промышленного объекта
 - 15.4.4.Менеджмент эксплуатации объекта торговой недвижимости
 - 15.4.5.Менеджмент эксплуатации интеллектуальных зданий
 - 15.5. Основы сервейинговой деятельности
- Резюме
- Контрольные вопросы и задания
- Литература