Digitally signed by
Library UTM
Reason: I attest to the
accuracy and integrity of
this document

ТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ МОЛДОВЫ

Любовь УСТУРОЙ, Светлана АЛБУ

ДЕВЕЛОПМЕНТ: РАЗВИТИЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Учебное пособие

Кишинэу

2008

ТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ МОЛДОВЫ
Факультет кадастра, геодезии и строительства
Кафедра оценки и менеджмента недвижимости

Любовь УСТУРОЙ, Светлана АЛБУ

ДЕВЕЛОПМЕНТ: РАЗВИТИЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Учебное пособие

Кишинэу
ТУМ
2008

В данной работе рассмотрены содержание процесса девелопмента, финансовые аспекты девелопмента, а также оценка экономической целесообразности девелоперского проекта. Подробно рассмотрено содержание наиболее важной фазы девелоперского проекта - прединвестиционной.

Учебное пособие предназначено для студентов обеих форм обучения (дневной и заочной) факультета кадастра, геодезии и строительства, обучающихся по специальностям 584.3 «Оценка недвижимости» и 521.8.1 «Инженерия и менеджмент в строительстве», для усвоения дисциплины «Инвестиции в недвижимость».

Авторы: конф.унив. Любовь Устурой
конф.унив., докт. Светлана Албу

Ответственный редактор: докт., инж., проф. Евсей Шамис

Рецензент: конф.унив., докт. Григорий Васкан

© ТУМ, 2008

Содержание

Введение ……. 5

1. Содержание процесса девелопмента …… 7

1.1. Понятие девелоперской деятельности …….…….. 7

1.2. Участники девелоперского проекта…….……..14

1.3. Виды девелопмента ……..…….. 17

1.4. Эффективность девелопмента …….…… 18

1.5. Особенности девелопмента при создании некоторых типов недвижимости ….…….…… 21

2. Управление девелоперским проектом ….…….. 23

2.1. Жизненный цикл девелоперского проекта …… 23

2.2. Содержание прединвестиционной фазы …… 29

2.3. Структура и функции девелоперской компании …….. 36

2.4. Управление стоимостью девелоперского проекта ...… 43

2.5. Оценка экономической целесообразности девелоперского проекта …….. 47

3. Финансовые аспекты девелопмента ……. 52

3.1. Особенности организации финансирования девелоперских проектов …….. 52

3.2. Участники процесса финансирования недвижимости 57

3.3. Методы финансирования девелопмента …… 58

3.4. Ипотечное кредитование …… 67

4. Управление рисками девелопмента ……. 78

4.1. Понятие неопределенности и риска …….. 78

4.2. Качественный анализ рисков ……..…….. 81

4.3. Количественный анализ рисков …….…….. 85

4.4. Реакция на риск …….…….. 87

Вопросы к аттестации …….…….……. 92

Рекомендуемая литература …….……. 94

Введение

Начавшийся в начале 90-х годов переход отраслей народного хозяйства страны от планово – централизованного управления к рыночным отношениям, обусловил процесс децентрализации управления во всех сферах экономических отношений. Возникла необходимость введения в экономический и научный оборот таких понятий, как недвижимость, объекты недвижимости и управление недвижимостью. Потребовался новый инструмент для оценки объектов недвижимости в отличие от процедуры проведения плановой переоценки основных фондов страны. Возникла потребность в проведении не только оценки стоимости основных фондов предприятий и организаций, а объектов недвижимости в целом, включая оценку бизнеса предприятий и организаций как новых форм хозяйствования.

Проблемы эффективного управления, содержания и развития недвижимости являются наиболее актуальными темами как сегодняшнего дня, так и на длительную перспективу. Эта актуальность прямо обусловлена сущностью недвижимости, ее ролью в национальной экономике, основные характеристики которой могут быть представлены следующим образом:

- недвижимость является функциональной основой национального богатства и важнейшим элементом культурно-исторического наследия;
- недвижимость выполняет важнейшую социальную функцию, так как обеспечивает удовлетворение базовой потребности всех без исключения членов общества;
- рынок недвижимости - своеобразный генератор экономического роста страны.

