

АНАЛІЗ ЗМІСТУ ДІЯЛЬНОСТІ З КОМПЛЕКСНОГО ОСВОЄННЯ І РОЗВИТКУ ВЕЛИКИХ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

ANALYSIS OF ACTIVITIES IN INTEGRATED DEVELOPMENT AND CULTIVATION OF LARGE LAND PLOTS

УДК 332.2.021.012.32

Карамушка М.В.

к.т.н., доцент кафедри економічної кібернетики та управління проектами
Херсонський національний технічний університет

Галушка А.В.

магістр
Херсонський національний технічний університет

Дурнов Є.А.

аспірант
Херсонський національний технічний університет

У статті розглянуто вироблення і обґрунтування методичних рішень щодо підвищення ефективності управління проектами комплексного освоєння і розвитку великих земельних ділянок. Проведено аналіз методів оцінки вартості земельних ділянок.

Ключові слова: *девелопмент, ленд-девелопмент, земельна ділянка, нерухомість, управління проектом.*

В статье рассмотрены разработки и обоснования методических решений по повышению эффективности управления проектами комплексного освоения и развития крупных земель-

ных участков. Проведен анализ методов оценки стоимости земельных участков.

Ключевые слова: *девелопмент, ленд-девелопмент, земельный участок, недвижимость, управление проектом.*

The article investigates the development and justification of methodological solutions for improving the management efficiency of projects for the integrated development and cultivation of large land plots. An analysis of land plot value estimation methods is carried out.

Key words: *development, land development, land, real estate, project management.*

Постановка проблеми. Нерухомість – першо-основа, сутність всіх речей і явищ матеріального світу, представляє найбільшу частину світового багатства, головна складова національного багатства держави. Тільки за наявності об'єктів нерухомості і ефективного управління ними в Україні може бути створений належний ринок, без якого не можуть бути сформовані ринкові інститути і налагоджені необхідні для ринкових умов відносини між господарюючими суб'єктами. Український ринок будівництва та девелопменту належить до числа ключових галузей економіки України.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Дослідженням методів та інструментів управління проектами комплексного освоєння і розвитку великих земельних ділянок присвячено праці вітчизняних і зарубіжних вчених таких, як: М. Разу, Ю. Якутії, В. Серов, І. Мазур, В. Шапіро, Р. Пейзера, Г. Керцнер та інших.

Постановка завдання. Метою дослідження є вироблення і обґрунтування методичних рішень щодо підвищення ефективності управління проектами комплексного освоєння і розвитку великих земельних ділянок.

Виклад основного матеріалу дослідження. Діяльність з освоєння і розвитку земельних ділянок у сучасних економічних відносинах займає важливе місце в процесах зі створення і розвитку об'єктів нерухомості, що протікають в рамках інвестиційно-будівельного комплексу національних і світової економічних систем. Дана діяльність сформува-лася сьогодні, як самостійний професійний напрям і отримала спеціалізоване найменування ленд-девелопмента (land development), що має широке поширення як за кордоном, так і в Україні. У рамках цієї статті терміни «ленд-девелопмент», «девелопмент землі», «девелопмент земельної ділянки»

розглядаються, як синоніми і являють собою часто використовувані еквіваленти, що позначають ключове поняття – діяльність з освоєння і розвитку земельних ділянок.

Ленд-девелопмент (девелопмент землі, девелопмент земельної ділянки) є складовою частиною і одночасно різновидом загального девелопменту, професійної інвестиційно-будівельної діяльності, пов'язаної з процесами створення, поліпшення і використання різних об'єктів нерухомості з метою отримання доходу.

У даний час діяльність з освоєння і розвитку земельних ділянок (ленд-девелопмент) здійснюється в трьох основних формах, кожна з яких має деякі особливості в складі вирішуваних завдань і підходах до управління. Дані форми девелопменту землі сформулюємо як:

1. Ленд-девелопмент, як окрема стадія в рамках єдиного девелоперського проекту.
2. Ленд-девелопмент, як самостійний проект і особливий вид бізнесу.
3. Комплексний ленд-девелопмент.

