

УДК 332(075.4)  
ББК 67.401я73  
У66

ФЗ  
№ 436-ФЗ

Издание не подлежит маркировке  
в соответствии с п. 1 ч. 1 ст. 11

#### Рецензенты:

*П.Г. Грабовый* — д-р экон. наук, проф., директор Института градостроительного регулирования и управления недвижимостью, зав. кафедрой «Организация строительства и управление недвижимостью» Московского государственного строительного университета;

*Г.М. Загидуллина* — д-р экон. наук, проф., директор Института экономики и управления в строительстве, зав. кафедрой «Экономика и предпринимательство в строительстве» Казанского государственного архитектурно-строительного университета

#### Авторы:

С.А. Баронин, С.А. Бижанов, В.В. Бочкарев, О.Ф. Грабовая, Е.С. Денисова, К.Ю. Кулаков,  
М.А. Луняков, О.Н. Нурдин, Е.А. Солнцев

У66 **Управление в развитии недвижимости:** Учеб. пособие / Под общ. ред. С.А. Баронина. — М.: ИНФРА-М, 2014. — 182 с. — (Высшее образование: Бакалавриат). — DOI 10.12737/1600 (www.doi.org).

ISBN 978-5-16-009398-7 (print)

ISBN 978-5-16-100419-7 (online)

Учебное пособие представляет собой учебно-методические материалы для студентов очного и заочного обучения, обучающихся по направлению «Строительство» для выполнения курсового проекта в рамках изучения дисциплин по управлению недвижимостью для студентов специальности 270115 «Экспертиза и управление недвижимостью».

Пособие является учебным практикумом по двухвариантному выполнению курсового проекта как для изучения общих вопросов управления развитием недвижимости, так и в системах девелопмента на стадии приобретения строительной компании земельного участка на аукционе. Содержит варианты исходных данных, методику выполнения, примеры расчетов по каждому из разделов курсового проекта.

Предназначено для практических занятий по дисциплинам «Основы менеджмента, планирования и контроллинга в недвижимости», «Управление проектами», «Экономика недвижимости» для углубленной самостоятельной работы по подготовке студентами курсового проекта.

Пособие может быть использовано для преподавания схожих по профилю дисциплин на других строительных и экономических специальностях.

ББК 67.401я73



Издано при содействии  
ООО «Центр независимой экспертизы собственности»  
(ЦНЭС)

ISBN 978-5-16-009398-7 (print)  
ISBN 978-5-16-100419-7 (online)

© Коллектив авторов, 2014

# ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>Введение .....</b>	<b>3</b>
<b>1. ТРЕБОВАНИЯ К СТРУКТУРЕ КУРСОВОГО ПРОЕКТА.....</b>	<b>5</b>
1.1. Общая тематика, варианты и задачи выполнения курсового проекта.....	5
1.2. Структура заданий выполнения курсового проекта.....	6
<b>2. ТЕМАТИКА РЕФЕРАТИВНОЙ ЧАСТИ КУРСОВОГО ПРОЕКТА .....</b>	<b>10</b>
<b>3. МЕТОДИКА ВЫПОЛНЕНИЯ КУРСОВОГО ПРОЕКТА ПО АНАЛИЗУ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА ПО РАЗВИТИЮ НЕДВИЖИМОСТИ .....</b>	<b>15</b>
3.1 Методика оценки инвестиционного проекта по развитию недвижимости .....	15
3.1.1. Период (срок) окупаемости вложений в недвижимость .....	15
3.1.2. Чистый дисконтированный доход.....	18
3.1.3. Индекс доходности.....	19
3.1.4. Внутренняя норма доходности.....	20
3.2. Постановка задачи .....	24
3.3. Расчет ЧДД проекта.....	25
3.4. Построение графика жизненного цикла финансовых результатов проекта .....	25
3.5. Расчет периода окупаемости проекта.....	26
3.6. Расчет уровня (индекса) рентабельности проекта .....	27
3.7. Расчет внутренней нормы доходности.....	27
3.8. Общий вывод по второй части курсового проекта.....	28
Контрольные вопросы.....	28

