



Эффективное развитие городских территорий: баланс интересов города и инвестора

Начальник отдела
Технико-экономических обоснований, к.э.н.

Николай Петрович Кикава

Ключевые условия эффективного градостроительного развития территории

Инвестиционная привлекательность территории



Формирование условий, при которых обеспечивается возможность получения прибыли от строительной деятельности

Бюджетная самодостаточность территории



Обеспечение экономической отдачи от бюджетных инвестиций, формирование самоокупаемой городской среды

Высокий уровень качества жизни населения



Формирование условий для устойчивого роста благосостояния и социально-экономической защищенности населения

Производственная и технологическая безопасность

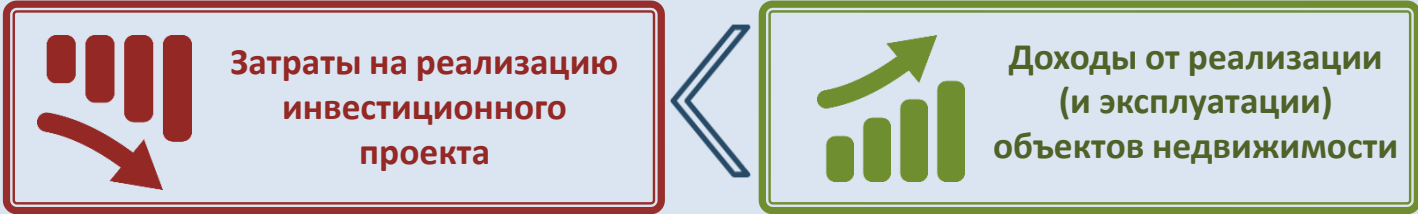


Формирование эффективной стратегии отраслевого развития территории и занятости населения

Критерии оценки эффективности участия в проекте

Архитектурно-планировочные решения

Коммерческая эффективность реализации проекта



Бюджетная эффективность реализации проекта



Градостроительные ограничения

Затраты на подготовку территории к строительству



- Компенсационные выплаты
- Изменение ВРИ
- Снос и очистка территории
- Рекультивация

Развитие транспортной инфраструктуры



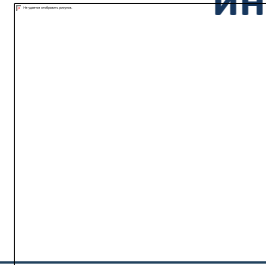
- Строительство и реконструкция УДС
- Развитие внеуличного транспорта

Строительство объектов различного функционального назначения



- Административно-делового
- Торгового
- Жилого
- Производственного и др.

Развитие инженерной инфраструктуры



- Головные инженерные сооружения
- Сети водо-, тепло-, газо- и электроснабжения
- Плата за подключение

Развитие социальной инфраструктуры



- Школы и ДОУ
- Объекты здравоохранения
- ФОК
- Объекты безопасности, правопорядка, культуры и др.

Благоустройство и озеленение



- Разбивка газонов, клумб, цветников, парков
- Установка малых архитектурных форм

Компенсационные выплаты

землепользователям



Регламентирующие документы:

- ст. 63 Земельного кодекса
- ст. 279-281 гражданского кодекса
- ПП РФ N 262 07.05.2003

Компенсация ЗУ по кадастровой стоимости

Компенсация ОКС по восстановительной стоимости

Упущенная выгода оценивается доходным методом

Снос объектов капитального

строительства

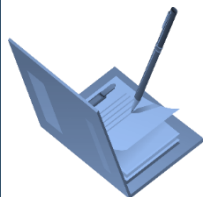


Регламентирующие документы:

- МДС 81-38.2004
- РСС 2016
- ТСН-2001.6

Предполагает оценку затрат на снос и разбор зданий, расчет массы строительного мусора, расходов на его транспортировку и захоронение

Изменение вида разрешенного использования земельных участков



Регламентирующие документы:

- ст. 36 ГК РФ от 29.12.2004 №190 ФЗ
- ППМ от 10.09.2013 г. N 593-ПП
- ПП РФ N 262 07.05.2003