Основною відмінністю даних форм ленд-девелопмента є об'єкт девелопменту, тобто об'єкт нерухомості, який створює (або перетворює) і приносить у подальшому для девелоперів прибуток (рис. 1).

Далі розглянемо кожен зі сформульованих різновидів девелопменту земельних ділянок, приділяючи додаткову увагу комплексному ленд-девелопменту, так як саме це явище являє собою один з основних об'єктів дослідження.

Аналіз змісту діяльності проводиться для того, щоб виробити інструменти та методичні положення, що підвищують ефективність виконання робіт, а також розробити ефективні моделі і методи управління цими роботами. Без знання

змісту діяльності неможливо розробити ефективні інструменти управління.

Дослідження теорії і практики комплексного освоєння і розвитку великих земельних ділянок дозволяє виявити в цій діяльності наступні п'ять основних напрямів:

- аналіз ринку і вибір ділянки;
- обґрунтування інвестицій;
- правовий розвиток ділянки;
- проектування та інженерно-технологічний

розвиток ділянки;

– маркетинг ділянок з метою їх продажу (передачі) для реалізації проектів девелопменту будівель і споруд.

На рисунку 2 показана структура основних напрямів девелопменту землі і результати дослідження, що стосуються кожного з даних змістовних складових.

У будь-якому проекті девелопмента, у тому числі і при девелопменті землі, основні зусилля спрямовуються на зниження ризиків і підвищення прибутковості. Рішення представлених вище завдань спрямоване саме на досягнення цих цілей. Аналіз ринку і вибір ділянки необхідні для вибору найбільш привабливого об'єкта

інвестування і створення концепції проекту, яка буде затребувана на ринку. Попереднє обґрунтування інвестицій передбачає перевірку економічної доцільності вкладення інвестиційних ресурсів у вибрані ділянки і концепцію. Правовий розвиток ділянки, що включає оформлення прав власності, зміну категорії і/або цільового призначення ділянки, виділення ділянки, межування і зонування, спрямоване в першу чергу на зниження ризиків. Проектування земельної ділянки пов'язане з підвищенням ефективності використання землі та формуванням привабливих концептуально-планувальних рішень. Інженерно-технологічний розвиток ділянки є внесення безпосередньо фізичних поліпшень у земельну ділянку з метою підвищення його ринкової вартості.

Рішення кожної з задач привносить певну додану вартість в кінцевий об'єкт нерухомості. Так, виходячи з аналізу української практики девелопменту, можна сказати, що ретельний аналіз ринку і правильний вибір ділянки дозволяє прийняти інвестиційне рішення, яке за ефективністю відрізняється від «середньо ринкового» рішення на 20-50% у кращу сторону. Попереднє обґрунтування інвестицій дозволяє, як правило, оптимі-



Рис. 1. Різновиди девелопменту земельної ділянки

зувати використання інвестиційних коштів ще на 10-15%. Грамотне оформлення прав власності та вирішення інших питань правового розвитку може збільшити вартість земельної ділянки на 150-300%. Тільки переведення землі з однієї категорії в інші може збільшити вартість землі на 100-200%. Проектування і інженерно-технологічний розвиток земельної ділянки збільшують його вартість ще в середньому на 150%. Очевидно що, рішення питань, що знаходяться на стадії ленд-девелопмента, робить вирішальний вплив на загальну ефективність девелоперського проекту. Ці цифри також пояснюють чому ленд-девелопмент, як самостійний: девелоперський бізнес, набув широкого поширення за кордоном і має величезний потенціал розвитку в Україні.

