

2026

ТЭО освоения территории жилого района



Питер-Консалт

18.2.2026

ТЭО освоения территории жилого района

Оглавление

1. Общие положения.....	1
2. Резюме инвестиционного проекта.....	1
3. Введение	3
3.1. Характеристика участка	3
3.2. Правовое обеспечение строительства	5
3.3. Социальные и природно-климатические условия реализации проекта.....	6
3.4. Экономические условия реализации проекта.....	6
4. Маркетинговый раздел.....	8
4.1. Обоснование потребности в жилье на территории района	8
4.2. Характеристики объекта.....	11
4.3. Вклад в развитие .***	16
4.4. Конкурентная среда	17
5. Технико-технологический раздел.....	19
5.1. Технология строительства.....	19
5.2. Требуемая мощность источников энергоресурсов.....	19
5.3. Возможность создания требуемой инженерной инфраструктуры	20
5.4. Мероприятия по созданию и развитию инженерной инфраструктуры	20
5.5. Учет градостроительных ограничений и взаимодействие с прилегающими территориями	21
6. Экологический раздел	22
7. Институциональный раздел.....	23
8. Раздел экономики строительства, основных технико-экономических показателей.....	25
8.1. Исходные данные для расчёта.....	25
8.2. Бюджет движения денежных средств	27
8.3. Прогнозный баланс.....	29
8.4. Бюджет доходов и расходов.....	29
8.5. Анализ чувствительности	30
9. Характеристика района реализации проекта.....	30
10. Данные об обеспечении строительства материалами, энергией, топливом, водой	31
10.1. Сведения о потребности в материалах, источниках их получения	31
10.2. Обоснование источников обеспечения объекта электрической и тепловой энергией	32
10.3. Обоснование обеспечения объекта водой	32
11. Социальный раздел.....	33
11.1. Обоснование проекта с точки зрения социально-культурных и демографических характеристик населения	33
11.2. Расчет показателей уровня доходов населения	34
11.3. Оценка социальных рисков, предполагаемые мероприятия по снижению рисков.....	34
12. Выводы и предложения	34
12.1. Оценка экономической эффективности строительства объекта.....	34
12.2. Соответствие принятых строительных решений новейшим достижениям отечественной и зарубежной науки и техники	35
12.3. Данные для составления задания на проектирование объекта.....	35
Приложение № 1. Ответ «...»	36
Приложение № 2. Ответ АО «...».....	37
Приложение № 3. Ответ МУП «...»	41

На нашем сайте размещены другие [примеры разработанных нами бизнес-планов](#). Вы также можете ознакомиться с [отзывами наших заказчиков](#), описанием [процедуры заказа бизнес-планов и ТЭО](#). Узнайте как оптимизировать расходы на эту работу посмотрев видеопост "[Стоимость разработки бизнес-плана](#)" на нашем канале Rutube.

 Если вы [заполните этот вопросник для подготовки коммерческого предложения](#), мы пришлём вам КП, учитывая возможности такой оптимизации.

ТЭО освоения территории жилого района

1. Общие положения

В данном ТЭО представлен проект строительства современного жилого комплекса «XXX» на территории земельного участка (ЗУ) с кадастровым номером **.**:**.*****:****, расположенного по адресу ZZZский район Республики SSS, YYYское сельское поселение.

В ТЭО приведено социальное, экономическое, природно-климатическое обоснование целесообразности проекта. В расчётной части показана экономическая эффективность предлагаемого способа освоения участка.

Данное ТЭО подготовлено с целью перевода земли в категорию многоквартирное строительство –Ж*.

*. Резюме инвестиционного проекта

- **наименование инвестиционного проекта**

Освоение территории жилого района.

- **наименование заявителя**

...

- **общая стоимость инвестиционного проекта**

** млрд. руб.

- **общие параметры**

- Тер. кварталов жилой застройки: **** ** м*

- Тер. улично-дорожной сети: ** ** м*

- Тер. озеленения: ** ** м*

- Ср. площадь квартиры: ** м*

- Площадь квартир: **** ** м*

- Площадь НЖП: * ** м*

- Общее количество парковок: * ** шт.

- * школа на **** места

- * детский садик на ** мест

- Пункт медицинской помощи

- Объекты торговли и услуг

- Парковые и спортивные зоны отдыха

- Всего квартир: * ** шт.

- Ср. число продаж в месяц: ** шт.

- Период продажи: * лет или ** месяца

- Ср. стоимость * м* по проекту: **** ** руб.

- Планируемая выручка: ** ** ** ** руб.

- **этапы инвестиционного проекта с указанием стоимости каждого из них**

Таблица 1. Этапы инвестиционного проекта

...

- **место реализации**

ТЭО освоения территории жилого района

- УУУское сельское поселение
- ZZZский муниципальный район
- Республика SSS
- Земельный участок с кадастровым номером **:**:*****:****

• **цель и задачи, в том числе в количественном выражении:**

Цель:

- Обеспечение населения ... агломерации современным, комфортабельным жильём общей площадью *** *** м² по конкурентным ценам в течение * лет.

Задачи:

- Произвести мероприятия по разведке и уточнению возможностей обеспечения водоснабжением (водозабор) и водоотведением;
- Разработать архитектурную концепцию;
- Предварительно согласовать концепцию с администрацией района;
- Получить согласование ... на включение земельного участка в черту населенного пункта (земельный участок примыкает к населенному пункту с ...) и согласовать возможность реализации концепции;
- Внести изменения в мастерплан ... агломерации;
- Внести изменения в генеральный план (ГП) УУУского сельского поселения;
- Внести изменения в Правила землепользования и застройки (ПЗЗ) УУУского сельского поселения;
- Разработать проект планировки и межевания территории (ППиМТ);
- Размежевать территорию и изменить виды разрешенного использования образовавшихся земельных участков;
- Организовать подготовку участка, строительство, подключение к инженерным сетям;
- Организовать продажу квартир,
- Организовать техническое обслуживание жилого комплекса.
- **целевые группы, в том числе основные выгодополучатели**
Потенциальная аудитория проекта
- Инвесторы
- Молодые семьи без детей
- Семьи среднего возраста

Выгодополучателем также является республиканский и муниципальный бюджеты.

