

УДК 330.4.(075.8)

РАСЧЕТ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ЭФФЕКТИВНОСТИ ПРОЕКТНЫХ МЕРОПРИЯТИЙ

Соврикова Е.М.

канд. с.-х. наук, доцент

ФГБОУ ВО Алтайский государственный аграрный университет

Россия, г. Барнаул

Аннотация: При составлении проекта планировки территории и реализации его в пространстве большая выгода получается инвестором, но не всегда риск оправдывает средства, и поэтому инвесторы при строительстве крупных объектов страхуют риски или пользуются государственной поддержкой. В данной статье рассмотрены расчеты технико-экономических показателей при составлении проекта планировки территории для целей строительства жилого массива частной застройки, которая в дальнейшем будет реализована на рынке недвижимости по рыночным ценам. Также исследования в статье затронули такие вопросы, как стоимость строительства жилых домов частного домостроения, срок окупаемости данных мероприятий при вложении инвестиционных капиталов под строительства жилья до 3-х лет реализации, расчет земельных и имущественных налогов собственников объектов как физических, так и юридических лиц, под жилое и коммерческое использование.

Ключевые слова жилой массив, технико-экономические показатели, земельные участки, затраты, стоимость, прибыль, срок окупаемости.

CALCULATION OF THE ECONOMIC EFFICIENCY OF PROJECT ACTIVITIES

Sovrikova E.M.

PhD in Agricultural Sciences, Associate Professor

Вектор экономики | www.vectoreconomy.ru | СМИ Эл № ФС 77-66790, ISSN 2500-3666

Altai State Agrarian University

Russia, Barnaul

Abstract: Developing a land use plan and implementing it spatially yields significant benefits for investors, but the risk does not always justify the expense. Therefore, investors incur risks or utilize government support when constructing large projects. This article examines the calculations of technical and economic indicators for developing a land use plan for the construction of a private residential development, which will subsequently be sold on the real estate market at market prices. The research also addresses issues such as the cost of constructing private residential buildings, the payback period for these projects when investing capital in housing construction up to three years, and the calculation of land and property taxes for both individual and legal entity owners, for residential and commercial use.

Keywords: residential complex, technical and economic indicators, land plots, costs, value, profit, payback period

Экономическая эффективность проектных мероприятий (проектов) — это оценка, насколько проект соответствует целям участников с точки зрения денег. Учитывают как коммерческую, так и общественную (социальную) эффективность: Коммерческая эффективность — показывает проект с точки зрения денег: выясняют, сколько нужно денег на реализацию, когда окупятся вложения, сколько дохода получают инвесторы. Общественная эффективность — учитывает социально-экономические последствия осуществления проекта для общества в целом, в том числе как непосредственные результаты и затраты проекта, так и «внешние» (затраты и результаты в смежных секторах экономики, экологические, социальные и иные внеэкономические эффекты) [9].

Экономическую характеристику при разработке и составлении проекта планировки микрорайона «Ясная поляна» характеризуют технико-экономические показатели, представленные в таблице 1.

Таблица 1- Основные технико-экономические показатели

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	По проекту
1	Общая площадь территории	га	63,5
2	Численность населения	чел./%	1062
3	Возрастная структура населения:		
3.1	население младше трудоспособного возраста	чел./%	297/28
3.2	население в трудоспособном возрасте	чел./%	524/49,3
3.3	население старше трудоспособного возраста	чел./%	241/22,7
4	Жилищный фонд - всего	кв.м	40356,0
5	Обеспеченность общей площадью жилого фонда	м2/чел.	38,0/1
6	Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения в том числе:		
6.1	Дошкольные образовательные учреждения	мест м ²	120 4560,0
6.2	Магазины	м ² торг.пл.	820,0
6.3	Учебно -досуговый центр	м ²	590,0
6.4	Административное здание	м ²	85,0
6.5	Станция технического обслуживания	га м ²	0,210 180,0
7	Протяженность общественных зон и основных улиц всего, в том числе:	км	7,77
7.1	основных улиц	км	3,17
7.2	рекреационная зона	км	4,6
8	Плотность населения	чел/га	0,05
9	Стоимость строительства	тыс.руб/ м ²	15,0/25,0
10	Общая стоимость строительства, в том числе		
10.1	Общая стоимость строительства жилого фонда	млн.руб	605,3
10.2	Общая стоимость строительства общественных зданий (6235 м.кв.)	млн.руб	159,6
10.3	Стоимость благоустройства (20% от общей стоимости строительства)	млн.руб	137,1

В Барнауле есть компании, занимающиеся малоэтажным строительством — возведением загородных домов, коттеджей и других зданий с небольшим количеством этажей. В малоэтажном строительстве в Барнауле используют, например: -каркасно-щитовой метод, -блочное строительство, -использование профилированного или клеёного бруса [9].

