

УДК 711.14.52

***ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ОЦЕНКА ПРОЕКТНЫХ МЕРОПРИЯТИЙ ПРИ
ПРОЕКТИРОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДЛЯ КОМПЛЕКСНОГО
ОСВОЕНИЯ ЗОНЫ Ж1***

Соврикова Е.М.

канд. с.-х. наук, доцент

ФГБОУ ВО Алтайский государственный аграрный университет

Россия, г. Барнаул

Аннотация В данной статье рассмотрена экономическая эффективность проектных мероприятий проектировании земельного участка комплексного освоения зоны Ж1 на примере квартала с кадастровым номером 22:63:050501:736. В рамках исследования будут рассмотрены расчеты стоимости единичных показателей для выполнения проекта планировочной структуры земельного участка под многоэтажную застройку, также затраты на строительство многоэтажных домов, прибыль с продаж квартир, стоимости аренды коммерческой застройки, чистый доход с продаж готового жилья, имущественный налог, как прибыль в казну краевых и муниципальных бюджетов.

Ключевые слова: экономическая эффективность, проектные мероприятия, земельный участок, расчеты стоимости, прибыль, стоимость аренды, чистый доход.

***ECONOMIC ASSESSMENT OF PROJECT ACTIVITIES IN
DESIGNING A LAND PLOT FOR COMPREHENSIVE DEVELOPMENT OF
ZONE Ж1***

Sovrikova E.M.

Ph.D. in Agriculture, Associate Professor

*Federal State Budgetary Educational Institution of Higher Education Altai State Agrarian University
Russia, Barnaul Abstract*

Abstract This article examines the economic efficiency of project activities in designing a land plot for integrated development of zone Ж1 using the example of a block with cadastral number 22:63:050501:736. The study will consider calculations of the cost of individual indicators for the implementation of the project of the planning structure of a land plot for multi-story development, as well as the costs of construction of multi-story buildings, profit from sales of apartments, rental costs of commercial development, net income from sales of finished housing, property tax, as profit to the treasury of regional and municipal budgets.

Key words: economic efficiency, project activities, land plot, cost calculations, profit, rental cost, net income.

Экономика градостроительства является важной частью градостроительной деятельности [2]. В самом общем смысле, ее изучение охватывает экономические аспекты всех процессов и проблем, связанных с развитием городских поселений. Это включает в себя исследование причин возникновения и развития городов, устойчивости городского роста, проблемы кризисных городов, а также экономические вопросы, возникающие в процессе развития городских поселений. Круг исследуемых вопросов можно укрупнить, классифицировав по следующим направлениям:

- экономическая база городов, прогнозирование ее развития, экономический рост и стагнирование городов;
- инженерно-экономические основы градостроительного проектирования;

- методы оценки эффективности градостроительных решений;
- эффективность городского землепользования.

Основная задача экономики градостроительства заключается в создании средствами планировки и застройки городов наилучших условий жизни населения при наименьших строительных и эксплуатационных затратах. [2]

Снижение затрат на городское строительство может быть достигнуто на всех стадиях проектирования, начиная от выбора территории для населенного места и кончая разработкой проекта детальной планировки жилого района.

Главнейшие пути снижения стоимости в градостроительстве, следующие:

- правильный выбор территории для строительства новых и развития существующих городов;
- рациональное размещение промышленных предприятий на городских территориях;
- правильная организация складского хозяйства;
- целесообразная организация территории внешнего и внутригородского транспорта;
- рациональная планировка и застройка жилых районов и микрорайонов.

Основными факторами, определяющими экономичность решения планировки и застройки жилых районов и микрорайонов, являются:

- этажность жилой застройки;
- секционность жилых зданий;
- плотность жилого фонда;
- вместимость объектов культурно-бытового обслуживания и степень их кооперирования.

Большое значение в экономике застройки имеет также рациональное соотношение затрат на отдельные элементы жилых районов и микрорайонов.

А для повышения экономичности жилой застройки большое значение имеет применение в проектах планировки и застройки жилых районов и микрорайонов удельных планировочных показателей, характеризующих рациональность использования территории в пределах норм [1].

Увеличение плотности жилого фонда микрорайона за счет повышения этажности зданий достигается при одновременном сокращении количества жилых домов на 1 га территории микрорайона, т. е. при снижении плотности застройки. В этом случае не требуется затрат на устройство дополнительных подводящих сетей инженерно-технического оборудования и благоустройства к жилым зданиям. Однако при повышении плотности жилого фонда возрастают диаметры инженерных коммуникаций и мощность сооружений на них (трансформаторные подстанции, станции перекачки и пр.), что требует дополнительных капиталовложений, хотя и менее значительных, чем при увеличении плотности жилого фонда с сохранением этажности застройки [7].