- **предполагаемые источники и схемы финансирования**
Источники финансирования – собственные средства и инвесторы.
Схема финансирования – овердрафт по рассчитанному графику.
- **обоснование актуальности разрабатываемого проекта.**

ТЭО освоения территории жилого района

Актуальность разрабатываемого проекта определяется показателями Стратегии развития ... агломерации по росту численности населения, планами развития ... и планируемыми производственными проектами на территории ZZZского и смежных районов (см. п. *.*).

*. Введение

.. Характеристика участка

Проект предусматривает строительство современного жилого комплекса «XXX» на территории земельного участка (ЗУ) с кадастровым номером **.*.*.*****.*****, расположенного по адресу ZZZский район Республики SSS, YYYское сельское поселение.

Участок находится в личной собственности с **.*.*.*****, владелец – физическое лицо

Земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования: для ведения сельскохозяйственного производства.

С севера, юга и востока от территории находятся земли лесного фонда (согласно сведениям, содержащимся в ЕГРН, рассматриваемый земельный участок и земли лесного фонда не пересекаются), с запада - существующие индивидуальные жилые дома (с....), садовые участки СНТ "Вагонник". В ** м. к западу протекает р..... В *,* км. к северо-востоку располагается автомобильная дорога общего пользования федерального значения М-* ...

Территория свободна от застройки. Озеленение на участке проектирования представлено естественным озеленением. Благоустройство отсутствует. В настоящее время вдоль западной границы участка проходит предлагаемая к выносу линия электросвязи.

Территория находится в границах *, * подзон приаэродромной территории Западная часть участка частично попадает в границы прибрежной защитной полосы и в границы водоохранной зоны р..... В непосредственной близости с восточной стороны располагается памятник природы "...".

В настоящее время объектов транспортной инфраструктуры на территории нет. Генеральным планом YYYского сельского поселения вдоль западной границы участка запланирована автодорога регионального и межмуниципального значения "подъездные пути к г....". Доступ на территорию предусмотрен с указанной автодороги регионального и межмуниципального значения посредством организации * примыканий.

...

Рисунок 1. Ситуационный план

Площадь участка *** тыс. кв. м., кадастровая стоимость *** ***,* руб.

Окружение сформировано зонами СНТ, деревьями

В первичном окружении к участку также находятся река ... и лесной массив, относящийся к ... лесничеству.

ТЭО освоения территории жилого района

Социальная и коммерческая инфраструктура, необходимая для жилья в данной локации полностью отсутствует.

Расстояние до административных центров локации (центр города):

...

Учитывая удаленность ЗУ от центра ..., реализация первых этапов проекта, должна происходить только в сегментах стандарт и комфорт.

...

Рисунок 2. Основной маршрут от ЗУ до ...

***.*. Правовое обеспечение строительства**

Для реализации проекта необходимо:

- Произвести мероприятия по разведке и уточнению возможностей обеспечения водоснабжением (водозабор) и водоотведением;
- Разработать архитектурную концепцию;
- Предварительно согласовать концепцию с администрацией района;
- Получить согласование ... на включение земельного участка в черту населенного пункта (земельный участок примыкает к населенному пункту с ...) и согласовать возможность реализации концепции;
- Внести изменения в мастерплан ... агломерации;
- Внести изменения в генеральный план (ГП) УУУского сельского поселения;
- Внести изменения в Правила землепользования и застройки (ПЗЗ) УУУского сельского поселения;
- Разработать проект планировки и межевания территории (ППиМТ);
- Размежевать территорию и изменить виды разрешенного использования образовавшихся земельных участков.

***.*. Социальные и природно-климатические условия реализации проекта**

Потребность в создании планируемого объекта обоснована в п. *.

Многие районы SSSa сегодня нацелены на то, чтобы сократить миграцию из районов в ГТТ, создать рабочие места на сельских территориях¹. Главным мотивирующим фактором здесь может стать комфортное жилье. Сегодня усиливается тренд на загородное жилье, особенно у людей с хорошим достатком. Они понимают, что загородная жизнь — это более здоровая среда для организма, думают о здоровье своих детей. Это снижение уровня стрессов, более размеренная жизнь.

Знаковый объект, размещенный на сельской территории, задает тренд на загородную многоэтажную застройку: современная, продуманная до мелочей концепция, клубный формат жизни на огороженной территории в окружении

¹ ***

ТЭО освоения территории жилого района

богатой природной составляющей, которая оберегает человека от лишнего воздействия шума и стрессов.

RRR– очень перспективный район, есть мнение, что в перспективе он может быть присоединен к ...

ZZZский район — один из немногих в SSSe, манящий своей живописной природой. Летом в ... приезжают на песочные пляжи и купаться, а любители активного отдыха не скучают и зимой — на горнолыжном курорте вблизи ...

***.*. Экономические условия реализации проекта**

По мнению экспертов рынка для ... недвижимости ключевыми будут решения Центробанка, доступность ипотеки и перераспределение спроса между сегментами.

Основным источником неопределенности для рынка недвижимости ... в **** году остается уровень ключевой ставки Центрального банка России. Аналитики рассматривают несколько сценариев, от которых напрямую зависит динамика спроса и цен.

При оптимистичном сценарии снижения ключевой ставки до **-% в течение года эксперты ожидают мощное оживление рынка. Снижение ставок по депозитам (которые в конце **** года составляли около **%) сделает банковские вклады менее привлекательными, что вызовет переток капитала в недвижимость. Ипотечное кредитование станет более доступным, что резко увеличит спрос.

Второй рассматриваемый сценарий — это стабилизация ключевой ставки на текущем уровне около **,%. Такая ситуация приведет к сохранению сдержанной активности. Основными покупателями останутся те, кто располагает значительными накоплениями для сделок за наличный расчет или с минимальным привлечением ипотеки. В этих условиях рост цен будет умеренным, прогнозируется на уровне *-%, и будет в основном объясняться инфляцией и ростом себестоимости строительных материалов и работ, а не ажиотажным спросом.