Расчет осуществляется на основании данных о текущем и перспективном виде разрешенного использования территории с учетом плотности

Рекультивация территории

Регламентирующие документы:

- ПП РФ от 23.02.1994 № 140
- Положение от 22.12.1995 № 525/67
- Укрупненные показатели стоимости
- Расценки ГУП «ЭкоТехПром»

Предполагает расчет затрат на осуществление земляных работ, транспортировку, обработку и захоронение грунтов

Порядок расчета и распределения затрат на выполнение основных строительных работ



Состав эксплуатационных затрат городского бюджета

Здравоохранение



- Профилактика заболеваний
- Муниципальные услуги
- Обеспечение лекарствами
- Выплаты персоналу учреждений
- Ремонт и содержание учреждений

Жилищное и коммунальное хозяйство



- Строительство социального жилья
- Ремонт и модернизация фонда
- Развитие электро-, газо-, водоснабжения и других коммуникаций
- Утилизация отходов

Образование



- Оказание образовательных услуг
- Ремонт имущественного фонда
- Безопасность и здоровье
- Оборудование и оснащение
- Дополнительные программы обучения и т.д.

Культура



- Обеспечение музеев и выставочных залов
- Финансирование театров и концертных залов
- Развитие библиотечной сети
- Культурные центры и дома культуры

Социальная поддержка



- Пособия и социальные выплаты
- Поддержка семей с детьми
- Отдых и оздоровление
- Субсидии бюджетным учреждениям и др.

Спорт



- Физкультурно-оздоровительные услуги
- Развитие материально-технической базы учреждений
- Подготовка спортивного резерва

Реализация объектов недвижимости



Ключевые факторы оценки стоимости реализации:

- Тип и класс недвижимости
- Транспортная доступность
- Обеспеченность инфраструктурой
- Внешнеэкономическая среда и др.

Моделирование денежного потока учитывает:

- Темпы строительства и реализации объекта
- Динамику ставок реализации на различных этапах

Сдача недвижимости в аренду



Ключевые факторы оценки ставок аренды:

- Тип и класс недвижимости
- Транспортная доступность
- Наличие якорных арендаторов
- Окружение

Моделирование денежного потока учитывает:

- Уровень востребованности площадей
- Эксплуатационные расходы на содержание

Доходы от производственной деятельности и оказания услуг

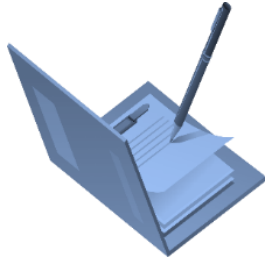


Моделирование денежного потока учитывает:

- Среднеотраслевые показатели выработки
- Среднеотраслевые показатели рентабельности

Номенклатура положительных денежных потоков для городского бюджета

Разовые поступления от изменения ВРИ



Показатели для оценки величины поступлений:

- Текущий ВРИ
- Перспективный ВРИ
- Перспективная плотность застройки

Моделирование денежного потока учитывает:

- темпы освоения земельных участков
- кадастровую стоимость земельных участков

Разовые поступления в виде налога на прибыль от реализации



Показатели для оценки величины поступлений:

- Прибыль от реализации недвижимости
- Налоговая ставка в бюджет Москвы

Моделирование денежного потока учитывает:

- ставку налога на прибыль в бюджет города Москвы равную 18% в соответствии со ст. 284 НК РФ

Ежегодные поступления в бюджет города Москвы



1. Налог на доходы физических лиц

Принимается по ставке 13 %
(в соответствии со ст. 224 НК РФ)



2. Налог на прибыль от хоз. деятельности

Принимается по ставке 18 %
(в соответствии со ст. 284 НК РФ)



3. Налог на имущество организаций

Принимается по ставке 1,3 - 2,2 %
(в соответствии со ст. 380 НК РФ)



4. Земельный налог

Принимается по ставке 0,3 - 1,5 %
(в соответствии со ст. 389 НК РФ)



5. Арендная плата за землю

Принимается по ставке 0,01 - 1,5 %
(в соответствии с ПП №273 от 25.04.2006)

