

Тема 1

Сущность и организация девелопмента недвижимости

1.1 Сущность девелопмента

1.2 Организация девелоперской
деятельности

1.3 Стадии девелоперского проекта

1.1 Сущность девелопмента

Основные понятия:

- Девелопмент
- Инвестиции
- Этапы девелоперского проекта



По объекту
приложения

Портфельные

Реальные

Повышение
эффективности

Расширение
производства

Создание нового

Удовлетворение
требований

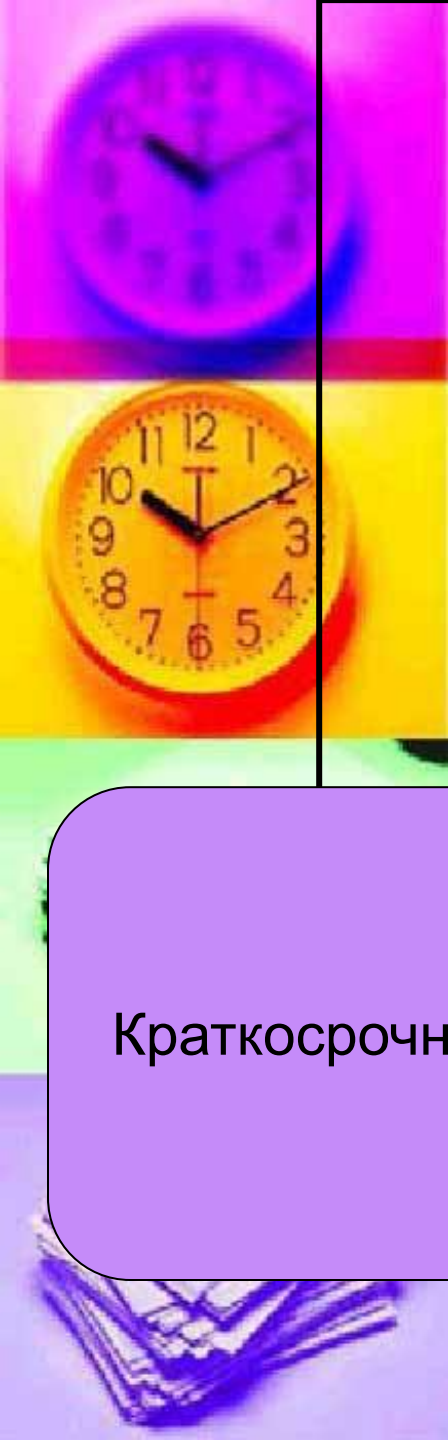
По форме
инвестирования

Приобретение имущественных
комплексов

Новое строительство

Реконструкция

Модернизация



По фактору
времени

Краткосрочные

Среднесрочные

Долгосрочные

Этапы девелоперского проекта

```
graph TD; A[Этапы девелоперского проекта] --- B[1. Разработка концепции]; A --- C[2. ТЭО]; A --- D[3. Проектирование и оценка проекта]; A --- E[4. Заключение контракта и строительство]; A --- F[5. Маркетинг, управление и распоряжение результатом];
```

1. Разработка концепции

2. ТЭО

3. Проектирование и оценка проекта

4. Заключение контракта и
строительство

5. Маркетинг, управление и
распоряжение результатом

1.2 Организация девелоперской деятельности

Основные понятия:

- Девелоперский процесс
- Уровни девелопмента недвижимости
- Субъекты девелопмента
- Факторы стоимости компании-девелопера

Уровень 1. Зарождение идеи

Уровень 2. Обработка идеи

Уровень 3. Выполнимость

Уровень 4. Обсуждение условий контракта

Уровень 5. Формальное обязательство

Уровень 6. Процесс строительства

Уровень 7. Ввод в эксплуатацию

Уровень 8. Собственность, актив, управление

Участники девелопмента по этапам

Выбор участка

инициатор

брокеры

маркетологи

Анализ целесообразности

Маркетологи

консультанты

инвесторы

кредиторы

инженеры

Участники девелопмента по этапам

Проектирование

Архитекторы

Инженеры-строители

Генподрядчик

Ландшафтные дизайнеры

Топографы, геологи

Экологи и пр.

