

Санкт-Петербургский государственный университет

ЖЕМБРОВСКИЙ Даниил Алексеевич

Выпускная квалификационная работа

**Экономическая эффективность использования земельных участков и
проблемы её повышения**

Уровень образования: бакалавриат

Направление *21.03.02 «Землеустройство и кадастры»*

Основная образовательная программа *СВ.5105.2017*
«Кадастр недвижимости»

Научный руководитель:

профессор, Кафедра землеустройства и
кадастров СПбГУ,
доктор экономических наук

МАКСИМОВ Сергей Николаевич

Рецензент:

исполнительный директор,
Саморегулируемая организация Ассоциация
оценщиков «Сообщество профессионалов
оценки»

ЛУНЯК Алексей Николаевич

Санкт-Петербург
2021

Оглавление

Введение.....	3
Глава 1. Понятие экономической эффективности землепользования.....	5
§ 1.1. Разъяснение термина «эффективность использования городских территорий» и проблем в сфере землепользования	5
§ 1.2. Анализ подходов к оценке эффективности городского землепользования.....	7
Глава 2. Критерии и показатели экономической эффективности использования земельных участков	11
§ 2.1. Методологическая основа формирования системы критериев и показателей экономической эффективности использования земельных участков.....	11
§ 2.2. Прямые критерии экономической эффективности землепользования	14
§ 2.3. Косвенные критерии эффективности использования земельных участков.....	27
Глава 3. Концепция развития территории на Чёрной речке	29
§ 3.1. Описание местоположения и характеристик территории	29
§ 3.2. Анализ местоположения территории и рынка жилой недвижимости бизнес-класса Санкт-Петербурга.....	35
§ 3.3. Вариант развития исследуемой территории.....	38
Заключение	49
Список использованной литературы.....	51

Введение

По данным Федеральной службы государственной статистики на 1 января 2020 года доля городского населения в общей численности населения РФ составляет 74,7 процента, и эта цифра с каждым годом растёт. Жители нуждаются в комфортной городской среде, которая формируется за счёт многих факторов:

- Многофункциональное развитие городских территорий;
- Грамотная организация землеустройства;
- Качество государственного управления;
- Экологическая обстановка;
- Активность рынка недвижимости и оборот объектов различной специализации;
- Экономическое развитие города и другие.

Все вышеперечисленные факторы затрагивают различные аспекты землепользования и требуют комплексного изучения учёными и специалистами. Актуальность выпускной квалификационной работы связана с решением вопросов экономической, пространственной и экологической взаимосвязи городских земель и повышения эффективности их использования.

Основой исследования являются работы отечественных специалистов, посвящённые проблеме эффективности землепользования в городах, регулирования градостроительного развития территорий и экономики городских земельных ресурсов, а также нормативно-правовые акты в сфере оборота недвижимости.

Объект дипломной работы – концепция экономической эффективности землепользования, которая является важнейшей составляющей в системе управления использованием земли, и определение возможных вариантов её повышения.

Предметом исследования являются понятие экономической эффективности использования городских территорий, а также её критерии, которые тесно взаимосвязаны и непосредственно определяют выбор необходимых показателей.

Целью данной работы являются раскрытие критериев экономической эффективности использования территорий в городах, изучение количественных и качественных показателей, а также анализ их изменений при смене вида разрешённого использования участка.

Для достижения поставленной цели решались следующие основные задачи:

- Исследование различных подходов к оценке эффективности землепользования;
- Раскрытие понятия экономической эффективности использования территорий;
- Определение её критериев и показателей, методологически основываясь на принципе наиболее эффективного использования (далее НЭИ);
- Формирование проекта развития конкретной территории;
- Анализ его влияния на экономическую эффективность использования исследуемых участков.