<b>4. МЕТОДИКА ЭКОНОМИЧЕСКОГО АНАЛИЗА ВАРИАНТОВ РАЗВИТИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ПРИ РЕКОНСТРУКЦИИ В РАМКАХ ВЫПОЛНЕНИЯ ТРЕТЬЕЙ ЧАСТИ КУРСОВОГО ПРОЕКТА .....</b>	<b>29</b>
4.1. Постановка задачи и краткая характеристика исходных данных.....	29
4.2. Дополнительные сведения по основам экономической оценки.....	30
4.3. Характеристика исходных данных о рыночной ситуации, по объекту недвижимости и его финансированию .....	31
4.4. Экономический анализ вариантов развития объекта недвижимости с расчетом рентабельности .....	33
4.5. Общее заключение и выводы о наиболее эффективных вариантах развития недвижимости при реконструкции.....	37
Контрольные вопросы.....	38
<b>5. МЕТОДИКА ИССЛЕДОВАНИЯ РИСКА ПРИ ПОРТФЕЛЬНОМ УПРАВЛЕНИИ НЕДВИЖИМОСТЬЮ.....</b>	<b>39</b>
5.1. Постановка задачи .....	39
5.2. Пример расчета .....	42
Контрольные вопросы.....	43
<b>6. УПРАВЛЕНИЕ РАЗВИТИЕМ НЕДВИЖИМОСТИ В СИСТЕМАХ ДЕВЕЛОПМЕНТА .....</b>	<b>45</b>
6.1. Общая теория девелопмента недвижимости. ....	45
6.1.1. Основные понятия девелопмента и его участники .....	45
6.1.2. Классификационный анализ структуры девелопмента недвижимости .....	53
6.1.3. Девелопмент земельных участков или лэнд-девелопмент .....	59
6.1.4. Девелопмент комплексной жилой застройки территории .....	62
6.1.5. Девелопмент жилой недвижимости.....	66
6.1.6. Девелопмент малоэтажного жилищного строительства.....	66
6.1.6. Девелопмент коммерческой недвижимости.....	72
6.1.7. Девелопмент офисной недвижимости.....	73
6.1.8. Девелопмент гостиничной недвижимости .....	77
6.1.9. Девелопмент торговой недвижимости .....	80
6.1.10. Девелопмент складской недвижимости .....	86
6.1.11. Промышленный девелопмент .....	89
6.1.12. Девелопмент рекреационной недвижимости .....	90
6.1.13. Девелопмент объектов социально-культурного назначения.....	91

Контрольные вопросы .....	93
Литература .....	94
<b>6.2. Методика выполнения курсового проекта по управлению развитием земельного участка под комплексную жилую застройку на стадии земельного девелопмента при приобретении права аренды на открытом аукционе.....</b>	<b>96</b>
6.2.1. Постановка задачи и описание бизнес-ситуации .....	96
6.2.2. Практическое задание по бизнес-ситуации .....	96
6.2.3. Пример выполнения практического задания по бизнес-ситуации .....	98
Контрольные вопросы .....	137
<b>Тесты .....</b>	<b>139</b>
Библиографический список.....	142
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1</b>	
Бланк задания курсового проекта типа А.....	144
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2</b>	
Варианты исходных данных для второго раздела курсового проекта типа А.....	146
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3</b>	
Исходные данные по балансам площадей вариантов развития недвижимости при реконструкции А, В, С .....	148
Баланс площадей по варианту реконструкции А.....	148
Баланс площадей по варианту реконструкции В.....	149
Баланс площадей по варианту реконструкции С.....	150
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 4</b>	
Исходные данные о рыночной ситуации инвестиционного проекта развития недвижимости.....	152
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 5</b>	
Исходные данные для расчета рентабельности вариантов развития недвижимости при реконструкции А, В, С по текущей стоимости кассовых поступлений.....	158
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 6</b>	
Исходные данные по оценке уровня риска управления портфелем недвижимости .....	160

ПРИЛОЖЕНИЕ 7

Бланк задания курсового проекта типа Б  
по тематике девелопмента недвижимости..... 164

ПРИЛОЖЕНИЕ 8

Вариантные изменяемые параметры курсового проекта типа Б..... 167

ПРИЛОЖЕНИЕ 9

Схема технологических захваток и очередности застройки  
земельного участка под комплексную жилую застройку  
территорий ..... 176