Существует проблема, которая является отдельной для российских городов, это управление сферой городского и ландшафтного дизайна. Это необходимо для того, чтобы повысить уровень благоустройства и улучшить внешний вид российских городов и поселений. [3]

Одна из основных проблем, с которой сталкиваются градостроители – это отсутствие четкой и понятной документации по планировке территорий и градостроительному зонированию.

На сегодняшний день практически все схемы территориального планирования субъектов Российской Федерации утверждены, а около 90% генеральных планов городских округов и поселений находятся на стадии согласования и утверждения. И все же уровень исполнения этих документов очень низкий. Но в действительности строительство осуществляется на Дневник науки | www.dnevniknauki.ru | СМИ Эл № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

основе документов территориального планирования, правил землепользования и застройки, а также документации по планировке территории. Отсутствие четкого понимания того, какой именно объект можно возводить на конкретном участке земли, является существенным препятствием для развития строительной отрасли.

Экономика городского планирования как неотъемлемая часть теории и практики городского планирования и развития занимается вопросами технической и экономической оценки, анализа и экономического обоснования проектов городского развития, а также управления их реализацией для достижения наибольшего социального и экономического воздействия принятия решений.

Для целей экономического обоснования проектных решений существует следующая классификация городов:

- по численности населения (большие, средние, малые, крупнейшие)
- по народнохозяйственным функциям (промышленные центры, научные центры, транспортные узлы, курортные города)
- по административно-политическому значению (областные, краевые центры, столицы)
- по форме расселения и характеру застройки (взаимосвязанного и автономного развития)
- по местным естественным и историческими условиям (в горных районах, в северной строительно-климатической части и т.д.)

Экономическое обоснование градостроительных проектов основано на том факте, что городские и сельские поселения представляют собой рациональную комплексную организацию промышленных зон, жилых районов, общественных, культурных, образовательных учреждений, спортивных сооружений, коммерческих и бытовых предприятий, транспорта

и обеспечивают наилучшие условия для работы, повседневной жизни и отдыха людей. Содержание технико-экономического обоснования и оценки проекта городского развития определяется этапом проектной работы. Выбор этажности зданий и порядка застройки территории — это элемент общего определения планировки города.

Экономическая эффективность общего планировочного решения заключается в сокращении территории, улучшении ее использования, сокращении протяженности автомагистралей и других транспортных связей, инженерных коммуникаций, снижении затрат на территориальное развитие, вертикальной планировке, озеленении и т. д. (Площадь территории, площадь зданий, количество построек, плотность застройки, площадь пешеходных дорожек, спортивных площадок, коэффициент озеленения, отношение площади зеленых насаждений к общей площади территории., коэффициент используемой площади, ландшафт местности) [6]

Детали содержания различных проектных решений определяют существенные различия в методологическом подходе к оценке и выбору наилучшего решения. Проекты с разными целями в зависимости от типа основного целевого содержания можно разделить на следующие группы: преобладание социальных целей (градостроительство, жилищное строительство и другие виды непромышленного строительства); преобладание промышленных и экономических целей (промышленные объекты); преобладание экологических целей - объектов, обеспечивающих чистоту воздуха и водоемы, такие как сохранение почв, природных ландшафтов.

Затраты на строительство означают все понесенные расходы на создание многоэтажных жилых домов в том числе общую планировку и благоустройство целого квартала, а так же включает, на сегодня, строительство внутри квартала объектов социального назначения. Расчет этой стоимости осуществляется путем составления - сметы, а денежная

Дневник науки | www.dnevnika.ru | СМИ Эл № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

стоимость, представляющая стоимость, определяется сметной стоимостью [1]

Определение основных затрат на реализацию проекта по планировке и застройке квартала с кадастровым номером 22:61:010202:3789 возможно с применением некоторых формул. Также необходимо составить стоимость единичного объема затрат по показателям (таблица 1).[5]

Таблица 1 - Стоимость единичных показателей для составления сметы проекта жилищного строительства.

№	Показатель	Стоимость
1	Жилищное строительство, 1 м ² /руб	105 600
2	Учреждения культурно-бытового обслуживания, 1 м ² /руб	31 680
3	Инженерная подготовка территория, %	30
4	Озеленение, %	3
5	Стоимость жилья для реализации населению, 1 м ² /руб	245 000
6	Стоимость парковочных мест для реализации автовладельцам, 1 м.м./руб.	1 250 000

1. Затраты на строительство многоквартирных домов: Площадь планируемого жилья, м² * Стоимость 1 м² строительных работ 416 700 x 105 600 = 44 003 520 000 рублей.

2. Затраты на строительство культурно – бытового обслуживания
Общая объектов культурно-бытового обслуживания населения, м² * Стоимость 1 м² строительных работ 68 000 x 31 680 = 2 154 240 000 рублей.

3. Затраты на инженерную подготовку территории
Общая стоимость строительства жилой площади * 30% 44 003 520 000 x 0,3 = 13 201 056 000 рублей.