Что касается более отдалённой перспективы, нужно ориентироваться на прогноз ЦБ в соответствии с которым в **** году ключевая ставка составит *-%, в **** году - на уровне *,*-%. То есть уже к **** году ставка вернётся на уровень ****-**** гг., что даст доступ к новому жилью широким слоям населения за счёт приемлемых ставок не льготной ипотеки.

Драйвером жилой недвижимости в последние годы стала льготная ипотека. В SSSe в этом году стартовала новая программа социальной ипотеки для семей участников СВО². О ее запуске ... заявил в августе **** года во время празднования **-летия Госжилфонда и **-летия жилого района «...». Программа позволит семьям участников специальной военной операции получить квартиры по соципотеке под % годовых в приоритетном порядке

Значимость семейной ипотеки неоднократно подтверждали и на федеральном уровне. Президент России Владимир Путин во время «Итогов года»

2***

ТЭО освоения территории жилого района

** декабря заявил о необходимости дальнейшей доработки программы. Глава государства подчеркнул, что доступное жилье остается важным элементом поддержки семей и демографической политики.

На рынке жилья востребованы и другие формы оплаты. Так, например, популярна в последнее время рассрочка платежа от застройщика. При определенных условиях эта форма имеет преимущество перед ипотекой без льгот.

В качестве инструмента для продажи застройщиками квартир можно рассматривать лизинг³. Это новый в России, но интересный для клиентов, девелоперов и агентств недвижимости финансовый продукт, который может конкурировать с другими способами покупки жилья.

Возможность приобретения жилья определяется уровнем доходов населения.

Экономика RRR обладает развитым промышленным и технологическим потенциалом. ТТГ — один из ведущих промышленных центров России, город располагает предприятиями в авиационной, нефтехимической и энергетической отраслях⁴.

Город обладает благоприятным инвестиционным климатом — за **** год инвестиции, привлеченные в экономику, составили ***,* млрд рублей, в том числе по крупным и средним предприятиям — ***,* млрд рублей.

В результате - рост зарплат горожан:

- по итогам первого полугодия **** года ТТГ заняла третье место среди городов-миллионников России по уровню зарплат, уступая лишь ...⁵.
- по данным исследования РИА «Новости», за шесть месяцев **** года средний размер зарплат в RRR составил **, * тысячи рублей, с **** года этот показатель вырос на **, *%⁶.

На рекордно низком уровне находится безработица: на * января **** года уровень безработицы составил *, **%.

Высокий рост валового продукта, а значит, доходов населения, запланирован и в будущем – см. Таблица 2.

Таким образом, уровень доходов горожан позволяет приобретать жильё на действующих на данный момент условиях и в перспективе.

Выводы:

Социальные, экономические и природно-климатические условия способствуют успешной реализации проекта.

3 ***

4 ***

5 ***

6 ***

***. Маркетинговый раздел**

Целесообразность строительства, а также основные характеристики объекта определяются, с одной стороны, потребностями развития ... агломерации, с другой стороны, площадью, рельефом ЗУ и нормативами жилищного строительства.

***.*. Обоснование потребности в жилье на территории ZZZского района**

В соответствии с комплексной схемой социально-экономического и пространственного развития RRR агломерации (Мастер-план), утвержденной постановлением Кабинета Министров Республики SSS от **.**.**** №**.*, планируются следующие показатели социально-экономического развития:

Таблица 2. Планируемые показатели социально-экономического развития

уюю

Как видно из таблицы, темпы роста показателей высокие, что потребует увеличения жилой площади на территории RRR агломерации и ZZZского района, в частности.

В RRR средняя обеспеченность жильем на одного человека составляет **, * квадратных метра⁷. Это примерно соответствует средней обеспеченности жильем на человека по стране.

Вместе с тем согласно Указу президента РФ «О национальных целях развития на период до **** года и на перспективу до **** года» обеспечение граждан жильем должно составлять не менее ** кв.м. на человека к **** году⁸. Цель амбициозная, но для RRR достижимая: если ТТТ будет строить жилье нынешними темпами, то обеспеченность им к **** году составит ** квадратных метра на человека.

Исходя из приведённых выше данных, только численность ZZZского района в **** году, когда планируется завершение строительства проекта, вырастет на **, * тыс. чел., что по указанным выше нормативам потребует около *** тыс. кв. м. жилья. То есть планируемый ЖК удовлетворит не более **% в объёме требуемой жилой площади.

Что касается численности населения RRR, то к **** году она должна вырасти примерно на *** тыс. чел. Планируемый ЖК сможет принять не более *% этого населения.

Как видно из следующего рисунка в границах RRR агломерации и, в частности, в границах ZZZского района планируется создание нескольких новых производственных территорий:

7 ***

8***

...

Рисунок 3. Схема развития производственных территорий в границах RRR агломерации

Перечислим несколько проектов, создающих новые рабочие места:

- Инициативная группа заявила о намерениях разработать и реализовать бизнес-проект «...» на территории ZZZского района Республики SSS. Предполагаемая тематическая и образовательная направленность парка — современные технологии коммуникации, визуализации, общая IT направленность.

- Ждёт новых резидентов Индустриальный парк «...»⁹. Проект «...» стартовал в **** году. На сегодняшний день это земельный участок промышленного назначения в статусе Greenfield, общей площадью **, * га.

- На стадии проектирования находится индустриальный парк «...»¹⁰, который расположен в Республике ... и представляет собой современную промышленно-логистическую площадку, ориентированную на развитие производств и складских комплексов вдоль транспортного коридора Площадь парка позволяет размещать предприятия различного профиля с развитой инженерной инфраструктурой — электроснабжением, газоснабжением, водоотведением и телекоммуникациями.