По мировому опыту известно, что проекты девелопмента и реорганизации эксплуатации земли приводят к положительному экономическому эффекту. В городах РФ заметна проблема неэффективного использования земли. Решение данной проблемы заключается в комплексном анализе возможных вариантов землепользования через критерии и показатели эффективности использования территорий.

В дипломной работе используется множество методов исследования: изучение отечественной и зарубежной литературы, анализ нормативно-правовой документации в сфере оценки и оборота недвижимости, классификация, моделирование.

Научная новизна работы заключается в комплексном анализе концепции эффективности использования земельных участков, подробном раскрытии критериев и показателей с указанием методологии их расчётов и особенностей их применения.

Практическая значимость ВКР заключается в детальном описании различных вопросов в сфере землепользования, систематизации критериев и показателей экономической эффективности и демонстрации её увеличения на примере возможного использования реально существующего земельного участка в Санкт-Петербурге. Содержание данного исследования может быть полезно в сфере девелопмента, консалтинга и градостроительства.

Глава 1. Понятие экономической эффективности землепользования

§ 1.1. Разъяснение термина «эффективность использования городских территорий» и проблем в сфере землепользования

Прежде чем приступить к изучению оценки экономической эффективности землепользования в городах необходимо раскрыть понятие «эффективность» и «экономическая эффективность».

В экономической среде представлено несколько подходов к определению эффективности:

1. Эффективность – способность приносить эффект, результативность какого-либо действия;
2. Эффективность – соотношение между достигнутым результатом и использованными ресурсами; [2]
3. Эффективность инвестиций в производство – результат сопоставлений распределенных во времени отдач от инвестирования с суммами инвестиций.

В рамках первого, наиболее общего подхода, эффективность оценивается степенью достижения необходимого эффекта. При втором подходе эффективность становится более относительным показателем и определяется как отношение результата, вне зависимости от его характера, он может быть так же и отрицательным, к затратам ресурсов. Третий подход направлен на анализ отдачи от реализации проекта по ряду выбранных показателей.

Таким образом, рациональность какого-либо проекта (бизнес-модели, проекты девелопмента, землепользования) или деятельности (государственная, частная) определяется их эффективностью. Видно, что трактования этого термина имеют разнонаправленное практическое применение. В узком смысле, эффективность – показатель, определяемый как отношение результатов к затратам. В общем смысле, эффективность определяется как способностью приносить эффект (изменение в уже сложившейся системе).

Классическое определение экономической эффективности дано в книге Нобелевских лауреатов П. Самуэльсона и У. Нордхауса «Экономика». Согласно ей «экономическая эффективность — это получение максимума возможных благ от имеющихся ресурсов, постоянно соотнося выгоды (блага) и затраты, при этом необходимо вести себя рационально. Производитель и потребитель благ стремятся к наивысшей эффективности, максимизируя при этом свои выгоды и минимизируя затраты». [31, с. 55]

Характерные черты этого определения могут использоваться в трактовании понятия «эффективности использования земельных участков», но сфера городского планирования и землепользования является межотраслевой и должна включать в себя элементы социальных наук. Важно отметить, что многие вопросы, касающиеся определения эффективности использования городских территорий, пока что не полностью проработаны. [33, с. 153]

Эффективное использование земельных ресурсов является одним из важнейших условий реализации долгосрочных планов и стратегий развития города, однако на практике существует большое количество серьёзных препятствий:

1. Высокая стоимость землеустроительных работ, которые окупаются спустя долгое время и, в основном, необходимы органам власти для улучшения управления территориями и градостроительного планирования;
2. Затраты на осуществления рекультивации земель, реконструкцию зданий и инженерных коммуникаций, техническая сложность осуществления этих процессов;
3. Низкокачественная нормативно-правовая база в сфере земельных отношений (противоречия друг другу на разных уровнях, многие полномочия в этой сфере распределены между большим количеством организаций);
4. Слабый мониторинг со стороны органов власти разных уровней, определённым образом касающихся земельных отношений (Росреестр, муниципальные власти);
5. Отсутствие консенсуса в вопросах территориального развития между застройщиками, местными жителями, девелоперами, органами власти, правообладателями участков.