Завдання аналізу ринку і вибору ділянки безпосередньо пов'язані із завданням: розробки ідеї (концепції) девелоперського проекту. Обидва завдання істотно впливають один на одного. Кон-

цепція будь-якого проекту повинна, базуватися на реальній ситуації на ринку нерухомості і враховувати правові, фізичні та економічні характеристики доступних ділянок землі. Спроба побудувати елітне селище з малоповерхових житлових будинків в центрі міста, при всій можливій привабливості цієї ідеї для кінцевих користувачів, наперед приречена на невдачу на самих ранніх етапах реалізації, проекту в більшості великих міст України. Хоча в інших не менш великих містах світу, наприклад, в містах Північної Америки, що швидко розвиваються, подібна ідея має право на існування. Крім цього, так як концепція проекту повинна спиратися на реально існуючі у девелопера організаційні здібності і ключові компетенції, то і рішення задачі аналізу ринку і вибору ділянки обмежується цими факторами. Таким чином, напрями аналізу ринку і вибору ділянки визначаються концепцією проекту і базовими стратегічними установками девелоперської організації.

ЗМІСТ ДІЯЛЬНОСТІ З ЛЕНД-ДЕВЕЛОПМЕНТУ

Аналіз ринку та вибір ділянки	Обґрунтування інвестицій	Правовий розвиток ділянки	Проектування та інженерно-технологічний	Маркетинг
<p>Загальний опис змісту задач та результатів</p> <p>Визначення структури факторів, що впливають на вартість ділянки</p> <p>Визначення умов застосувань різних методів визначень ціни ділянки</p>	<p>Опис основних задач, результатів та документів</p> <p>Розробка методики оптимізації графіка виділення підділянок об'єктів різного призначення</p> <p>Розробка пропозицій щодо поліпшення методики визначення ставки дисконтування в проектах комплексного девелопменту</p>	<p>Загальний опис змісту задач та результатів</p> <p>Опис ключових проблем вирішення завдань</p>	<p>Загальний опис змісту задач та результатів</p> <p>Визначення переваг і недоліків різних підходів до планування ділянок</p>	<p>Загальний опис змісту задач та результатів</p> <p>Обґрунтування різних видів маркетингу, які можна застосувати при ленд-девелопменті</p>

Рис. 2. Основні складові змісту діяльності з девелопменту землі і відповідні результати дослідження

Аналіз ринку і вибір ділянки пов'язані також і з реалізацією функції маркетингу в рамках девелоперського проекту. Більш того, можна сказати, що аналіз ринку це і є маркетингові дослідження, а вибір ділянки є ключовим рішенням, прийнятим в рамках маркетингової стратегії.

Основна мета аналізу ринку, що реалізується до вибору ділянки, полягає в тому, щоб виявити, на яких сегментах ринку існує нестача пропозиції нерухомості. З причини того, що об'єкт нерухомості прив'язаний безпосередньо до землі, а земля освоюється в першу чергу для створення на ній об'єктів нерухомості, то рішення величезної кількості правових, інженерно-будівельних, фінансових і комерційних питань прив'язане до місцевої влади і місцевої бізнес-спільноти, девелопмент, як вид діяльності, має тяжіння до певної, обмеженої території, з якої девелопер не тільки краще знайомий, а й пов'язаний великою кількістю різного роду ділових зв'язків. Але це, зрозуміло, не означає, що можливості для девелопменту на інших територіальних ринках автоматично скасовуються. Великі девелопери, що володіють відповідними ключовими компетенціями і стратегічною позицією, можуть дозволити собі вивчення ряду ринків з перспективою виходу на них так, щоб вибрати найбільш конкурентоспроможний тип об'єкта і місце розташування. У публіцистичній літературі в даний час часто описуються проекти, що реалізуються великими українськими девелоперами на зарубіжних країнах, що розвиваються і розвинених ринках нерухомості. Дані проекти часто припускають комплексне освоєння і розвиток великих територій. У дрібних і середніх же девелоперів немає ні часу, ні ресурсів для дослідження зарубіжних ринків, а найголовніше – немає організаційних здібностей реалізувати проект за кордоном.