- Проектируемый индустриальный парк «...»¹¹ — современная промышленная площадка, расположенная на границе ..., в непосредственной близости (*** м) от федеральной трассы ... и примерно в *** м от Парк предназначен для размещения производственных, складских и офисных помещений компаний различных отраслей, включая переработку полимеров, металлообработку, машиностроение и производство строительных материалов.

Отдельно нужно отметить впечатляющие планы развития Количество рабочих мест в городе опережает жилой фонд — по меркам России это уникальный случай¹². Так, с учетом маятниковой миграции в городе ежедневно находятся *, * тыс. человек, а живут около * тысяч.

Мастер-план развития ... рассматривает несколько сценариев развития событий:

- базовый сценарий фиксирует цифру в ** тыс. человек к **** году. Жилищный фонд при таких условиях должен вырасти на *, * млн кв. метров.

- инерционный вектор развития — население составляет ** тыс. человек;

- градостроительная балансовая модель — **, * тыс. человек;

- критичное повышение плотности жилого фонда — *** тыс. человек, это предельная емкость города в своих границах;

⁹ ***

¹⁰ ***

¹¹ ***

¹² ***

ТЭО освоения территории жилого района

- развитие научно-производственной долины, т. е. всей территории от реки до М**, с захватом ..., — *** тыс. человек.

Эти и другие объекты RRR агломерации требуют новых сотрудников, а значит и мест их комфортного проживания.

***.*. Характеристики объекта**

Аналитики рынка недвижимости SSSa отмечают, что на смену точечной застройке приходит комплексное развитие территорий¹³. Инициаторы проекта исходили из этой тенденции, прорабатывая концепцию проекта.

Учитывались и другие тренды на рынке жилой недвижимости. Так, например, средняя площадь реализуемых застройщиками квартир снижается. Наибольшей популярностью в RRR пользуются небольшие лоты – студии и однокомнатные квартиры площадью **-* кв. м. Учитывая это при проектировании нового жилого комплекса наибольший объем отводится под жилье этого формата.

Идеология проекта

Видение

Формирование новой точки притяжения RRR агломерации — доступного и комфортного жилья для молодых семей и специалистов с развитой инфраструктурой и высоким качеством жизни.

Миссия

Создание современной, экологичной и социально ориентированной среды для жизни, способствующей комплексному развитию YYYского сельского поселения.

Концепцией освоения предлагается размещение многоквартирных многоэтажных жилых домов, объектов социального и административно-делового обслуживания, объектов рекреации. Концепция запроектирована с учетом зон с особыми условиями использования, противопожарных отступов от лесного фонда.

Потенциальная аудитория проекта

- Инвесторы

Приобретающие жилье с целью перепродажи, умножения и сбережения средств. Критерий спроса: привлекательная стоимость, потенциал роста цены, доходность и окупаемость при сдаче в аренду. Инвесторов может привлечь наличие инфраструктурных объектов (мест отдыха/труда) на территории проекта. На текущий момент инвесторов может заинтересовать проект с целью аренды для сотрудников Иннополиса или логистических центров в Зеленодольском районе.

- Молодые семьи без детей

Без детей, в том числе планирующие брак и рождение детей в ближайшие годы. Жители ... районов, которые работают в соседних локациях. Нуждаются в

¹³ ***

ТЭО освоения территории жилого района

первом собственном жилье. Решение о покупке зачастую принимают более старшие родственники. Основной критерий спроса: конкурентная цена, сроки строительства, возможности для отдыха и спорта в проекте, уровень безопасности и приватности.

- Семьи среднего возраста

С одним или двумя детьми, в том числе неполные семьи. Нуждаются в увеличении площади и улучшении качества жилья. Рассматривают МКД в пригороде как альтернативу дому, в котором проживают. Критерии спроса: подходящие планировочные решения, сроки строительства. Зачастую не готовы ждать долго и приобретают жилье ближе к вводу в эксплуатацию.

Планировочная структура

Посередине территории с запада на восток запроектирована главная улица шириной в красных линиях ** м., по границе участка с северной, восточной и южной сторон запроектированы местные улицы шириной в красных линиях ** м., а также предусмотрены дополнительные связи местными улицами шириной в красных линиях ** м.

Проектом предусмотрены бульвары, являющиеся зелеными коридорами, соединяющими северную и южную части проекта относительно главной улицы. Объекты образования и здравоохранения предусмотрены в центре территории на равном удалении от жилой застройки.

Проектом предлагается размещение многофункционального многоуровневого объекта с коммерческими помещениями и паркингом, открытые места постоянного и временного хранения автотранспорта. Зона размещения жилой застройки сформирована шестью кварталами, спроектированными по принципу двор без автомобилей.

Жилой фонд

Концепцией предлагается размещение *-ми и **-ти этажных многоквартирных жилых домов четырех типов, в некоторых домах предусмотрено размещение встроенных помещений нежилого назначения на * этаже. Общее количество размещаемых домов - **.

Максимальная плотность застройки квартала ** тыс.кв.м./га., максимальный процент застройки квартала **%.

Инженерная инфраструктура

Предусматривается обеспечение проектируемой застройки всей необходимой инженерной инфраструктурой.

На данной стадии проектирования предусмотрены: водозаборный узел в составе * скважин в западной части проекта, * территории под размещение котельных вдоль южной границы проекта, зона для размещения очистных сооружений в самой низкой точке участка (восточная часть), запроектированная с отступом *м. от границ земельного участка, с последующим сбросом в р.....

На последующих стадиях проектирования (проект планировки территории) необходимо получение технических возможностей на подключение к инженерным сетям и согласование балансодержателей затрагиваемых инженерных объектов.

ТЭО освоения территории жилого района

Объекты административно-делового обслуживания

Объекты обслуживания населения предлагается разместить во встроенных нежилых помещениях, в составе многофункционального комплекса общей площадью **** кв.м. в южной части проекта, а также в составе многоуровневого многофункционального объекта в южной части (площадь коммерческих помещений **** кв.м.).

