

# 2. Содержание и задачи ленд-девелопмента

- Современная значение ленд-девелопмента
- Понятие
- Место ленд-девелопмента
- Направления и задачи ленд-девелопмента

# Современная значимость ленд-девелопмента

- Актуальность проблемы – обеспечение эффективного управления недвижимостью, создание условий для устойчивого развития бизнеса, перераспределение недвижимости к эффективным собственникам.
- Недвижимость представляет достаточно значительную часть мирового и национального богатства. В последние 10 лет объем рынка недвижимости вырос в России в 10 раз
- Ленд-девелоперы любят цитировать Марка Твена, который сказал однажды: **«Покупайте землю— ее больше не производят!»**. Земельные участки называют самым надежным средством сбережения средств. В краткосрочной перспективе они не дают такой доходности, как ценные бумаги, золото или иностранная валюта, например. Зато в длительной перспективе земля все эти инвестиционные инструменты сильно превосходит, так как менее подвержена колебаниям на спекулятивных рынках и уж точно никогда никуда не денется
- Основными задачами развития рынка недвижимости являются: обеспечение функционирования рыночной экономики; перераспределение капитала из малоэффективных в высокоэффективные отрасли; реальная реструктуризация народного хозяйства; удовлетворение спроса на недвижимость; сдерживание инфляции путем «связывания» свободных капиталов
- Рост инвестиций в сфере недвижимости привел к увеличению спроса на земельные участки под коммерческое строительство. И, как следствие, к активному развитию ленд-девелопмента, основной задачей для этого направления является подготовка территорий к началу строительного процесса.

# Понятие

- Современный экономический словарь так трактует слово **Девелопмент** как (англ. development — развитие) — область управления бизнесом, недвижимостью, строительством, ориентированная на увеличение стоимости объектов и приносимых ими доходов посредством учета изменяющейся ситуации, оценки рисков, использования возможностей развития, удачного вложения капитала.
- **Классический ленд-девелопмент** – это формирование среды обитания, повышение ликвидности земельных участков и их инвестиционной привлекательности.

# Место ленд-девелопмента

## 1 вариант

- *Ленд-девелопмент как отдельная стадия в рамках единого проекта девелопмента объекта недвижимости.* В рамках данной формы акцент делается на правовое, инженерно-техническое и социально-экономическое освоение земельного участка с целью создания на нем объекта недвижимости, который в дальнейшем реализуется на рынке, либо используется (передается в эксплуатацию) с целью получения дохода. В этом случае земельный участок не обладает самостоятельной рыночной стоимостью и функционирует исключительно как составная часть всего имущественного комплекса объекта недвижимости. Именно такая форма ленд-девелопмента доминирует на современном российском рынке.

# Место ленд-девелопмента

## 2 вариант

- ***Ленд-девелопмент как самостоятельный девелоперский проект*** представляет собой независимый вид бизнеса, который сводится к приобретению прав на земельный участок, его освоению и развитию с целью дальнейшей перепродажи под застройку независимым застройщикам, создающими на них собственные объекты недвижимости с целью самостоятельного использования или же передачи другим лицам.
- В данном виде ленд-девелопмент обеспечивает возникновение независимого рынка земельных участков, предполагающего функционирование большого количества независимых контрагентов, интересы которых, с одной стороны, согласуются (придание земле дополнительных качественных и стоимостных характеристик), а с другой стороны противоположны (одни хотят купить, другие продать). Это приводит к тому, что появляется большое количество информационных ресурсов и аналитических услуг на рынке, которые повышают обоснованность принимаемых решений. Девелоперы земельных участков, находясь в конкурентной ситуации, стремятся к созданию дополнительных привлекательных характеристик участков за меньшую цену, что приводит к снижению себестоимости объекта недвижимости в целом. Наличие большого количества независимых ленд-девелоперов приводит к повышению разнообразия концептуальных решений по использованию земли и созданию новых рыночных продуктов, что в дальнейшем приводит к повышению качества создаваемых объектов недвижимости и общей среды обитания современного человека

