

# Девелопмент в 2022 году: практические рекомендации по управлению созданием и реконструкцией объектов недвижимости

Курс посвящен повышению эффективности девелопмента недвижимости в 2022 году. В ходе обучения разбираются практические приемы в управлении инвестиционными строительными проектами. Слушатели разрабатывают концепции, проводят технико-экономическую оценку и расчет экономики проекта, участвуют в формировании бюджета и управлении стоимостью проекта. Прохождение курса способствует повышению экономической эффективности инвестиционно-строительных проектов.

**Дата проведения:** Открытая дата

**Вид обучения:** Курс повышения квалификации

**Формат обучения:** Дневной

**Срок обучения:** 3 дня

**Продолжительность обучения:** 24 часа

**Место проведения:** г. Москва, ул. Золотая, д. 11, бизнес-центр «Золото», 5 этаж. Всем участникам высылается подробная схема проезда на семинар.

**Для участников предусмотрено:** Методический материал, кофе-паузы.

**Документ по окончании обучения:** По итогам обучения слушатели, успешно прошедшие итоговую аттестацию по программе обучения, получают Удостоверение о повышении квалификации в объеме 24 часов (в соответствии с лицензией на право ведения образовательной деятельности, выданной Департаментом образования и науки города Москвы).

## Для кого предназначен

Руководители и специалисты девелоперских, строительных компаний и проектов; руководители и специалисты консалтинговых девелоперских компаний; руководители и специалисты компаний, вступающих в саморегулируемые организации. Это мероприятие можно заказать в корпоративном формате (обучение сотрудников одной компании).

## Программа обучения

### Эффективность девелопмента недвижимости в-2022-году.

- Изменяющиеся факторы рынка (взгляд в-прошлое и-будущее). Тенденции рынка (демографические изменения, изменения стиля жизни).
- Виды девелопмента: фи-девелопмент (fee-development), спекулятивный девелопмент (speculative development), строительство объекта недвижимости под себя (build-to-suit).
- Девелопмент по-типу недвижимости: девелопмент земли, жилых многоквартирных зданий, офисных зданий, промышленных зданий, зданий розничной торговли, редевелопмент территорий.

- Задачи девелопмента недвижимости: эффективная организация процесса согласования проекта, эффективная организация работы с-подрядчиками, эффективная организация финансирования проекта, эффективная организация продаж (сдачи в-аренду) создаваемого объекта недвижимости.
- Девелопер и-Российское законодательство. Кто такой девелорпер. Обзор нормативно-правовой документации. Какие требования предъявляют органы власти к-девелоперам, и-как от-этого меняется рынок.
- Процесс организации девелопмента.
- Жизненный цикл проекта девелопмента при создании комплекса объектов недвижимости.
- Структура девелоперской компании при реализации инвестиционно-строительных проектов: основные участники девелоперского процесса.
- Организация и-управление девелоперской компанией.
- Роль Заказчика в-процессе девелопмента.
- Выбор профессиональных консультантов и-советников.
- Формировании команды, занятой проектированием.
- Выбор подрядчика, занимающегося строительством.
- Работа с-фирмами, занимающихся операциями с-недвижимостью.
- Работа с-кредиторами.
- Грамотный start-up Проекта. Рождение идеи проекта, предварительная оценка. Как правильно подобрать участок для реализации проекта. Профессиональный подход к-развитию земельных участков: оценка наилучшего использования земельного участка.
- Оптимальные пути развития. Определение рыночных «ниш». Разработка профессионального мастер-плана развития территории с-расчетом технико-экономических показателей. Разработка маркетинговой концепции.
- Управление девелоперскими проектами и-распоряжение результатами. Роль управления проектами в-девелопменте. Проектирование и-разработка сметы затрат Проекта. Экономические циклы в-девелопменте. Страхование девелоперских рисков.
- Экономические и-социальные результаты девелопмента.
- Актуальные вопросы девелопмента (создание индивидуального облика, проблемы охраны окружающей среды, потребность в-свободном пространстве, перегруженность транспортного движения).
- Социальная ответственность (репутация девелопера, социальные цели).
- Проблемы девелопмента недвижимости.
- Тенденции и-перспективы девелопмента.
- Особенности зарубежной модели девелопмента.