В указанных объектах планируется размещение торговых помещений, пунктов общественного питания, развлекательных объектов и иных объектов обслуживания.

Расчетные объекты обслуживания, предусмотренные согласно МНГП УУУского сельского поселения, РНГП РТ, СП **.*****.**** "Градостроительство":

- торговые объекты общей площадью **** кв.м.,
- пункты общественного питания на *** пос./мест.,
- клубные учреждения на *** мест,
- библиотека на ** мест и **, ** тыс.ед. хранения,
- спортивные залы общей площадью пола **** кв.м., плоскостные сооружения общей площадью ***** кв.м.,
- отделение связи,
- отделение банка,
- опорный пункт охраны правопорядка.

Точное место размещения объектов обслуживания определяется на дальнейших стадиях проектирования.

Объекты социального обслуживания.

Расчет необходимого количества мест в дошкольных образовательных организациях (ДОО), средних общеобразовательных организациях (СОШ), организациях дополнительного образования производился с учетом прогноза численности населения по возрастам (материалы генерального плана УУУского сельского поселения) и в соответствии с РНГП РТ. Так для населения **** человек общее число детей составит *** человек (**, **%), из них: ** ребенка от * до * года (**%), *** ребенка от * до * лет (**%), *** детей от * до ** лет (**%), *** детей от ** до ** лет (**%).

В соответствии с РНГП РТ (табл.***) требуемое количество мест в ДОО составит *** (** % детей от * до * лет), в СОШ - *** (** % детей от * до ** лет), дополнительного образования ** (** мест на *** детей от * до ** лет). Проектом предлагается размещение типовой ДОО на *** мест (разр. ООО "..."), СОШ на *** места (разр. ГУП "..."), места дополнительного образования предусмотрены в СОШ.

Проектируемые ДОО и СОШ расположены в нормативных радиусах пешеходной (*** м. для ДОО) и транспортной (** мин. для СОШ) доступности от жилых домов.

Объекты здравоохранения. Необходимое количество мест рассчитано исходя из норматива **, * посещений в смену на ***** человек в соответствии с РНГП РТ и составляет ** пос./см.

ТЭО освоения территории жилого района

Проектом предусматривается размещение медцентра в центральной части территории общей площадью **** кв.м.

Озелененные территории

Озелененные территории проекта состоят из: озеленения, озеленения специального назначения, а также озеленения общего пользования.

Озеленение сформировано из участков на приобъектных территориях, вдоль улично-дорожной сети, на территориях открытых парковок. Озеленение специального назначения сформировано в санитарно-защитных зонах коммунальных объектов, в * поясе ЗСО источников питьевого водоснабжения. Озеленение общего пользования сформировано бульварами, скверами, мини-скверами с учетом организации зеленого каркаса, соединяющего квартала жилой застройки с объектами обслуживания, а также в виде отдельных зон для более приватного и уединенного отдыха.

Потребность территории в озеленении общего пользования исходя из норматива ** кв.м. на человека с учетом сокращения на **% составляет ***** кв.м. (*****,*).

Обеспеченность территории противопожарной охраной

Территория обеспечена противопожарной охраной. Нормативное время прибытия первого пожарного расчета для сельских населенных пунктов составляет ** мин., этому условию соответствует пожарно-спасательная часть № * МЧС России по адресу: ...

Парковка транспортных средств

Расчет необходимого количества парковочных мест производился в соответствии с СП **.*****.***** "Градостроительство. для всех видов парковок предусмотрено выделение **% от общего числа парковочных мест для МГН. Парковочные места размещены с учетом нормативного радиуса пешеходной доступности.

На дальнейших стадиях проектирования необходимо предусмотреть размещение машиномест с устройством электрочарджных станций, размещение велопарковок.

- Парковочные места для постоянного хранения транспорта. Расчет производился из показателя *,* машиноместа на квартиру (для стандартного жилья). Так на **** квартиры требуется **** машиномест.

- Парковочные места для временного хранения автотранспорта (п. **,**) (гостевые парковки). Расчет производился из показателя ** машиномест на **** жителей. Так для населения **** человек требуется *** машиноместа.

- Парковочные места для встроенных нежилых помещений рассчитывались из показателя * машиноместо на ** кв.м. общей площади и составили ** машиноместа.

- Парковочные места для парковки отдельностоящих объектов обслуживания. Указанные места предусмотрены на приобъектных открытых стоянках из укрупненного расчета * машиноместо на ** кв.м. общей площади объекта.

ТЭО освоения территории жилого района

- Парковочные места для объектов социального обслуживания. Места для объектов образования предусмотрены в УДС, для объекта здравоохранения на территории объекта.

Общее количество требуемых парковочных мест постоянного и временного хранения автотранспорта, а также для встроенных нежилых помещений составляет ****.

Проектом предусмотрено размещение паркинга в составе многоуровневого многофункционального объекта на *** машиномест, а также открытых парковок на **** машиномест.

Параметры проекта:

- Тер. кварталов жилой застройки: *** *** м*
- Тер. улично-дорожной сети: ** *** м*
- Тер. озеленения: ** *** м*
- Ср. площадь квартиры: ** м*
- Площадь квартир: *** *** м*
- Площадь НЖП: * *** м*
- Общее количество парковок: * *** шт.
- * школа на **** места
- * детский садик на *** мест
- пункт медицинской помощи
- Объекты торговли и услуг
- Парковые и спортивные зоны отдыха
- Всего квартир: * *** шт.
- Ср. число продаж в месяц: ** шт.
- Период продажи: * лет или ** месяца
- Ср. стоимость * м* по проекту: *** *** руб.
- Планируемая выручка: ** *** *** руб.

В декабре **** года медианная стоимость «квадрата» в ... новостройках достигла *** тыс. рублей, увеличившись за год на **. *%. На этом фоне средняя цена планируемого объекта за кв. м. (*** тыс. руб.) не кажется высокой, хотя нужно учитывать удалённость ЗУ от центра RRR.

