

Девелопмент

Инвестиционный  
консалтинг

Управление  
и эксплуатация

Оценка  
и инвестиционный  
анализ



Геомаркетинг

## Основные определения и понятия RE- Практические Кейсы

Консалтинг

Брокеридж

Управление  
гостиницами

Исследования  
и анализ рынков

# Компания RRG



- **11ый год на рынке**
- Создана на базе инвестиционного фонда (более 10 инвестиционных проектов со знаком PE-)
- 5 направлений: консалтинг, геомаркетинг, брокеридж, управление и эксплуатация, рекреационная недвижимость
- Более 150 сотрудников
- Консалтинг и геомаркетинг – 25 человек
- Более 15 авторских методик
- География проектов – более 100 городов
- Геоданные о жителях каждого дома в **1620 населенных пунктах РФ**

**RRG – инновационный и креативный консалтинг.  
Высокая точность и достоверность.**



# Основные термины РЕ-



Термин	Наименование
<b>Реконцепция</b>	Это существенное <b>изменение идеи (концепции)</b> проекта, либо объекта недвижимости, его позиционирования и, соответственно, каких-либо его характеристик, направленное на повышение его стоимости, повышения привлекательности для его потребителей (покупателей, арендаторов, посетителей) и т.п.



Термин	Наименование
<b>Редевелопмент</b>	<p>Целенаправленное материальное изменение существующей недвижимости, направленное на <b>повышение ее класса или (и) изменение функционального назначения</b>, в результате которого объект приобретает качественно новые свойства и характеристики, повышающие его стоимость.</p> <p>Понятие редевелопмента обычно применяют к уже существующим объектам капитального строительства либо к ранее застроенным территориям (земельным участкам).</p> <p>В процессе редевелопмента территории может осуществляться новое строительство зданий (сооружений) с обязательным сохранением (хотя бы частичным) конструктивных элементов существующих зданий.</p> <p>Новое строительство со сносом всех ранее существующих на данной территории зданий не относится редевелопменту.</p> <p>Редевелопмент объектов капитального строительства осуществляется путем их <u>реконструкции</u>.</p> <p><u>Капитальный ремонт, реконструкция</u> здания, в результате которых оно не изменяет своего класса или (и) функционального назначения, не относится к редевелопменту.</p>

# Примеры

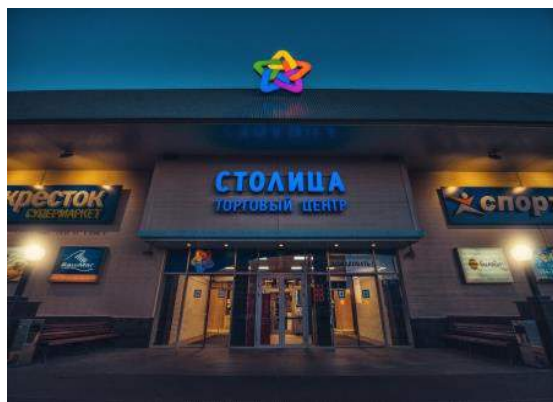


# Примеры



Термин	Наименование
<b>Реконструкция (в соответствии с Градостроительным кодексом РФ)</b>	<p><b>Изменение параметров объекта</b> капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов.</p> <p>Реконструкция с сохранением класса и функционального назначения объекта не относится к <a href="#">редевелопменту</a>.</p>