**Практикум:** Примеры девелопмента недвижимости.

**Практикум:** Анализ земельного участка под девелопмент.

#### **Практические приемы в-управлении инвестиционными строительными проектами.**

- Повышение порядка и-исполнительской дисциплины. Наведение порядка в-документах структурирование состава и-мест хранения электронной и-бумажной документации облегчение поиска и-навигации по-проектной документации обеспечение информационной безопасности. Повышение исполнительской дисциплины сотрудников единая база поручений мотивационный аспект исполнительской дисциплины.
- Формализация управленческого учета и-бюджетирования: классификаторы (центры затрат, этапы, статьи, проекты) горизонты бюджетирования, регламент бюджетирования, заявка на-использование денежных средств база платежей, актуализация бюджетов.
- Календарное планирование, отслеживание хода реализации проекта, контроль сроков: разработка Графика реализации проекта (ГРП), контроль исполнения ГРП, регламент корректировки и-актуализации ГРП.
- Основные методы эффективной подготовки и-проведения тендеров: разбивка проекта на-отдельные работы (тендеры) подготовка тендерного пакета определение круга участников тендера определение наиболее целесообразной формы тендера подведение результатов и-присуждение победы.
- Практическая разработка инвестиционного строительного проекта с-применением информационных технологий: создание Панели руководителя проекта, фотопрогресс процесса строительства, создание интерактивной тендерной таблицы (системы навигации по-тендерам), создание единого реестра платежей, построение на-его основе управленческих отчетов.

#### **Инвестиционно-строительный проект. Разработка концепции. Техничко-экономическая оценка проекта.**

- Отличительные особенности строительного проекта.
- Экономические особенности строительства в-сравнении с-экономикой промышленности.
- Основные участники инвестиционно-строительной деятельности.
- Основные задачи экономики строительства.
- Жизненные циклы инвестиционно-строительного проекта.
- Разработка концепции проекта, проектный анализ, технико-экономический анализ инвестиционно-строительного проекта.
- Размер затрат на-прединвестиционные исследования.
- Формирование инвестиционного замысла проекта, источники бизнес-идей.
- Инвестиционная политика компании, основные направления.
- Принципы наиболее эффективной оценки инвестпроекта.
- Разработка концепции строительного проекта.

- Проектный анализ— оценка жизнеспособности проекта, виды проектного анализа.
- Факторы внешнего и-ближнего окружения проекта.
- Разработка градостроительной документации— с-чего начать.
- Основные градостроительные характеристики земельного участка.
- Вид разрешенного использования, особенности изменения ВРИ в-Москве.
- **Практикум:** Расчет стоимости смены вида разрешенного использования.
- Анализ эффективного использования земельного участка.
- Техничко-экономическое обоснование— заключительное звено прединвестиционных исследований.
- Технологический и-ценовой аудит.
- Анализ инвестиционных возможностей, методы оценки эффективности инвестиций.

**Практикум:** Анализ инфраструктуры объектов недвижимости для определения наиболее эффективного использования земельного участка.

#### **Формирование бюджета проекта.**

- Виды бюджетов с-возрастающей степенью точности.
- Основные способы расчета стоимости для формирования бюджета.
- Техничко-экономические показатели проекта.
- Выход коммерческих площадей, расчет потребного количества объектов социальной инфраструктуры.
- Основные методы расчета стоимости на-основе объектов-аналогов:
- Сборники укрупненных показателей стоимости.
- Укрупненные нормативы цены строительства.
- Справочники стоимости строительства.
- Предварительный расчет стоимости объектов жилищного строительства.
- Предварительный расчет стоимости объектов инженерной инфраструктуры.
- Предварительный расчет стоимости благоустройства и-дорожной инфраструктуры.
- Предварительный расчет стоимости строительства объектов социальной инфраструктуры.

**Практикум:** Пример расчета стоимости на-основе объекта-аналога.

#### **Расчет экономики проектов. Управление стоимостью проекта. Повышение экономической эффективности проекта.**

- Особенности ценообразования в-строительстве.
- Что влияет прямо или косвенно на-стоимость строительной продукции.
- Индивидуальный характер цены строительной продукции.
- Многодельность и-многооперационность строительного производства.
- Зависимость от-климатических условий региона строительства.
- Нормативные расценки и-рыночная стоимость работ.
- Оценка стоимости строительства: все начинается с-ПИРов.
- Оценка стоимости изыскательских работ.
- Виды изыскательских работ. Основные нормативные документы и-методы расчета.
- Требования к-результатам инженерных изысканий.
- Оценка стоимости проектных работ, способы расчета стоимости проектирования.
- Новые требования к-разработке Задания на-проектирование.
- Исходные данные для разработки проект, состав разделов проектной документации.