Для полного представления сложившейся проблемы важно отметить не только препятствия для осуществления рационального использования, но и последствия неэффективного землепользования в городах:

1. Формирование «спальных районов» с ярко выраженной нехваткой мест приложения труда;
2. Концентрация деловой активности в центральных районах города;
3. Отсутствие развития новых полюсов роста городской территории;
4. Проблемы в сфере экологии городской среды и здоровья населения из-за слабой обеспеченности городских жителей зелёными насаждениями (деревья, кустарники);

5. Нехватка средств в местных бюджетах для проектов благоустройства, реконструкции зданий и комплексного развития территорий из-за нехватки земельных платежей и неразвитости рынка в целом.

Несмотря на то, что в научной среде отсутствует единое определение «эффективности использования городских территорий», среди учёных сформировалось единое направление трактования этого термина. Как отмечает ряд исследователей, «под эффективностью использования городских земель в научной литературе обычно понимается степень соответствия использования земель интересам жителей города как сложной социальной системы, рациональность размещения на городских землях разнообразных объектов с учетом специфики положения и уровня развития различных районов города, а также сочетание общегородских и местных интересов землепользования». [19, 20, 24]

Разделяя эту позицию, важно отметить, что данная формулировка достаточно общая, затрагивает разные области человеческой деятельности, её трудно использовать на организационном уровне при непосредственном управлении территориями. По мнению автора, необходимо более подробно разобрать характерные составляющие этого определения.

§ 1.2. Анализ подходов к оценке эффективности городского землепользования

В целом, с точки зрения развития территорий земельные участки и эффективность их использования можно рассматривать по-разному: как инструмент инвестиций с целью повышения деловой активности, как источник доходов местных бюджетов (не только в виде налогов), как условие пространственного развития городских территорий и улучшения рекреационных функций ценных, природно-исторических ландшафтов, влияющих на качество жизни местного населения.

Учитывая большое количество функциональных особенностей земли в составе хозяйственной деятельности городов, необходимо выделить несколько подходов к оценке эффективности использования городских земель (рисунок 1). [22, с. 149; 26, с. 103]



Рисунок 1 – Подходы к оценке эффективности землепользования

Для понимания целостной картины необходимо описать каждый подход и указать важнейшие составляющие: [22, с. 149; 28, с. 7; 30, с. 97]

- **Бюджетный**
 - Размер поступающих в бюджет налоговых сборов, земельных рент;
 - Доходность и срок окупаемости бюджетных инвестиций в проектах комплексного развития территорий;
- **Экологический**
 - Количество вредных для здоровья населения факторов окружающей среды;
 - Сохранение первичных природно-исторических ландшафтов;
 - Наличие инфраструктуры, положительно влияющей на экологическую обстановку;
 - Обеспечение экологического равновесия;
- **Социальный**
 - Качество реализации вещных и обязательственных прав на землю;
 - Наличие объектов культурно-бытового обслуживания населения;
 - Уровень качества оказываемых услуг;
 - Отношение к историческому наследию;
 - Напряжённость и криминогенность социальной обстановки на данной территории (социально-психологическая обстановка);

➤ Градостроительный

- Формирование условий для многоотраслевого развития города;
- Ценность, которую представляет данный участок для реализации хозяйственного потенциала города;
- Соответствие требованиям нормативно-правовых актов в градостроительной сфере;
- Многофункциональное использование территории;
- Соответствие фактического использования территории режиму землепользования, указанному в градостроительной документации;

➤ Экономический

- Рыночная стоимость земли и объектов недвижимости на ней;
- Доходность территории (в отношении собственника);
- Срок окупаемости проекта девелопмента на исследуемом участке.