Основні ринкові рішення девелопера стосуються призначення передбачуваного проекту, його місцезнаходження та масштабу. У рамках комплексного девелоперського проекту у девелопера, як правило, немає однозначних переваг щодо призначення проекту, і тому необхідно проаналізувати кожен сегмент ринку – житловий, промисловий, комерційної нерухомості або змішаного призначення. Ринок нерухомості відрізняється тим, що він сильно сегментований, і, якщо існує попит на житло, девелопер не повинен робити висновок, що попит на будівлі роздрібною торгівлі також буде високим. Аналогічно цьому, якщо на житло є попит в одних районах, девелопер не повинен робити висновок про те, що в інших, сусідніх районах на нього також буде високий попит.

Остаточний вибір ділянки повинен базуватися на проведенні попередніх розрахунків, аналізу та оцінки інвестиційної привабливості, що проводяться в рамках попереднього обґрунтування інвестицій. Обов'язковою методичною умовою,

якої необхідно дотримуватися при виборі ділянки, є альтернативність.

Ця умова означає, що вибір здійснюється завжди з декількох доступних альтернативних ділянок. Крім цього, вибір повинен здійснюватися на основі спеціально підготовлених і ретельно продуманих критеріїв вибору, за якими кілька земельних ділянок порівнюються одна з одним. В якості основних критеріїв вибору слід використовувати показники ефективності проекту, розраховані за варіантами придбання кожної з розглянутих ділянок. Іншими словами, основними критеріями повинні бути показники чистого дисконтованого доходу, внутрішньої норми прибутковості, періоду окупності, індексу прибутковості інвестицій, отримані в результаті розрахунку варіанта, який передбачає використання конкретної земельної ділянки.

Завдання, пов'язані з визначенням вартості земельної ділянки, представляються надзвичайно важливими для девелопменту землі. З причини того, що основна мета девелопменту полягає в збільшенні вартості об'єкта, то саме оцінка вартості дозволяє визначити найважливіший результат будь-якої девелоперської діяльності – приріст вартості об'єкта. Для комплексного девелопмента оцінка вартості набуває ще більшої важливості, так як девелопер землі виступає спочатку як покупець (набувач майнових прав) землі, а потім і як продавець земельних ділянок іншим девелоперам, які бажають побудувати на них будівлі і споруди. У процедурах оцінки вартості земельних ділянок зустрічається три базових поняття, пов'язаних з економічним (грошовим) еквівалентом землі:

- ринкова вартість;
- ліквідаційна вартість;
- нормативна ціна землі.

Ринкова вартість еквівалентна ціні, що досягається шляхом переговорів на відкритому і конкурентному ринку. Існування ринку, таким чином, широкого або вузького, є необхідною умовою існування ринкової вартості.

При оцінці земельної ділянки необхідно також визначити ліквідаційну вартість. Цей параметр важливий з огляду на те, що дуже часто фінансування проектів комплексного девелопмента землі передбачає залучення позикових коштів під заставу самого земельної ділянки. При оцінці землі в якості застави позичкового капіталу необхідно розуміти, що для успішної реалізації земельних ділянок деяких типів потрібно досить тривала ринкова експозиція, скорочення якої можливо лише при істотному зниженні передбачуваної ціни продажу щодо ринкової вартості. У зв'язку з цим, для цілей кредитування необхідно використовувати в якості бази оцінки ринкову вартість при експозиції, обмеженою деяким прийнятним для кредитної установи терміном. Цей вид вартості називається ліквідаційною вартістю (forced sale).

На етапі аналізу ринку і вибору ділянки необхідно оцінювати землю, виходячи з ринкової вартості ділянки, незважаючи на існуючі в українській економіці обмеження на ринкові відносини, пов'язані з землею. Для цілей фінансування проекту необхідно також проводити розрахунок ліквідаційної вартості землі.