**Практикум:** Пример расчета стоимости проектирования.

**Практикум:** Составление календарного графика выдачи и-оплаты проектной документации.

#### **Оценка стоимости строительства: СМР— основная доля затрат.**

- Структура сметной стоимости.
- Себестоимость строительно-монтажных работ— как основа цены строительной продукции.
- Прямые затраты в-цене строительной продукции.
- Накладные расходы и-прибыль.
- Экономическое содержание «цены строительной продукции».

#### **Расчет стоимости инвестиционно-строительного проекта.**

- Калькуляция инвестиционных затрат.
- Структура инвестиционных затрат.
- Затраты на-приобретение земельных участков.
- Затраты на-проектные и-изыскательские работы.
- Затраты на-инженерную инфраструктуру.
- Затраты на-социальную инфраструктуру.
- Затраты на-управление проектом.
- Коммерческие затраты.

- Финансовые затраты.

**Практикум:** Расчет инвестзатрат проекта, оценка рентабельности проекта.

#### **Управление стоимостью проекта.**

- Договоры подряда, как инструмент управления стоимостью.
- Существенные условия договора подряда.
- Принципы формирования договорной цены.
- Виды договорных цен.
- Порядок и-условия пересмотра твердых договорных цен.
- Особенности договоров строительного подряда.
- Торги, как инструмент управления стоимостью.
- Основные принципы организации и-проведения торгов.
- Квалификационный отбор участников торгов.
- Критерии выбора победителя торгов: не-всегда дешевле— лучше.

#### **Матрица взаимодействия в-рамках проведения финансово-технического контроля в-рамках реализации инвестиционного Проекта.**

- Перечень подразделений компании и-компетенции. Ключевые «фигуры».
- Формирование команды проекта с-постановкой задач.
- Порядок согласования договоров строительного подряда.
- Порядок согласования выполненных работ.
- Электронный документооборот.

#### **Повышение экономической эффективности инвестиционно-строительных проектов.**

- Выбор наиболее эффективного проектного решения, основные ключевые показатели.
- Оптимизация прямых затрат на-строительство. Эффективные методы снижения стоимости строительства.
- Сокращение издержек проекта, внедрение современных технологий.

#### **Бюджет Проекта.**

- Планирование доходов и-расходов Проекта по-статьям затрат и-соответствующим периодам времени.
- Бюджетный классификатор.

**Практикум:** Пример бюджетного классификатора.

#### **Финансово-технический надзор.**

- Основная цель инвестиционно-строительного проекта— извлечение максимальной прибыли от-земельного актива путем создания неотделимых улучшений и-добавленной стоимости.
- Основные задачи финансового и-технического контроля.
- Проверка соблюдения норм финансового права (соблюдения законодательства).
- Защита интересов собственника.

#### **Финансовый контроль.**

- Контроль за-использованием бюджетных средств.
- Ответственность за-нарушение законодательства.
- Контроль за-целевым использованием средств.
- Анализ хозяйственных операций, проведение внутреннего аудита.
- Нормативно-правовая база. Обзор документов первого и-второго уровня.
- Проверка соблюдения финансовой дисциплины, в-т.ч. кассовой.
- Контроль исполнения бюджета по-статьям затрат.
- Контроль исполнения графика финансирования.

**Практикум:** Классификатор нарушений, выявленных в-ходе финансового контроля.

#### **Технический контроль.**

- Основные нормативно-правовые и-организационно-технологические документы.
- Основные направления контроля: стоимость, сроки, качество, объемы.
- Входной контроль проектной документации.
- Контроль за-качеством применяемых строительных материалов и-конструкций.
- Операционный контроль по-соблюдению технологии выполнения работ.
- Перечень видов работ, подлежащих контролю.
- Перечень технической и-исполнительной документации.
- Приемка выполненных работ в-соответствии с-утвержденным проектом.
- Обоснование дополнительных работ. Необходимый перечень документации.

- Планирование материально-технических ресурсов.
- Структура себестоимости строительства.
- Прямые и косвенные затраты.
- Стоимость материалов, заработная плата.
- Накладные расходы и сметная прибыль.

**Практикум:** Составление калькуляции затрат на производство строительной продукции ресурсным методом.