Каждый из этих подходов тесно связан с другим. Например, социальная эффективность представляет собой суммирование результатов различных экологических и градостроительных решений; в свою очередь, при объединении социального и градостроительного подходов рассматривается рациональность конкретного вида землепользования для людей, проживающих возле или на территориях, предлагаемых к освоению. Эта взаимосвязь позволяет раскрыть понятие «эффективное использование городских территорий», экономический аспект которого будет рассмотрен далее.

Необходимо понимать, что разные виды использования земли могут приносить разный доход. Очевидно, что объём земельных платежей, источником которых будет являться городской парк, будет меньше по сравнению с торговым центром, который может быть размещён на его территории. Но парк необходим для отдыха жителей, то есть он соответствует критерию социальной эффективности, при этом доходность этой территории, исчисляемая в реальном денежном выражении будет не очень велика. Важно отметить, что оценка реальной денежной суммы положительных экстерналий какой-то рекреационной зоны в городе требует долгой и сложной работы экономистов. Способствовать повышению доходности данных территорий может размещение возле данного парка или на его территории различных коммерческих объектов (магазины, пункты общественного питания и прочее), которые, в свою очередь, обеспечивают поступления в бюджет денежных средств, взимаемых в виде налогов. [33, с. 154]

По мнению автора, экономический подход к оценке эффективности использования городских территорий опосредованно отражает остальные подходы, ведь при грамотном анализе помимо вероятной прибыли участников рынка от изменения ВРИ учитываются допустимость и физическая реализуемость этого изменения, положительные и негативные эффекты для населения и объектов на близлежащих территориях и многое другое.

Таким образом, можно сказать, что экономическая эффективность использования земельных участков – концепция, косвенно отражающая различные подходы к оценке эффективности использования, критерии и показатели которой затрагивают не только эксплуатацию конкретной территории, но и формируемые ей внешние эффекты. Данное понятие выражает степень соответствия вида землепользования интересам жителей города, а также инвестиционную целесообразность размещения разнообразных объектов с учётом специфики положения и территориального развития города.

Глава 2. Критерии и показатели экономической эффективности использования земельных участков

§ 2.1. Методологическая основа формирования системы критериев и показателей экономической эффективности использования земельных участков

В главе 1 были указаны основные проблемы в сфере землепользования, подходы к оценке эффективности землепользования, а также было сформулировано определение экономической эффективности использования земельных участков. Теперь необходимо определить критерии и показатели, с помощью которых можно оценить характер и возможность изменения экономической эффективности землепользования.

Важно отметить разницу между такими понятиями как «критерий» и «показатель». Критерий представляет собой средство, необходимый инструмент оценки, но сам оценкой не является. Он шире показателя, который является составным элементом критерия и характеризует его содержание. В частности, критерий может быть интерпретирован как показатель, на основании которого можно судить об эффективности какого-либо процесса.

При этом подходе критерий есть совокупность основных показателей, раскрывающих определенный уровень какого-либо явления. Показатель отражает отдельные свойства познаваемого объекта и служит средством накопления количественных и качественных данных для критериального обобщения. [25, с. 349]

В качестве методологической основы формирования системы критериев и показателей предлагается использовать известную и широко используемую в сфере экономики и оценки недвижимости концепцию наиболее эффективного использования земли (далее НЭИ).

Классическое определение НЭИ как одного из фундаментальных принципов в оценке недвижимости дано в книге Джека Фридмана и Николаса Ордуэя «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости». В ней сказано: это такое использование земли, выбранное среди разумных, возможных и законных альтернативных вариантах, которое является физически возможным, финансово осуществимым и которое приводит к повышению стоимости земли. [21, с. 270]

Существует ещё несколько подходов к определению НЭИ:

1. НЭИ представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически

возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано. [7]

2. Наилучшее и наиболее эффективное использование (ННЭИ) земли и улучшений – это вероятное, законное, физически возможное, экономически обоснованное, финансово осуществимое использование, которое приводит к максимальной продуктивности объекта и наивысшей его стоимости. [26, с. 195]

Важно отметить, что наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например реконструкцию имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства, а также проведение дополнительных улучшений. [7]

Вариант НЭИ определяется взаимодействием ряда факторов, на основании которых формируются вышеуказанные трактовки данного термина.