Сценарий развития жилой застройки



98,5 тыс. кв. м.
площадь жилой застройки

49 тыс. кв. м.
площадь торговой застройки

95,8 тыс. кв. м.
прочая застройка

2,8 тыс. чел
проживающих

0,9 тыс. чел
работающих



Сценарий развития деловой застройки



109,8 тыс. кв. м.
площадь деловой застройки

22,4 тыс. кв. м.
площадь торговой застройки

68,1 тыс. кв. м.
прочая застройка

0 тыс. чел
проживающих

2,9 тыс. чел
работающих



Сценарий развития жилой застройки

23,4 млрд.руб.
Затраты инвестора

3,4 млрд.руб.
Освобождение территории и затраты на ПИР

16,0 млрд.руб.
Затраты на СМР и страхование рисков

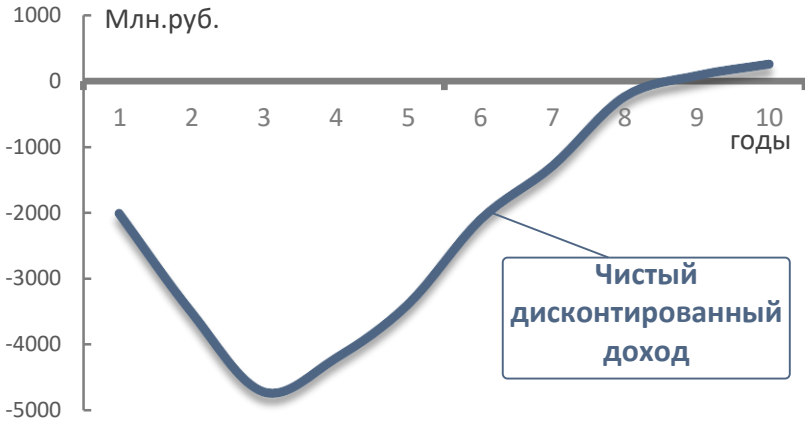
4 млрд.руб.
Совокупные налоговые отчисления

25,9 млрд.руб.
Доходы инвестора

18,2 млрд.руб.
От реализации жилой застройки

7,0 млрд.руб.
От реализации торговых площадей

0,7 млрд.руб.
От реализации паркинга



Сценарий развития деловой застройки

18,1 млрд.руб.
Затраты инвестора

2,5 млрд.руб.
Освобождение территории и затраты на ПИР

13,8 млрд.руб.
Затраты на СМР и страхование рисков

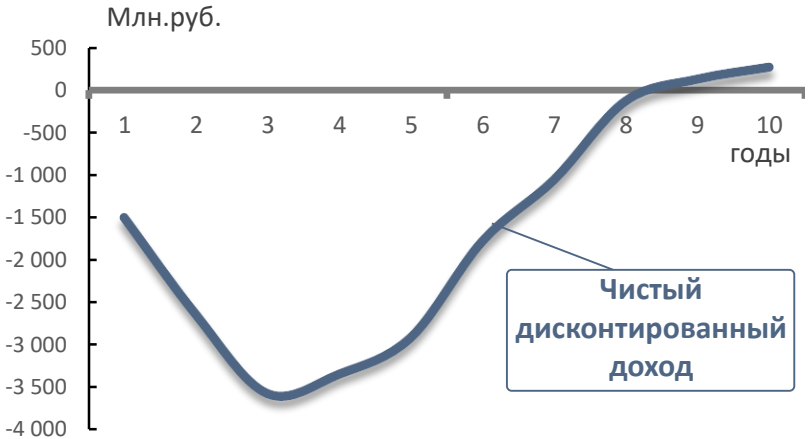
1,8 млрд.руб.
Совокупные налоговые отчисления