***.*. Вклад в развитие Республики SSS**

Реализация проекта внесёт большой вклад в социальное, экономическое, бюджетное развитие Республики SSS:

- Социальный эффект:
 - Проживание * *** нового жителя
 - Развитие социальной инфраструктуры для всего поселения
 - Закрепление молодых кадров и специалистов ...
- Экономический эффект:

ТЭО освоения территории жилого района

- Объем частных инвестиций: ~** млрд рублей
- Создание ~* *** рабочих мест на этапе строительства
- ~*** постоянных рабочих мест после сдачи проекта:
- ✓ * чел -управление и обслуживание ЖК
- ✓ *** чел -работники услуг и торговли
- ✓ *** чел - педагоги школьного и дошкольного образования, мед.

работники

- Налоговые поступления в бюджет Республики SSS
- В период строительства (ежегодно):
- ✓ НДФЛ и налог на прибыль: ~*** млн рублей/год
- В период эксплуатации (ежегодно):
- ✓ Налог на имущество, НДФЛ и налог на прибыль: ~** млн рублей/год
- Общий вклад за жизненный цикл проекта: Свыше * млрд рублей

. Конкурентная среда

На территории района на текущий момент утверждены * проекта планировки территории, предполагающие многоквартирное жилое строительство:

- ...

Территориально более удалены следующие конкуренты (Рисунок 4):

...

Успешные проекты конкурентов с аналогичной удаленностью от RRR относятся к комфорт-классу, этажностью до * этажей. Модель строительства до *- ** этажей позволяет не применять монолитную технологию и сократить стоимость СМР.

Проекты на аналогичном удалении от центра RRR характеризуются комплексным развитием территории, включают не только социальную инфраструктуру и коммерческие помещения свободного назначения, но и зачастую специальные дополнительные драйверы локации связанные с благоустройством территории. Например, водная инфраструктура в ЖК «...», сеть общественных бульваров и скверов в ЖК «...».

Выводы:

1. ...

...

Рисунок 4. Конкуренты на территории RRR агломерации

***. Техничко-технологический раздел**

Обоснование структуры объекта, состава и мощности элементов объекта см.

п.*.*.

ТЭО освоения территории жилого района

***.*. Технология строительства**

Для строительства комплекса будет использоваться кирпич — как для возведения несущих стен, так и для облицовки фасада. Дома из кирпича востребованы в SSSe. Исторически это наиболее функциональный материал строительства для региона. Жители и клиенты высоко оценивают его потребительские свойства. Дома из кирпича позволяют долго сохранять тепло дома зимой и прохладу летом, обладают высокими звукоизоляционными свойствами и долговечностью.

***.*. Требуемая мощность источников энергоресурсов**

Для расчета потребности и запроса технической возможности по электроснабжению, газоснабжению, водоснабжению и водоотведению к расчету приняты параметры аналогичного реализуемого проекта, приведенные к площади рассматриваемого земельного участка и просуммированные с параметрами для одного детского сада на *** мест, одной школы на **** места и медицинского центра, полученные в ГУП «Татинвестгражданпроект»:

- Электроснабжение – **** кВт
- Газоснабжение – **** куб. м/час
- Водоснабжение – **** куб. м/сутки
- Водоотведение – **** куб. м/сутки

***.*. Возможность создания требуемой инженерной инфраструктуры**

-

***.*. Мероприятия по созданию и развитию инженерной инфраструктуры**

Проектом предусматривается полное создание недостающей инфраструктуры за счет средств инвестора, что снизит нагрузку на бюджет поселения и решит существующий дефицит.

Инженерная инфраструктура:

- Водоснабжение

Строительство собственного водозаборного узла из *-х скважин с использованием ресурсов ZZZского месторождения. Проектом запланированы геологоразведочные работы и оформление лицензии на недропользование.

- Водоотведение

Строительство локальных очистных сооружений (ЛОС) с последующим сбросом очищенных стоков в р. ... в строгом соответствии с Водным кодексом РФ.

- Теплоснабжение

Строительство *-х автономных котельных.

- Электроснабжение

Проектирование и строительство сетей *.*-кВ до границ участка и внутренних сетей на основании выданных технических условий.

ТЭО освоения территории жилого района

- Газоснабжение
- Подключение к газораспределительной сети в соответствии с полученным положительным ответом.

Социальная инфраструктура:

- Образование:
Строительство школы на *** мест и детского сада на *** мест.
- Здравоохранение:
Строительство медицинского центра площадью **** кв. м.
- Общественно-деловое обслуживание:
Создание многофункционального центра (**** кв. м) и многоуровневого комплекса с объектами торговли, услуг и общепита (коммерческие помещения – **** кв. м).

Транспортная инфраструктура (в составе проекта):

- Создание полноценной улично-дорожной сети внутри микрорайона (главные и местные улицы, тротуары, велодорожки) с тремя примыканиями к будущей дороге регионального значения.
- Организация остановочного пункта общественного транспорта в центре жилой застройки.

Проектом предлагается размещение остановочного пункта общественного транспорта в центре зоны проектирования на равном удалении от жилых зон (в нормативном радиусе обслуживания *** м., согласно ... сельского поселения) и в центре сосредоточения объектов социального обслуживания населения.

- Создание * *** парковочных места, включая многоуровневый паркинг на *** машино-мест.
- Благоустройство и озеленение: Формирование «зеленого каркаса» (скверы, бульвары) с нормой озеленения общего пользования ** кв. м/чел.

***.*. Учет градостроительных ограничений и взаимодействие с прилегающими территориями**

Проектная концепция разработана с учетом всех выявленных ограничений и направлена на бесконфликтное взаимодействие с окружающей средой:

- Земли лесного фонда – см. п.*.
- Приаэродромная территория аэропорта «ТТТ»

Участок расположен в *-й и *-й подзонах приаэродромной территории. Ограничения полностью учтены: проектируемая высота жилых домов (*-** этажей) существенно ниже максимально допустимых отметок, установленных для *-й подзоны. На территории не предполагается размещение каких-либо опасных производственных объектов, что соответствует требованиям *-й подзоны.