Існує кілька загальноприйнятих методів оцінки ринкової вартості земельної ділянки:

- метод порівняння продажів;
- метод капіталізації (дисконтування);
- метод співвіднесення;
- метод розвитку;
- метод залишкової вартості землі.

Вибір конкретного методу залежить від ступеня розвитку ринку землі в регіоні та його інформаційного забезпечення. В українській практиці рекомендуємо проведення аналізу вартості декількома методами і облік результатів можливих підходів в остаточній оцінці землі.

Відповідно до методу порівняння продажів вартість ділянки визначається на основі цін продажу аналогічних земельних ділянок, скоригованих на відмінності цих ділянок від оцінюваного.

Якщо ринок досить активний, порівняння продажів призводить до найбільш достовірної оцінки ринкової вартості з усіх методів. Загалом достовірність результату, отриманого методом порівняння, визначається наступними факторами:

- регулярність угод купівлі-продажу (активність ринку) з подібними ділянками;
- ринковий характер угод купівлі-продажу;
- типовість земельної ділянки, порівнянність використання ділянки з тими, що продаються на ринку.

З метою контролю якості оціночних робіт у рамках даного методу слід звертати увагу на наступні моменти аналізу:

- Ділянки, вибрані для порівняльного аналізу повинні бути порівняні. Такими слід уважати ділянки з однаковим найкращим використанням. Ділянку під будівництво котеджу не можна порівняти з метою оцінки з ділянкою, відповідним для будівництва торгової точки. В умовах, коли близько 90% продажів припадає на ділянки під будівництво житла, оцінка ділянки під будівництво торгового центру методом порівняння може перестати працювати.

- Характеристика порівнюваних ділянок повинна бути достатньо повною. У даний час використання методу має ряд труднощів, пов'язаних як зі збором вихідних даних для порівняння, так і з перевіркою їх достовірності. Умови здійснення угоди купівлі-продажу – реальні інтереси покупця і продавця, умови фінансування угоди, набір переданих прав часто залишаються недоступною інформацією для оцінювача, що знижує надійність результату оцінки.

- Процедура оцінки методом порівняння продажів передбачає введення коректувань до цін порівнюваних об'єктів. Що гучніше відмінності об'єкта оцінки від порівнюваних, то більше величина поправки. Високі показники відносної поправки (більше 40%) знижують надійність результату.

Метод порівняння продажів найбільш прийнятний для оцінювання вартості ділянок з активним ринком. У даний час до цього типу ділянок можуть бути віднесені ділянки землі за межами міста, призначені під садівництво, будівництво індивідуальних житлових будинків, оскільки цей сектор земельного ринку найбільш розвинений у ряді регіонів.

Слід уникати використання методу порівняння, коли ділянку істотно відрізняється від тих, що купуються і продаються на ринку за способом найкращого використання, розташування, іншим характеристикам. Метод порівняння в цих випадках може використовуватися в довідкових цілях, для оцінки достовірності результатів інших методів.

Виходячи з перерахованих вище обмежень, робимо висновок, що метод порівняння продажів не прийнятний для оцінки великих земельних ділянок в українських умовах, так як повноцінного ринку таких ділянок в Україні поки що не склалося. Але на етапі реалізації розукрупнених ділянок для девелопменту будівель і споруд, даний метод можна визнати в якості адекватного.

Метод капіталізації заснований на припущенні про те, що вартість нерухомості визначається майбутніми доходами від її експлуатації. Переклад чистого операційного доходу (ЧОД), доходу за вирахуванням всіх витрат крім податку на прибуток, у вартість (С) здійснюється за допомогою, так званої, ставки капіталізації (СК). Розрахунок проводиться за формулою: $C = \text{ЧОД} / \text{СК}$.

Метод прийнятний для визначення ринкової вартості майна, здача в оренду якого є типовим способом отримання доходу в період володіння. На даному етапі розвитку земельних відносин ділянки землі до таких об'єктів віднесено бути не можуть в силу того, що ринок оренди землі в Україні практично не розвинений. При цьому Київ і Київська область не є винятками.