Рисунок 2 – Факторы, определяющие вариант наиболее эффективного использования

Необходимо подробнее раскрыть каждый из них. [21, с. 271]

1. Потенциал местоположения.

При анализе местоположения участка во внимание принимаются несовместимые с ним варианты землепользования, различные опасности и неудобства. Важной характеристикой участка является то, каким образом он коррелирует с доминирующим в районе типом землепользования. Второй характеристикой является его доступность (при затруднённом доступе практическая польза от участка минимальна).

2. Рыночный спрос.

Анализ рыночного спроса показывает «разумность» планируемого использования земельного участка с точки зрения соотношения спроса и предложения исследуемой отрасли на рынке недвижимости в конкретном районе города. Состоит из 4-х этапов: полевое исследование, количественный и качественный анализы, синтез информации.

3. Правовая обоснованность застройки

Изучение всех государственных (градостроительные регламенты в рамках функционального зонирования, строительные нормативы, законы об охране окружающей среды, нормы по энергоэффективности и инсоляции) и частные правовых ограничений (сервитуты и контрактные ограничения), связанных с реализацией предлагаемого проекта.

4. Ресурсное качество участка

При изучении ресурсных запасов участка определяется, насколько он может быть использован физически, какие ограничения имеются для различных вариантов застройки. Для этого проводится анализ самого участка, прилегающей к нему территории, почвы для определения её дренажных и несущих свойств, а также наличия коммунальных сетей и возможности их подводки к границам участка.

5. Технологическая обоснованность

Данный фактор определяется тем, может ли проект быть завершён в заранее установленные сроки при условии рационального соотношения цены строительства к его качеству, то есть происходит проверка на соответствие стандартам качества для конкретного проекта.

6. Финансовая обоснованность

Финансовая обоснованность демонстрирует, способен ли планируемый вид землепользования обеспечить необходимый объём денежных средств, который позволит инвесторам вернуть их вложенные капиталы, а также получить прибыль, соответствующую ранее принятой норме.

Анализ НЭИ предусматривает сопоставление различных вариантов использования земельного участка, для каждого из которых, при необходимости, рассчитывается остаточная стоимость земли (восстановительная стоимость за вычетом амортизационных расходов). Самая высокая остаточная стоимость соответствует варианту её наилучшего и наиболее эффективного использования.

В рамках городского землепользования возникает проблема выбора варианта использования в условиях ограниченности городских территорий. Данный вопрос можно решить при комплексном анализе предлагаемого проекта землепользования и наличии критериев для принятия решения. Именно поэтому использование концепции НЭИ в качестве методологической основы для формирования системы критериев и показателей экономической эффективности использования земельного участка оправдано.

С учётом подходов к оценке эффективности использования городских земель, указанных в § 1.2 Главы 1, концепция НЭИ может быть сформулирована следующим образом: наиболее эффективное использование земельного участка – такой вариант использования, который оптимален с градостроительной точки зрения (оказывает положительное влияние на территориальное развитие города), допустим экологически (уровень нагрузки на окружающую среду соответствует нормативам), возможен социально (улучшает социальное положение населения города или какой-то его части), приемлем с бюджетной точки зрения (гарантирует своевременный возврат бюджетных инвестиций) и обеспечивает максимальную экономическую эффективность использования городских земельных ресурсов. [34]

§ 2.2. Прямые критерии экономической эффективности землепользования

В соответствии с принятой концепцией НЭИ необходимо выделить два уровня в системе критериев и показателей экономической эффективности использования городских территорий – прямые (затрагивают сам участок и использование на нём) и косвенные (учитывают внешние эффекты).