# Место ленд-девелопмента

## 3 вариант

- **Комплексный ленд-девелопмент** как одна из стадий крупного и комплексного девелоперского проекта, предполагающего освоение большой территории и ее застройку большим количеством различных по видам объектов недвижимости.
- Данная форма девелопмента земли соединяет в себе две предыдущие формы, так как в ее рамках один крупный девелопер (или консорциум девелоперов) приобретает права на крупный земельный участок, осуществляет подготовку земли, а также самостоятельно застраивает участок большим количеством объектов с целью дальнейшей их продажи конечным пользователям.
- Хотя комплексный девелопмент земли не предполагает промежуточных переходов права собственности на землю (так же как и в первой форме ленд-девелопмента), роль непосредственной подготовки земельного участка здесь очень важна, так как комплексная застройка направлена не только на строительство и продажу отдельных объектов недвижимости, но и в первую очередь на создание уникальной и привлекательной среды обитания или ведения бизнеса. Комплексный девелопмент земельных участков обычно базируется на концепции создания самодостаточной зоны, в которой создаются объекты различных назначений – жилые дома и коммерческая недвижимость.

# Направления и задачи ленд-девелопмента

- **Подготовка земельного участка (объекта недвижимости) для продажи**
  - формирование земельного участка
  - развитие свойств земельного участка (объекта недвижимости)
  - натурализация (постановка на учет, регистрация - установление правового статуса - целевое назначение (категория земель), разрешенное использование и зарегистрированное в установленном порядке право на данный земельный участок, а также ограничения этого права ) земельного участка (объекта недвижимости)
- **Подготовка земельного участка для реализации инвестиционного проекта (строительство офисное, жилое, торговое, промышленное) формирование земельного участка**
  - развитие свойств земельного участка (объекта недвижимости)
  - натурализация (постановка на учет, регистрация - установление правового статуса - целевое назначение (категория земель), разрешенное использование и зарегистрированное в установленном порядке право на данный земельный участок, а также ограничения этого права ) земельного участка (объекта недвижимости)
- **Развитие земельного участка (объекта недвижимости) для осуществления бизнеса**
  - развитие свойств земельного участка (объекта недвижимости)
  - совершенствование правового режима использования
- **Развитие земельного участка (объекта недвижимости) для повышения его ценности**
  - развитие свойств земельного участка (объекта недвижимости)
  - совершенствование правового режима использования

# формирование земельного участка (границ)

- сбор и изучение правоустанавливающих, геодезических, картографических и других исходных документов;
- уведомление собственников, владельцев и землепользователей размежевываемых и смежных с ними земельных участков о производстве межевых работ;
- согласование и закрепление на местности межевыми знаками границ земельного участка;
- изготовление карты (плана) объекта землеустройства или карты (плана) границ объекта землеустройства;
- формирование землеустроительного дела.

Путем

- выделение (в том числе из государственных и (или) муниципальных земель);
- разделение;
- слияние;
- перераспределение.



# Свойства земли требующие развития

- территория,
- рельеф,
- растительность,
- наземные и подземные воды,
- почва

# Свойства объектов капитального строительства, требующих развития

- - архитектурный облик,
- - материал,
- - оборудование, обеспечивающее его функционирование (принадлежности),
- - функциональные способности

# Система мероприятий по улучшению (развитию) единых объектов недвижимости

## Специализированные

Экологические

Технологические

Технические

Строительные

## Комплексные

Экономические

Землеустроительные

Правовые

## Специализированные мероприятия направленные на развитие территории

- формирование рациональных земельных и хозяйственных участков,
- ликвидация мелкоконтурности,
- уменьшение расчлененности территории,
- ликвидация чересполосицы, вкрапливания, вклинивания, длинно и дальнотерритория

## Специализированные мероприятия направленные на развитие рельефа

- выполаживание склонов,
- ликвидация микроповышений и микрозападин,
- террасирование склонов,
- защита берегов и склонов от обрушений,
- противооползневые и противоселевые мероприятия,
- засыпка оврагов

# Специализированные мероприятия направленные на развитие наземных водных ИСТОЧНИКОВ

- создание водоемов,
- ликвидация мелководий,
- инженерная защита водоемов от очищенных стоков и сбросов,
- формирование санитарных зон вокруг водоемов,
- ограничение или прекращение доступа к водоемам сельскохозяйственных животных,
- улучшение водообмена,
- очистка водоемов от песка, травянистой растительности;