21,1 млрд.руб.
Доходы инвестора

16,7 млрд.руб.
От реализации деловой застройки

3,6 млрд.руб.
От реализации торговых площадей

1,8 млрд.руб.
От реализации паркинга



Бюджетная эффективность сценариев развития

Сценарий развития жилой застройки

3,8 млрд.руб.
Разовые затраты на инфраструктуру

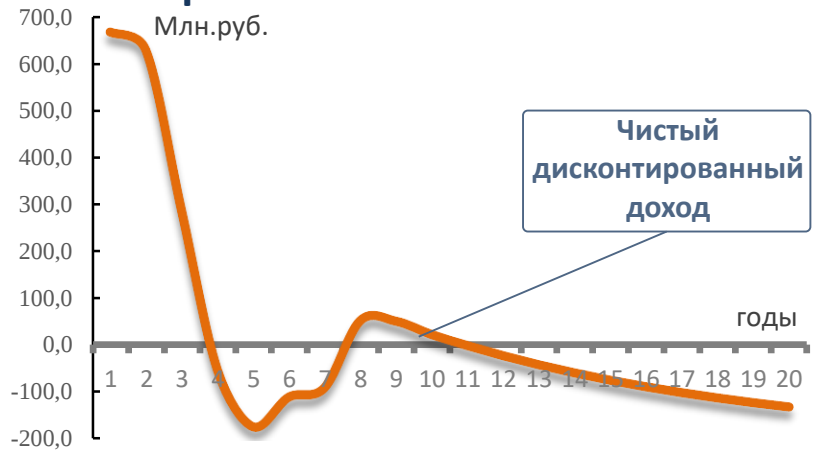
4,2 млрд.руб.
Единоразовые поступления

- 3,1 млрд.руб.
От изменения ВРИ
- 1,1 млрд.руб.
Налог на прибыль от
Реализации площадей

0,5 млрд.руб.
Ежегодные расходы

0,4 млрд.руб.
Ежегодные поступления

- 76 млн.руб.
НДФЛ
- 82 млн.руб.
Налог на прибыль
- 242 млн.руб.
Налог на имущество



Сценарий развития деловой застройки

3,8 млрд.руб.
Разовые затраты на инфраструктуру

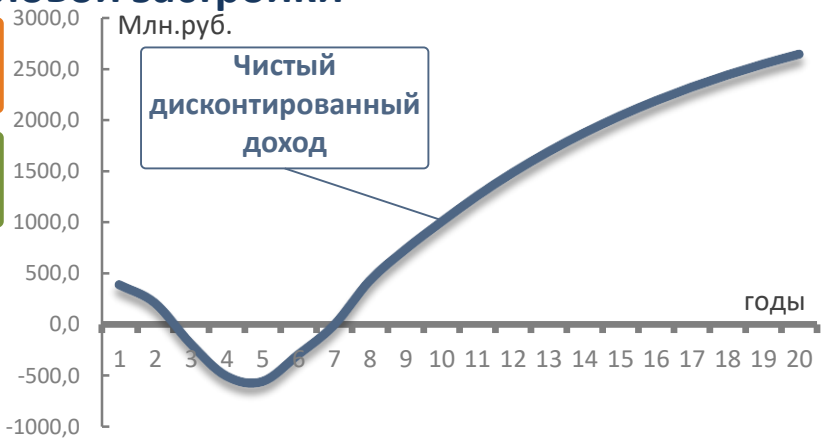
3,2 млрд.руб.
Единоразовые поступления

- 2,0 млрд.руб.
От изменения ВРИ
- 1,2 млрд.руб.
Налог на прибыль от
Реализации площадей

0,14 млрд.руб.
Ежегодные расходы

0,83 млрд.руб.
Ежегодные поступления

- 213 млн.руб.
НДФЛ
- 221 млн.руб.
Налог на прибыль
- 402 млн.руб.
Налог на имущество



ГАУ «НИ и ПИ ГРАДПЛАН ГОРОДА МОСКВЫ»
[WWW. GRADPLANMOS.RU](http://WWW.GRADPLANMOS.RU)

Спасибо за внимание
gradplan@str.mos.ru

Россия, 125009, Москва, Вознесенский переулок, д.20, стр.2

ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ ОПТИМАЛЬНОЙ ФУНКЦИОНАЛЬНО-ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ ТЕРРИТОРИИ,
ОБЕСПЕЧИВАЮЩЕЙ ИНВЕСТИЦИОННУЮ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ И БЮДЖЕТНУЮ ЭФФЕКТИВНОСТЬ