Метод співвіднесення ґрунтується на існуванні типового коефіцієнта, що відображає взаємозалежність між вартістю землі і поліпшень, які стосуються однаковим категоріям об'єктів нерухомості, які мають однакове місце розташування. Оцінка методом співвіднесення проводиться на основі даних про вартість подібних забудованих ділянок і частки землі у вартості подібних об'єктів нерухомості.

Оцінка землі шляхом співвіднесення зазвичай проводиться для щільно забудованих житлових територіях з малою часткою вільних ділянок або в районах, де продажі вільних земельних ділянок відбуваються рідко, а інформація про порівнянних продажах недостатня. Останнє характеризує ситуацію

на українському земельному ринку загалом. Однак, на думку фахівців поточний стан ринку нерухомості не забезпечує достатньої кількості статистичної інформації, яка дозволила б виробляти достовірні розрахунки коефіцієнтів вартості землі і поліпшень.

Крім того, використання (забудова) порівнянних ділянок має бути найбільш ефективною. Це не дозволяє вирішувати проблему оцінки ділянок з неефективним з точки зору ринку використанням (наприклад, ділянки під будівництво виробничого об'єкта).

Метод розвитку (іноді називають метод розбиття) використовується для оцінки землі в тому випадку, коли розбиття і забудова оцінюваної ділянки по частинах відповідають найбільш ефективному використанню. Саме цей метод слід застосовувати до великих ділянок землі, які можуть бути розбиті на більш дрібні і продані. Метод найбільш прийнятний для ділянок під будівництво котеджних селищ або багатоквартирних житлових будинків та багатофункціональних комплексів. Вартість ділянки в цьому випадку дорівнює поточної вартості майбутніх доходів від продажу ділянок землі. При цьому повинні бути враховані як доходи від продажу ділянок, так і витрати на продаж, підведення комунікацій та інші. Вважаємо за доцільне використання методу розвитку на етапі аналізу ринку і вибору ділянки в ході реалізації проектів комплексного освоєння і розвитку земельних ділянок.

Метод залишку застосовується в тих випадках, коли надійні дані про продажі вільних земельних ділянок на ринку відсутні. Цей метод заснований на тому, що фактори виробництва – земля, капітал, праця – рівною мірою беруть участь у створенні доходу і вартості. При цьому передбачається, що дохід, що належить до земельної ділянки, є надмірним доходом, отриманим після вирахування доходів на капітал і працю. Дохід, який створюється земельною ділянкою, є залишковий дохід після відшкодування вкладу в доход будівлі (поліпшень). Одержуваний таким чином дохід на земельну ділянку може бути капіталізований для переходу до вартості земельної ділянки.

Передумовою методу є припущення про те, що вартість об'єкта нерухомості (C_0) складається з вартості земельної ділянки (C_3) і вартості поліпшень (будівель) ($C_у$):

$$C_0 = C_3 + C_у \quad (1)$$

Припускаючи використання земельної ділянки найкращим з існуючих на ринку способом, розрахунок вартості ділянки може здійснюватися двома способами:

а) витратний метод передбачає розрахунок вартості поліпшень як витрат на їх створення у відповідність з найкращим використанням і віднімання їх з вартості об'єкта нерухомості;

б) метод інвестиційної групи передбачає поділ чистого оперативного доходу на частини, які сто-

суються ділянки і поліпшень і розрахунок вартості земельної ділянки шляхом ділення частини чистого оперативного доходу (ЧОД), що належить до ділянки (ЧОДз), на ставку капіталізації для землі (СКз):

$$C_3 = \text{ЧОДз} / \text{СКз} \quad (2)$$

Важливим при використанні апарату методу є вибір плану розвитку ділянки. Якщо оцінювач невірно визначив варіант його майбутнього використання, то отримана в результаті вартість буде, швидше за все, неринковою.