Стоимость строительства малоэтажных домов в Барнауле зависит от многих факторов. Некоторые из них: используемые материалы; вид фундамента; сложность проекта; желание построить террасу, мансарду или цокольный этаж; площадь дома; отделка и коммуникации.

Средняя стоимость малоэтажного строительства жилых домов в Барнауле — от 1,5 млн. до 21,8 млн. рублей. Сроки строительства зависят от сложности проекта. Например, построить дом из древесины камерной сушки и по каркасной технологии можно относительно быстро — за 2–4 месяца. Дома из газобетона требуют времени до года для осушения блоков.

В нашем проекте земельный участок был выкуплен на торгах одной компанией, согласно генплану города, данные участки являются землями под индивидуальную жилую застройку [2]. Арендатор размежевал территорию микрорайона площадью 63,5 га, на 354 земельных участка по 1050 м.кв., с предлагаемым размещением жилого дома площадью от 114 м.кв. по однотипным (загородного типа) проектам домов [7]. Стоимость строительства 1 м. кв. предполагается 15 тыс. руб., с чистовой отделкой внутренних, наружных стен дома. Продажа участков осуществляется по стоимости 1 млн. руб. участок, без возможности разбить участок на меньшую площадь.

Прибыль арендатора (инвестора) будет рассчитываться в совокупности от продажи 354 участков (354 млн. руб.) плюс участки под коммерческое строительство (12700 м.кв./127 сот *1,0 млн.руб./сот.=127 млн. руб.) с учетом издержек на прокладку инженерных коммуникаций (256 млн.руб.), а также постройку зданий жилого назначения (354 дома общей стоимостью 605,3 млн. руб.) и коммерческого назначения (2 объектов общей стоимостью 159,6 млн.руб.).

Срок окупаемости инвестиционного проекта – ключевой показатель, который позволяет понять, насколько быстро окупятся вложенные инвестиции. В первую очередь для его определения была использована Вектор экономики | www.vectoreconomy.ru | СМИ Эл № ФС 77-66790, ISSN 2500-3666

формула простого срока окупаемости инвестиций (PP):

$$PP = IC / CF$$

где PP – простой срок окупаемости; IC – сумма инвестиций в проект; CF – планируемая ежегодная прибыль [9].

При расчете срока окупаемости составлена таблица 2 с показателями стоимости строительства объектов и стоимость реализации данных объектов на рынке недвижимости региона [10].

Таблица 2- Стоимость строительства в жилом микрорайоне «Ясная поляна», и его реализация на рынке недвижимого имущества

Показатель	Стоимость строительства/ годовая аренда земли млн. руб.	Стоимость реализации млн. руб.[10]	Прибыль от реализации объектов недвижимости млн. руб.
Земельный фонд	18 004 706,55 /аренда в год./3 года	481,0	426,0
Жилой фонд	605,3	1947,7	1342,4
Коммерческие объекты	159,6	479,2	319,6

При стоимости реализации одного жилого дома в пределах рыночной цены на 2026 год от 5,5 млн.руб.[10], общая расчетная стоимость реализации всех жилых объектов (с учетом 3-лет строительства) составит в пределах 1947,7 млн.руб. прибыль соответственно равна 1342,4 млн.руб., без учета расходов на кадастровые работы, проектирование территории, проведение и оплату торгов земельного участка, затраты на строительство и зарплату субподрядным организациям, так же прокладку всех коммуникаций, в том числе согласование со всеми службами. Таким образом, при подобных расчетах, предоставленных в табл.2, срок окупаемости освоения рассматриваемого микрорайона под жилую застройку будет составлять не более 3 лет.

С вновь освоенной территории микрорайона «Ясная поляна» будем рассчитываться два вида налога (земельный [3,5] и имущественный [4]). Земельный налог устанавливается нормативными правовыми актами

представительных органов муниципальных образований. В пос. Лесной-2, где микрорайон «Ясная поляна» является территориальной частью г. Барнаула, таким документом является - Решение Барнаульской городской думы от 28 марта 2025 г. N 466 «О внесении изменения в решение городской думы от 09.10.2012 № 839 «Об утверждении положения о земельном налоге на территории городского округа - города Барнаула Алтайского края», и Решение Барнаульской городской думой от 9 октября 2019 г. N 381 «О налоге на имущество физических лиц на территории города Барнаула»[1,3,4,5].