В настоящее время в условиях некоторой стабилизации экономических показателей и оживления инвестиционной деятельности в Республике Молдова, внешним проявлением которых выступает увеличение объемов капитального строительства, прежде всего жилья и коммерческой недвижимости, возникает необходимость подробного изучения и анализа взаимодействия субъектов рынка недвижимости и определения роли девелопмента как эффективной формы развития недвижимости.

Одной из основных проблем развития недвижимости следует считать *отсутствие эффективного собственника и полноценного менеджмента в сфере недвижимости*. Решение такой проблемы лежит в перестройке инвестиционного процесса путем создания частных управляющих компаний, деятельность которых базируется на принципах рыночных отношений, конкуренции и эффективности.

Вопрос об организации эффективного управления недвижимостью на современном этапе развития экономики государства является весьма важным и требует внимательного рассмотрения.

Литература

1. Закон РМ № 721-ХШ от 02.02.1996 г. «О качестве в строительстве». // М.О. № 25 / 259 от 25.04.1996.
2. Закон РМ № 835-ХШ от 17.05.1996 г. «Об основах градостроительства и обустройстве территории».// М.О. № 1-2/2 от 02.01.1997.
3. ПП № 285 от 23.05.1996 г. «Об утверждении Положения по приемке в эксплуатацию зданий и внешних сетей». // М.О. № 42-44 / 349 от 28.06.1996.
4. ПП № 360 от 18.04.1997 г. «Об утверждении Положения о градостроительном сертификате и разрешении строительства или ликвидации строений и обустройств». // М.О. № 31-32/366 от 15.05.1997.
5. ПП № 711 от 19.02.1997 г. «Об организации торгов (тендеров) по проектированию и осуществлению публичных инвестиций».
6. NCM L.01.07-2005. Положение по обоснованию инвестиционно-строительных проектов. Ediție oficială, Chişinău, 2005.
7. Мазур И.И., Шапиро В.Д., Ольдерогге Н.Г. Девелопмент. – М.: «Экономика», 2004.
8. Максимов С.Н. Девелопмент (развитие недвижимости). - СПб.: Питер, 2003.
9. Кущенко В.В. Девелопмент. Современная концепция развития недвижимости. – М.: Норма, 2004.
10. Шапиро В.Д. и др. Управление проектами. – СПб.: «Два три», 1997.
11. Шевчук Д. Оценка недвижимости и управление собственностью. – Ростов-на-Дону: Феникс, 2007.
12. Щербакова Н.А. Экономика недвижимости. – Ростов-на-Дону: Феникс, 2002.
13. Марченко А.В. Экономика и управление недвижимостью. – Ростов-на-Дону: Феникс, 2006.

14. Савчук В.П. и др. Анализ и разработка инвестиционных проектов. – Киев: «Абсолют В», «Эльга», 1999.
15. Бланк И.А. Инвестиционный менеджмент МП и ИТЕМ ЛТД «Юнайтед лондон трейд лимитед» (Москва-Лондон). – Киев, 1995.
16. Ковалев В.В. Методы оценки инвестиционных проектов. – М.: Финансы и статистика, 1998.
17. Лимитовский М. Основы оценки инвестиционных и финансовых решений. – М.: «ДеКА», 1996.
18. Albu S., Capsîzu V., Albu I. Eficiența investiției. Curs universitar. – Chişinău, 2005.
19. Usturoi L., G.Vascan. Economia întreprinderii. Curs universitar. – Chişinău, 2006.
20. Синянский И.А., Манешина И.А. Проектно-сметное дело. – М.: «Академия», 2006.
21. Usturoi L. Fezabilitatea economică a investițiilor. Ciclu de prelegeri. – Chişinău, 2005.