# Специализированные мероприятия направленные на развитие подземных водных источников

- осушение заболоченных земель,
- орошение,
- водопонижение грунтовых вод,
- инженерная защита территории,
- создание водопропускных сооружений через  
полотно линейных сооружений

# Специализированные мероприятия направленные на развитие почв

- внесение удобрений,
- мелиорация (водная, сухая и гумусная),
- система использования пашни, защита от эрозии,
- рекультивация и реабилитация почв



# Специализированные мероприятия направленные на развитие растительного покрова

- поверхностное и коренное улучшение кормовых угодий,
- противопожарные мероприятия,
- очистка лесных угодий, рубки ухода,
- посадка лесных насаждений,
- трансформация и освоение угодий,
- рациональная система использования кормовых и лесных угодий,
- предотвращение выпаса на лесных угодьях

# Специализированные мероприятия направленные на развитие объектов капитального строительства

- Строительство
- Текущий и капитальный ремонт,
- Реконструкция, модернизация

# Комплексные землеустроительные мероприятия направленные на развитие единого объекта недвижимости

- Формирование и изменение земельного участка
- Формирование и изменение частей земельного участка
- Установление характера использования земли (категории, разрешенного использования, угодья)
- Формирование зон обслуживания или сырьевых зон

# Комплексные экономические мероприятия направленные на развитие единого объекта недвижимости (ЕОН)

- Оптимизация направления использования ЕОН и предпринимательской деятельности
- Оптимизация структуры земельно-имущественного комплекса
- Оптимизация структуры отдельных объектов ЕОН
- Оптимизация расположения ЕОН
- Модернизация принадлежностей ЕОН
- Баланс ЕОН, принадлежностей ЕОН и рабочей силы

# Комплексные правовые мероприятия направленные на развитие единого объекта недвижимости

- приведение правового режима к состоянию, обеспечивающему его функционирование как единого объекта;
- создание законодательной основы для поддержания реализации экологических и экономических мероприятий, направленных на развитие единого объекта недвижимости;
- формирование правового режима, позволяющего обеспечить наиболее широкий диапазон использования единого объекта недвижимости

# ВИДЫ ДЕВЕЛОПМЕНТА

- Fee-девелопмент: девелопер является исполнителем, не несет финансовых рисков и за свою работу получает фиксированный гонорар.
- Speculative-девелопмент: девелопер выступает в роли инициатора проекта, принимает на себя риски, связанные с неудачей проекта

# этапы комплексного ленд-девелопмента

- **Предварительный** Получение и оформление земельного участка
- **Проектный**
- Разработка концепции и предварительное рассмотрение проекта

Оценка местоположения и технико-экономическое обоснование проекта

- Проектирование и оценка проекта
- **Реализации**
- правовое обеспечение земельного участка, включая изменение категории этих земель
- Организация осуществления -Заключение контрактов
- инженерно-техническая (подключение к инженерным коммуникациям, строительство дорог и сетей, а также обустройство).

# Этапы ленд-девелопмента для строительства

- приобретение участка (обычно это земля сельскохозяйственного назначения);
- изменение целевого назначения (чаще всего под строительство);
- разработка концепции объекта недвижимости, который можно построить на данном участке (маркетинговое исследование, маркетинговая и архитектурно-строительная концепция, бизнес план);
- подведение дежурных коммуникаций, получение техусловий (на газ, электричество);
- получение ряда согласований и продажа корпоративных прав на участок



# Этапы ленд-девелопмента для перепродажи

Полный спектр операций по покупке и освоению земельных участков, должен включать в себя следующие процедуры:

- ■ Поиск необходимого земельного участка и подготовку коммерческого предложения по нескольким наиболее интересным объектам;
- ■ Просмотр (для собственных нужд компании-девелопера) или показ (заказчику-инвестору) земельных участков с выездом на «объекты»;
- ■ Проведение предварительных расчетов экономической эффективности проекта, который можно реализовать на выбранных земельных участках;
- ■ Подготовка отчета по оценке выбранного земельного участка или участков;
- ■ Разработка технико-экономического обоснования будущего проекта на выбранном участке или участках;
- ■ Составление детального бизнес-плана проекта.