Формула определения земельного налога имеет вид:

$$S = KC * P,$$

где S—сумма земельного налога, руб.; KC – кадастровая стоимость земельного участка, руб.; P – процентная ставка, равная максимальному значению в 1,5%.

Для определения кадастровой стоимости в большинстве случаев применяется метод с использованием удельного показателя кадастровой стоимости (УПКС) [8] –единица измерения цены участка за метр квадратный, в нашем случае использовалась публичная кадастровая карта на которой отображается эта информация [2]. Показатель является неотъемлемой частью исчисления кадастровой стоимости и расчета налога [1]. Далее рассчитаем кадастровую стоимость данных земельных участков по формуле [8]:

$$KC = УПКС * S_{зу},$$

где KC – кадастровая стоимость земельного участка, руб; $S_{зу}$ – площадь земельного участка, m^2 . Расчет суммы земельного налога показан в таблице 3.

Таблица 3- Расчет налогов с проектируемой территории микрорайона
«Ясная поляна»

№ п\п	Показатели	Единица измерения	Имущественный фонд		Земельный фонд	
			Физ.л.	Юр.л.	Физ.л.	Юр.л.
1	Площадь в собственности	m^2	40356	6235	381300	12700

2	УПКС	руб./м ²	14257,60	16521,7	354,36	996,9
3	Кадастровая стоимость	млн.руб.	575379,7	103012,7	135117,4	12660,6
4	Налоговая ставка [6]	%	0,3	2,0	0,1	1,5
5	Налог	тыс.руб.	1726,1	2060,2	135,1	189,9

Анализ расчетов, представленных в таблице 3 показывает, что после реализации проектных мероприятий сумма земельного налога с земельных участков ИЖС составил 135,1 тыс. руб., для коммерческой деятельности 189,9 тыс.руб., имущественный налог для жилых домов составил 1726,1 тыс.руб. в год, с объектов коммерческой застройки при ставке налога 2,0% [6] составил 2060,2 тыс. руб. в год. Следовательно, данные мероприятия приведут к улучшению не только социальной, но и экономической ситуации как самого поселка Лесной-2 в границах микрорайона «Ясная поляна», но и развитию территории в целом, где одним из плюсов является пополнение бюджета МО и региона за счет налогообложения.

Библиографический список:

1. Закон Алтайского края от 27.11.2003 N 58-ЗС «О налоге на имущество организаций на территории алтайского края» [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <https://normativ.kontur.ru/document?moduleId=122&documentId=26687> – (Дата обращения 2026)
2. Публична кадастровая карта [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <https://pkk.rosreestr.ru/#/>. – (Дата обращения 05.02.2026)
3. Решение Барнаульская городская Дума от 09.10.2012 N 839 «Об утверждении положения о земельном налоге на территории городского округа г. Барнаула» [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <https://normativ.kontur.ru/document?moduleId=122&documentId=26840> – (Дата обращения 05.02.2026)

4. Решение Барнаульской городской думой от 9 октября 2019 г. N 381 «О налоге на имущество физических лиц на территории города Барнаула» [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <https://normativ.kontur.ru/document?moduleId=122&documentId=26711> – (Дата обращения 05.02.2026)

5. Решение Барнаульской городской думы от 28 марта 2025 г. N 466 «О внесении изменения в решение городской думы от 09.10.2012 № 839 «Об утверждении положения о земельном налоге на территории городского округа - города Барнаула Алтайского края»

6. Ставки налога [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <https://normativ.kontur.ru/document?moduleId=122&documentId=26839> – (Дата обращения 05.02.2026)

7 Соврикова Е.М. Анализ данных кадастровой стоимости земельных участков разных видов разрешенного использования // Кадастр недвижимости, геодезия, организация землепользования: опыт практического применения. Материалы Всероссийской (национальной) заочной научно-практической конференции. Барнаул, 2021. С. 212-215.

8 Соврикова Е.М. Анализ данных кадастровой стоимости земельных участков разных видов разрешенного использования // Кадастр недвижимости, геодезия, организация землепользования: опыт практического применения. Материалы Всероссийской (национальной) заочной научно-практической конференции. Барнаул, 2021. С. 212-215.

9. Экономическая эффективность проектных мероприятий [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <https://ivgpu.ru/images/docs/ob-universitete/instituty-fakultety-kafedry/inpo/adf/aakh/publikatsii/aakh-mu-3.pdf> – (Дата обращения 05.02.2026)

10. Цены на рынке недвижимости - жилья и земельных участков на территории Алтайского края и г.Барнаула [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <https://22.rosstat.gov.ru/folder/33274> (Дата обращения 05.02.2026)