# Примеры



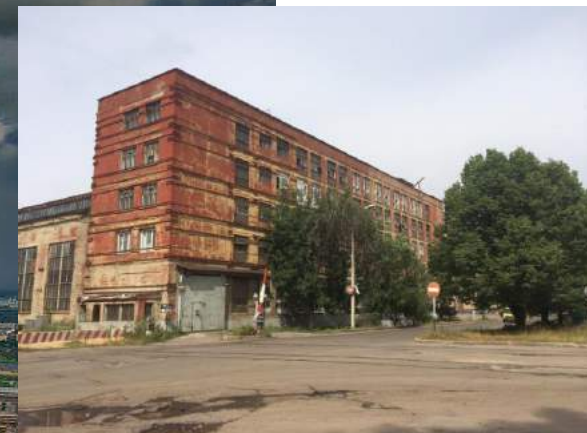


Термин	Наименование
<b>Капитальный ремонт (в соответствии с Градостроительным кодексом РФ)</b>	<p><b>Замена и (или) восстановление</b> строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, <b>за исключением несущих строительных конструкций</b>, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов.</p> <p><u>Капитальный ремонт</u> здания, его <u>реновация</u>, направленная на «обновление», «осовременивание» здания с сохранением его класса не является <u>редевелопментом</u>.</p>

Термин	Наименование
<b>Реновация территории</b>	Процесс кардинального «обновления» ранее застроенной территории, направленный на ее использование по новому назначению. Физически представляет собой снос сооружений и зданий, извлечение инженерных сетей и коммуникаций из-под земли, выемка фундамента, экскавация грунта, вертикальная планировка территории и другие мероприятия, направленные на <b>подготовку территории под новое строительство.</b>

Термин	Наименование
<b>Реорганизация производственных территорий (промышленных зон)</b>	Процесс преобразования занятых промышленными и коммунальными объектами территорий, направленный на повышение эффективности их использования. Может происходить как со сменой назначения данных территорий ( <a href="#">редевелопмент</a> , новое строительство), так и с его сохранением ( <a href="#">редевелопмент</a> , <a href="#">реконструкция</a> , <a href="#">капитальный ремонт</a> зданий, модернизация имеющихся предприятий, вовлечение в хозяйственный оборот неиспользуемых земельных участков и т.п.)
<b>Рекультивация территории</b>	Включает в себя <b>комплекс мер по экологическому и экономическому восстановлению земель</b> и водных ресурсов, плодородие либо экологические характеристики которых в результате человеческой деятельности существенно снизилось. Целью проведения рекультивации является улучшение условий окружающей среды, восстановление продуктивности нарушенных земель и водоёмов. Применительно к процессу <a href="#">редевелопмента</a> понятие рекультивации чаще всего применяется в отношении экологической очистки загрязненных производственных территорий под новое жилищное строительство.





Термин	Наименование
<b>Ребрендинг</b>	Комплекс мероприятий по <b>изменению бренда</b> , либо его составляющих: названия, логотипа, визуального оформления бренда с изменением позиционирования (репозиционирование), изменение целостной идеологии бренда.
<b>Рефинансирование</b>	Это <b>частичное или полное досрочное погашение</b> текущего кредита / займа путем привлечения нового кредита / займа на более выгодных условиях (более низкий процент, больший срок кредитования и т.п.) Понятие иногда применяется в отношении вложения полученных средств, в том числе от продажи части активов, в развитие оставшейся территории.
<b>Реструктуризация недвижимых активов</b>	Изменение имеющейся структуры недвижимых активов. Основная цель реструктуризации недвижимого актива (-ов) - формирование структуры активов (движимого и недвижимого имущества, а также имущественных прав), которая позволяла бы обеспечить <b>наиболее эффективное ведение бизнеса</b> и была бы наилучшим образом приспособлена к его организационной структуре компании - владельца активов. В качестве основных мер по реструктуризации имущественного комплекса предприятия можно выделить: <ul style="list-style-type: none"><li>• консервацию, продажу или сдачу в аренду неиспользуемого недвижимого имущества;</li><li>• продажу объектов незавершенного строительства;</li><li>• продажу или сдачу в аренду неиспользуемых материальных активов, в том числе излишнего оборудования, материалов, комплектующих изделий и т.п.;</li><li>• консервацию или списание мобилизационных мощностей;</li><li>• продажу (передачу муниципальным властям) объектов социальной и коммунальной инфраструктуры.</li></ul>



**Спасибо за внимание!**

Докладчик:  
**Колокольников Денис**  
**Председатель совета директоров RRG**