- Транспортное сообщение

Существующий выезд на трассу Р-*** будет использован на начальном этапе. В рамках реализации Комплексной схемы социально-экономического и

ТЭО освоения территории жилого района

пространственного развития RRR агломерации (утв. Постановлением ...) запланирована реконструкция автодороги Р-***, что будет учтено при разработке проектной документации на внешние транспортные связи ЖК. Проект интегрирован в планируемое развитие дорожной сети агломерации.

Проект не создаст критической нагрузки на существующие сети поселения, так как основные инженерные системы (водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение) будут автономными.

Созданные социальные объекты (школа, детский сад, медцентр) смогут обслуживать не только жителей ЖК, но и часть населения всего УУУского поселения, повышая общий уровень обеспеченности.

Развитие дорожной сети улучшит транспортную связность всей территории и будет синхронизировано с планами развития агломерации.

Вывод

1.

***. Экологический раздел**

Проектная концепция разработана с учетом всех выявленных ограничений и направлена на бесконфликтное взаимодействие с окружающей средой:

- **Земли лесного фонда**

С севера, юга и востока к участку примыкают земли лесного фонда. Согласно выписке из ЕГРН, пересечения границ земельного участка и земель лесного фонда не существует.

В целях дополнительного исключения каких-либо коллизий, по границам участка, смежным с лесным фондом, концепцией предусмотрено размещение озеленения, открытых автостоянок и иных элементов благоустройства. Открытая асфальтированная автостоянка представляет собой замощение (укрепление) поверхности земельного участка и, согласно правовой позиции Верховного Суда РФ (Определение № ***-ЭС**-*****), не является объектом капитального строительства, а относится к некапитальным сооружениям. Таким образом, деятельность по ее созданию не противоречит запрету на капитальное строительство в лесном фонде.

- **Водоотвод**

Требуемая мощность системы водоотведения – ***** куб. м/сутки, характер сточных вод – жидкие бытовые отходы. Зона для размещения очистных сооружений расположена в самой низкой точке участка (восточная часть), запроектирована с отступом * м. от границ земельного участка, с последующим сбросом в р... в строгом соответствии с Водным кодексом РФ.

- **Рекультивация нарушенного земельного участка и использование плодородного слоя почвы**

ТЭО освоения территории жилого района

Перед началом строительства плодородный слой почвы будет снят и размещён во временном отвале вдоль границ участка в пределах, предусмотренных нормативами отвода. Почва будет использована на этапе благоустройства для рекультивации после окончания строительных и планировочных работ.

- Санитарно-защитная зона

Размер санитарно-защитной зоны будет окончательно определён в ходе разработки строительного проекта на основе СанПиН **2.1.5.1333-03** «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов». При этом будет учтено, что объекты ЖК относятся к V классу опасности. Это объекты с низким уровнем опасности, практически не оказывающие воздействия на окружающую среду за пределами своей территории: офисные здания, магазины, поликлиники без стационара.

Размер СЗЗ для V класса – **30** метров.

***. Институциональный раздел**

После выполнения плана правового обеспечения (см. **2.1**) будет создана управляющая компания, структура управления - см. Рисунок 5.

Продажи квартир будет осуществлять агентство по недвижимости.

По мере готовности ЖК управление комплексом будет передаваться профессиональной УК.

Все расходы по управлению инвестиционным проектом включены в стоимость проекта.

...

*. Раздел экономики строительства, основных технико-экономических показателей
Экономические расчеты выполнены путем разработки финансовой модели проекта в программном обеспечении Microsoft Excel.

***. Исходные данные для расчёта**

...

Рисунок 6. Календарный план проекта

Таблица 3. Расходы проекта, млн. руб. с НДС с учётом инфляции

...

В расчёте расходы этапов **1-3** учтены как инвестиционные, этапа **4** – как косвенные.

План продаж рассчитан, исходя из следующих предпосылок:

1. Начало продаж – **2018**, окончание – **2020**
2. Площадь квартир: **100 000** м²
3. Ср. стоимость **1** м² по проекту: **100 000** руб.

В расчёте учтены особенности налогообложения для жилой недвижимости:

- реализация жилой недвижимости по договору купли-продажи не облагается НДС на основании пп. **2** п. **1** ст. **146** НК РФ;

ТЭО освоения территории жилого района

- передача застройщиком по ДДУ жилой недвижимости освобождена от НДС, поскольку для услуг застройщика действует льгота пп. **.* п. * ст. *** НК РФ.

Таблица 4. Условия расчета

Показатели	Значения
Прогнозный период, лет	**
Ставка дисконта, %	Переменная, с учётом прогноза ЦБ ¹⁴
Инфляция, %	Переменная, с учётом прогноза ЦБ ¹⁵
Ставка НДС, %	**

8.2. Бюджет движения денежных средств

Таблица 5. Бюджет движения денежных средств, млн. руб.

...

БДДС показывает (см. Таблица 5), что проект не испытывает трудностей с денежными средствами на всём периоде планирования. К концу периода планирования сумма свободных денежных средств составляет ** *** млн. руб.

8.3. Прогнозный баланс

Таблица 6. Прогнозный баланс, млн. руб.

...

Нераспределённая прибыль планируемого бизнеса (см. Таблица 6) начинает накапливаться с *-го года продаж и составляет ** *** млн. руб. к концу периода планирования.

В балансе проекта накапливается НДС расходов, так как входящий НДС равен нулю и исходящий НДС не может быть предъявлен к возмещению.

8.4. Бюджет доходов и расходов

Таблица 7. Бюджет доходов и расходов, млн. руб.

...

Как видно из таблицы, компания показывает устойчивую операционную прибыль с *-го года продаж. К концу периода планирования накопленная прибыль равна ** *** млн. руб.

8.5. Анализ чувствительности

Анализ чувствительности показывает, что проект обладает высокой чувствительностью к уровню цен продажи – см. Таблица 8. Уже при снижении цен на *% от запланированных проект перестаёт быть рентабельным.