При розрахунках вартості ділянки методом інвестиційної групи завдання оцінювача полягає в отриманні величин ЧОДз, СКз, Су. Обґрунтування останніх у відсутності достатньої кількості надійної інформації ускладнено. Це знижує надійність результатів методу. Вважаємо прийнятним використання даного методу на етапі вибору ділянки в якості додаткового до методу розвитку. При цьому метод залишку в українських умовах повинен мати на увазі використання витратного способу розрахунків.

Висновки з проведеного дослідження.

Приходимо до висновку, що в рамках ленд-девелопмента слід застосовувати кілька найбільш прийнятних методів оцінки вартості землі одночасно. В якості основного слід використовувати метод розвитку, а в якості додаткових методів залишку або інші методи, які девелопер вважатиме прийнятними для свого проекту.

БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК:

1. Єрмолаєв Є.Є. Девелопмент – особлива форма управління в інвестиційно-будівельній сфері // Вісник Університету. Серія Соціологія і управління персоналом, № 2(28), 2007/
2. Кущенко В.В. Девелопмент. Современная концепция развития недвижимости: [монографія] / В.В. Кущенко. – Норма, 2005.
3. Мазур І.І. Девелопмент / Посібник // І.І. Мазур, В.Д. Шапіро, Н.Г. Ольдерогге. – М.: Экономика, 2004.
4. Максимов С.Н. Девелопмент. Развитие недвижимости. Организация. Управление. Финансирование. СПб: Питер, 2003.

REFERENCES:

1. Yermolayev Ye.E. (2007) Development – osobliva forma upravliniya v investitsiino-budivelnii sferi [Development – a special form of management in the investment-building sphere]. Journal of the University. Series Sociology and Personnel Management, No. 2(28). (in Russian).
2. Kuschenko V.V. (2005) Development. Sovremenaya kontseptziya razvitiya nedvizimosti [Development. Contemporary Real Estate Development Concept]: [monograph]. Norma.
3. Mazur I.I., Shapiro V.D., Olgerogge N.H. (2004.) Development [Development] – Moscow: Economics, 2004. (in Russian).

4. Maksimov S.N. (2003) Development. Rozvitok neruhomosti. Organizatsiya. Upravliniya. Finansuvanya. [Development. Real estate development. Organization. Management. Financing.] St. Petersburg: Peter.

Karamushka M.V.

Candidate of Technical Sciences,
Senior Lecturer at Department of Economic Cybernetics
and Project Management
Kherson National Technical University

Galushka A.V.

Master
Kherson National Technical University

Durnov E.A.

Postgraduate Student,
Kherson National Technical University

ANALYSIS OF ACTIVITIES IN INTEGRATED DEVELOPMENT AND CULTIVATION OF LARGE LAND PLOTS

At present, land development is highly profitable and attractive for investors. It is not just a purchase: the sake of a land plot is an entire process, which includes, first, the acquisition of the most desirable plot of land, second, the development of an architectural plan and general concept that meet the requirements of the project. It is also necessary to carry out organizational work to set up a sufficient, preferably as full as possible, infrastructure and establish communications, gas, water, electricity, sewage, electricity, etc.

Land development is the longest-term business in the real estate market; for example, up to 50 years may pass between the conception and realization of a big land development project. This moves the problems of territory development concepts and legal issues such as the formalization of the land plots, coordination of documentation, projects, etc., to the forefront.

Investments into such projects and commitment of money into land development are becoming more and more widespread and attractive. After all, the profits from investments into objects where settlements made up of cottage houses average from 40% to 80%. Investing in the construction of industrial objects is highly profitable. The rapidly growing commercial organization networks also require ordered plots of land with perspectives of further development. Thus, there is a big demand for projects with commercial and storage directions. Investments into lands meant for industry and this kind of construction also bring large dividends to their owners.

In response to these tendencies, there will soon occur an explosion of activity related to the advancement of services for the management of development and cultivation of land plots onto the market.