4. Затраты на озеленение территории
Общая стоимость строительства жилой площади * 3% 44 003 520 000 x 0,03 = 1 320 105 600 рублей.

Суммарное количество затрат необходимое произвести инвестору будет рассчитано как сумма всех затрат необходимых для реализации проекта: $44\,003\,520\,000 + 2\,154\,240\,000 + 13\,201\,056\,000 + 1\,320\,105\,600 = 72\,559\,872\,000$ рублей. (расчеты предположительные).

Полученная прибыль от реализации квартир, а также других построек рассчитаем по формулам:

1. Прибыль от продажи квартир: Площадь планируемого жилья, м² * Стоимость 1 м² $416\,700 \times 245\,000 = 102\,091\,500\,000$ рублей.

2. Прибыль от продажи машиномест на подземном паркинге
Количество машиномест * стоимость одного машиноместа $1390 \times 1\,250\,000 = 1\,737\,500\,000$ рублей.

Общая прибыль, полученная инвестором, составит: $102\,091\,500\,000 + 1\,737\,500\,000 = 103\,829\,000\,000$ рублей.

Чистый доход инвестора будет равен разности прибыли и затрат: $103\,829\,000\,000 - 72\,559\,872\,000 = 31\,269\,128\,000$ рублей.

Проектирование будет экономически оправдано в том случае, если затраты на инженерную подготовку, инженерное оборудование и благоустройство территории при учете озеленения и транспортной инфраструктуры не превысят 30 % от общей стоимости строительства [5].

Эффективность данного проекта характеризуется показателями, сведенными в таблицу 2.

Таблица 2 - Показатели экономической эффективности проектных мероприятий

№	Показатели	Результат
1	Затраты на строительство	72 559 872 000
2	Прибыль с продаж	103 829 000 000
3	Годовые арендные отчисления	1 177 499
4	Чистый доход с продажи	31 269 128 000

5	Имущественный налог [4]	75 006 000
---	-------------------------	------------

Анализ таблицы 2 показывает, что при выборе этого варианта использования данного квартала инвестор получит единовременный чистый доход от продаж равный 31 269 128 000 руб.

В заключении можно отметить что по результатам проведенных расчетов в городе произойдет увеличение жилой площади на 416 700 м². В данном квартале появятся новые учреждения социального и культурно-бытового обслуживания населения, а вместе с тем новые рабочие места. Улучшение архитектурного облика города и повышение ежегодного дохода муниципалитета за счет увеличения арендной платы с земельного участка в момент строительства 1 177 499 рублей. Общая сумма имущественного налога [4] со всех квартир после их сдачи в эксплуатацию в данном квартале будет предположительно составлять 75 006 000 рублей в год, с учётом льгот по площади квартир согласно ст. 361.1 НК РФ. По общей смете стоимость строительства составит 72 559 872 000 рублей, при этом общая прибыль составит 103 829 000 000 рублей. В расчете окупаемости чистая прибыль данных комплексных действий при строительстве квартала 22:63:050501:736 зоны Ж1 составит 31 269 128 000 руб., и окупится в течении 1,5 лет.

Библиографический список:

1. Арестова М.В. Планировка земельного участка под жилую застройку //В сборнике: Основные принципы развития землеустройства и кадастров. Материалы XVII Всероссийской научно-практической конеренции. Новочеркасск, 2020. С. 204-207.

2. Иваницкая И П. Введение в экономику недвижимости : учеб.пособие / И. П. Иваницкая, А. Е. Яковлев. - Москва :КноРус, 2016. - 236 с.

3. Коваленко, Н.Я Экономика недвижимости / Н.Я Коваленко, Г.А. Дневник науки | www.dnevniknauki.ru | СМИ Эл № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

Петранева, А.Н. Родман. — М.: КолосС, 2018. — 240 с.

4. Налоговый кодекс Российской Федерации (НК РФ) // Федеральная налоговая служба URL: <https://nalog.garant.ru/fns/nk/> (дата обращения: 10.05.2025).

5. Тепман Л. Н. Оценка недвижимости : учебник / Л. Н. Тепман, В. А. Артамонов. - Москва : ЮНИТИ-ДАНА, 2015. - 591 с.

6. Территориальное землеустройство: межевание объектов землеустройства. Методические указания к выполнению лабораторных работ, курсовых и дипломных проектов для студентов вузов, 2-е изд. / Волков С.Н., Пименов В.В., Никонов В.Н. и др. – М.: ГУЗ, 2008. – 175 с.

7. Чернышева А.Д. Планирование рационального использования земель /Чернышева А.Д., Ключко И.А. //В сборнике: Теория и практика современной аграрной науки. Сборник III национальной (всероссийской) научной конференции с международным участием. 2020. С. 591-593.

Оригинальность 78%