Финансирование

Ипотечные брокеры

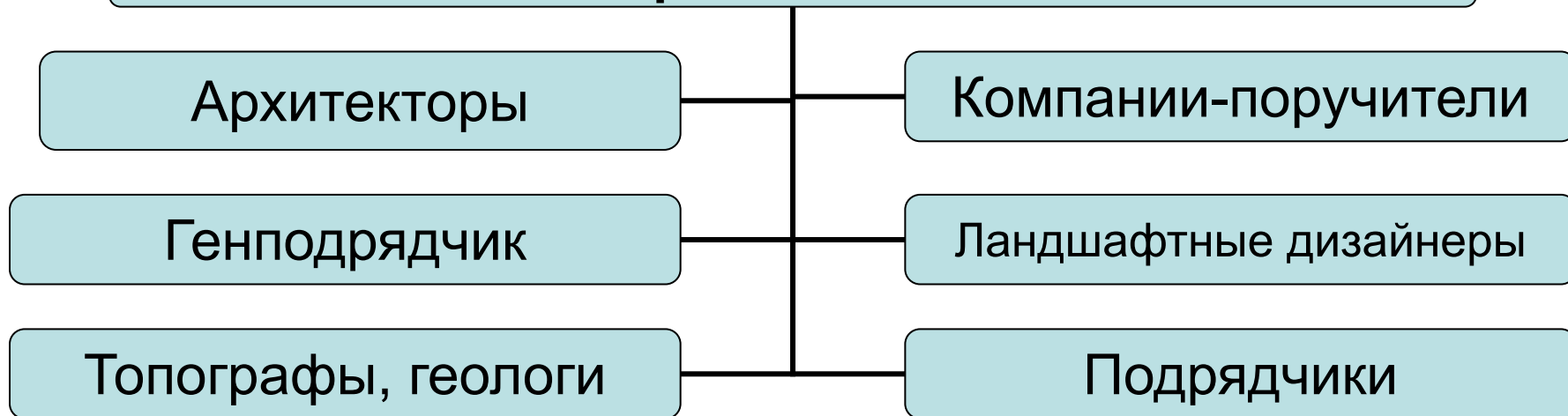
Кредиторы

Юристы

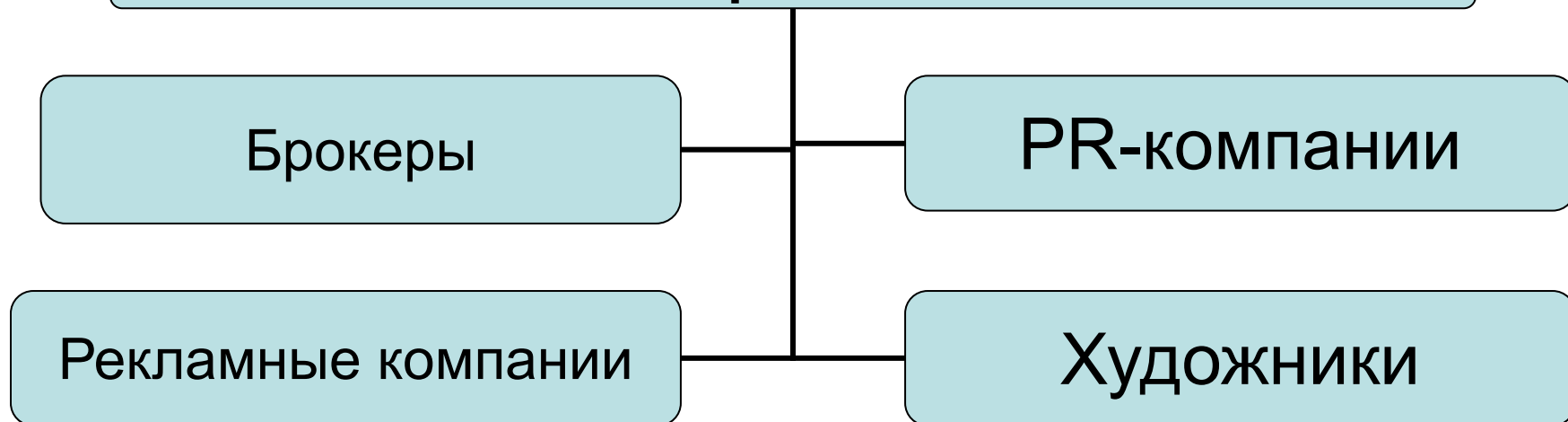
Оценщики

Участники девелопмента по этапам

Строительство



Маркетинг



Участники девелопмента по этапам

Продажа

```
graph TD; Sales[Продажа] --- Brokers[Брокеры]; Sales --- Lawyers1[Юристы]; Sales --- Appraisers[Оценщики]; Management[Управление] --- ManagingCompanies[Управляющие компании]; Management --- RepairFirms[Ремонтно-эксплуатационные фирмы]; Management --- Lawyers2[Юристы]; Management --- EndConsumers[Конечные потребители];
```

Брокеры

Оценщики

Юристы

Управление

Управляющие
компании

Ремонтно-
эксплуатационные
фирмы

Юристы

Конечные потребители

```
graph TD; A[Факторы стоимости компании-девелопера] --> B[Завершенные проекты в собственности]; A --> C[Планируемые проекты];
```

**Факторы стоимости
компании-девелопера**

**Завершенные
проекты
в собственности**

**Планируемые
проекты**

Факторы стоимости компании-девелопера

```
graph TD; A[Факторы стоимости компании-девелопера] --- B[Система управления]; A --- C[Конкурентоспособность]; A --- D[Потенциал для партнерства]; A --- E[Влияние акционеров и др.]
```

Система управления

Конкурентоспособность

Потенциал для партнерства

Влияние акционеров и др.

1.3 Стадии девелоперского проекта

Основные понятия:

- Предпроектная
- Инвестиционная
- Эксплуатационная

Предпроектная стадия

- Анализ рынка и прогноз
- Выбор целевого сегмента
- Поиск оптимального объекта
- Формирование стратегии
- Инвестиционный анализ
- Создание бизнес-плана
- Оформление юридической документации

Инвестиционная стадия

- Проектирование
- Получение разрешительной документации
- Строительство
- Ввод в эксплуатацию

Эксплуатационная стадия

- Маркетинг
- Эксплуатация
- Ремонт
- Развитие
- Закрытие проекта