Таблица 8. Анализ чувствительности

14 ***

15 ***

...

Увеличение косвенных расходов оказывает малое воздействие на показатели экономической эффективности проекта: расходы могут быть увеличены в * раза, но проект останется окупаемым. Это означает, что при возникновении риска невыполнения плана продаж по плановым ценам, можно повышать расходы на рекламу и продвижение без потери окупаемости.

Высока также чувствительность к изменению инвестиционных расходов. Это означает, что при увеличении инвестиционных расходов нужно будет повышать цену продаж.

9. Характеристика района реализации проекта

....

****.** Данные об обеспечении строительства материалами, энергией, топливом, водой

****.*.** Сведения о потребности в материалах, источниках их получения

Для строительства многоэтажных кирпичных домов используют разнообразные строительные материалы: кирпич, бетон, железные конструкции, дерево, стекло, электро-материалы, сантехнические материалы и т.д.

Поставщики строительных материалов широко представлены на рынке Республики SSS.

Так, например, на сайте «Кирпичные заводы РФ» представлены * кирпичных заводов на территории республики¹⁶:

...

Рисунок 7. Кирпичные заводы РТ

На сайте Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики SSS¹⁷ представлен список из ** производителей бетона и ЖБИ.

Заводы металлоконструкций в количестве ** размещены на сайте «Заводы металлоконструкций России»¹⁸.

Поставщиков строительных материалов в SSSe достаточное количество и их поставка не составит проблем для реализации проекта.

Список конкретных поставщиков будет определён после получения необходимых разрешений на строительство.

16 ***

17 ***

18 ***

****.*. Обоснование источников обеспечения объекта электрической и тепловой энергией**

Как было указано в п. *.*

- ...

****.*. Обоснование обеспечения объекта водой**

Как было указано в п. *.* для обеспечения объекта водой и водоотвода планируется:

-

****.*. Социальный раздел**

****.*. Обоснование проекта с точки зрения социально-культурных и демографических характеристик населения**

Обоснование проекта с точки зрения социально-культурных характеристик населения представлено в п. *.* и *. Коротко повторим основные факторы:

- Многие районы SSSa сегодня нацелены на то, чтобы сократить миграцию из районов в ТТТ, создать рабочие места на сельских территориях.
- Сегодня усиливается тренд на загородное жилье, особенно у людей с хорошим достатком.
- Реализация схемы развития RRR агломерации и мастер-плана развития ... требуют притока новой рабочей силы, а значит, нового, современного жилья.

Демографические характеристики населения RRR, как главного места работы жителей будущего ЖК, также способствуют успеху проекта.

Так, например,

- Дети до ** лет составляют около **% всего населения¹⁹. Эта цифра характеризует будущий источник создания новых семей, требующих нового жилья,
- Молодежь от ** до **, обычно нацеленная на обретение собственного жилья, составляет около **%,
- Около **% населения работают, то есть обладают официальным доходом,
- Трудоспособное население в возрасте от ** до ** лет составляет **%. Это люди, материально наиболее готовые к улучшению жилищных условий,
- Рождаемость находится на высоком для РФ уровне – **-** тыс. детей за год,
- Миграционный прирост все последние годы имеет положительное значение²⁰.

19***

20 ***

ТЭО освоения территории жилого района

Таким образом, социально-культурные и демографические характеристики населения способствуют успешной реализации проекта.

****.*. Расчет показателей уровня доходов населения**

Расчет показателей уровня доходов населения представлен в п. *.*. Здесь повторим показатели роста зарплат жителей RRR:

- по итогам первого полугодия **** года ТТГ заняла третье место среди городов-миллионников России по уровню зарплат, уступая лишь Екатеринбург и Красноярску²¹.
- по данным исследования РИА «Новости», за шесть месяцев **** года средний размер зарплат в RRR составил **, * тысячи рублей, с **** года этот показатель вырос на **, *%²².

****.*. Оценка социальных рисков, предполагаемые мероприятия по снижению рисков**

Поскольку проект не только создаёт новое комфортабельное жильё для жителей района, но также будет предоставлять им инфраструктуру, которую они сейчас не имеют, социальных рисков не предполагается. Как было указано в п. *, нормы экологии также будут соблюдены, что исключает экологические риски.

****.*. Выводы и предложения**

****.*. Оценка экономической эффективности строительства объекта**

В следующей таблице приведены показатели экономической эффективности проекта.

Таблица 9. Показатели эффективности инвестиций

Показатели	Единица измерения	Значение
Период планирования	мес.	***
Чистый Доход без учета дисконта (PV)	руб.	* *** *** ***
ВНД (IRR), % в год.	%	**, *%
Чистый Дисконтированный Доход (NPV)	руб.	*** *** ***
Срок окупаемости	мес.	**
Срок окупаемости с дисконтом	мес.	***
Индекс доходности за период планирования		*, *

²¹ ***

²² ***

ТЭО освоения территории жилого района

Анализ прогнозных показателей экономической эффективности свидетельствует об инвестиционной привлекательности проекта, о чем говорят следующие данные:

- Положительное значение чистого дисконтированного дохода (ЧДД), составляющее более * *** млн. руб.
- Хорошее значение внутренней нормы доходности (ВНД), составляющее **, *%.
- Проект окупается в течение *** месяцев с учётом дисконта.

Таким образом, **проект является экономически эффективным и может быть рекомендован к реализации.**

****.*. Соответствие принятых строительных решений новейшим достижениям отечественной и зарубежной науки и техники**

Поскольку строительный проект не разработан, строительные решения пока не приняты, но планируется их соответствие новейшим достижениям отечественной и зарубежной науки и техники.

****.*. Данные для составления задания на проектирование объекта**

Заданием на проектирование является «Концепция освоения территории жилого района», представленная отдельным документом.

Приложение № *. Ответ «...»

...

Приложение № *. Ответ АО «СЕТЕВАЯ КОМПАНИЯ»

...

Приложение № *. Ответ МУП «Волжанка»

...