В рамках первой системы основным критерием является рентная доходность. Её максимальное значение достигается при соответствии характера и объёма инвестиций, вкладываемых в земельный участок, его физическим характеристикам (конфигурация, площадь, качество земли), состоянию инженерных коммуникаций и важности местоположения в системе экономико-социального развития города (отдалённость от основных мест приложения труда, транспортных магистралей).

Рента является для собственника земли доходом, а для арендатора – платой за пользование этими земельными ресурсами и возможностью вложить капитал в землю, то есть произвести улучшения. Существует два вида земельной ренты: абсолютная и дифференциальная. [27, с. 168]

1. Абсолютная рента

Данный вид ренты является следствием неэластичного предложения земли в условиях существования различных видов собственности на землю. Абсолютная рента присваивается землевладельцем в форме арендной платы за обладание абсолютно ограниченным ресурсом. Таким образом, она представляет собой экономический механизм, обеспечивающий рациональное использование земли.

2. Дифференциальная рента

Эта рента, в свою очередь, классифицируется на 2 вида:

а. Дифференциальная рента I рода

Эксплуатация высокопродуктивных земель или территориально расположенных близко к необходимым объектам (пунктам сбыта, местам концентрации людей) позволяет собственнику извлекать дополнительный доход, который и является дифференциальной рентой I рода.

б. Дифференциальная рента II рода

Данный тип ренты связан с вложениями капитала в землю путём производства улучшений самого участка, строительства зданий и сооружений. Прибавочный доход, извлекаемый после интенсивного развития участка, является рентой II рода.

Множество факторов влияет на процесс формирования ренты, такие как принадлежность территории к конкретной функциональной зоне, её инвестиционная привлекательность, экологическая обстановка и наличие инженерно-технической инфраструктуры.

Уровень экономической активности на территории напрямую связан с рентными показателями – земельным налогом и арендной платой за землю. Собираемые за использование земли рентные платежи определяют стоимость земли (чем они выше, тем земля более ценна) и, по итогу, цену земли.

На рынке земли рента выполняет ещё одну основополагающую функцию – перераспределение земельных ресурсов между различными землепользователями. Максимальную ренту способен платить тот, кто использует землю наиболее эффективно.

Земельная рента (R) определяется как разница между стоимостью единого объекта недвижимости, стоимостью воспроизводства или замещения улучшений и доходом, приходящим на улучшения (формула 1): [27, с. 164]

$$R = V - (K + L) - r(K + L) \quad (1)$$

где V – стоимость объекта недвижимости;

К, L – капитал и труд (внеземельные факторы – изменения на земле, выражающиеся в виде её качественные улучшений, а также постройка различных зданий и сооружений);

г – коэффициент капитализации доходов от улучшений (учитывает вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений).

Прежде чем рассказывать более подробно про земельные налоги и арендную плату как показатели прямой эффективности, необходимо пояснить, что такое «кадастровая стоимость», ведь это понятие лежит в основе их вычисления.

В соответствии с п.1 ст.3 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» кадастровая стоимость – результат оценки объекта недвижимости, определяемый на основе ценообразующих факторов и методическими указаниями о государственной кадастровой оценке (далее МУ). [3]

Согласно Приказу Минэкономразвития № 226 от 12.05.2017 и № 358 от 07.06.2016 «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке» (далее МУ-226 и МУ-358) кадастровая стоимость объекта недвижимости определяется для налогообложения и иных целей на основе актуальной рыночной информации, которая затрагивает экономические характеристики использования объекта. [4]

Важно отметить, законодательство о кадастровой оценке достаточно запутанное и требует большого количества доработок и уточнений. Например, существует 2 вышеуказанных МУ, разработанных Минэкономразвития России. С целью решения этой проблемы был издан отдельный Приказ от 12 мая 2017 года № 225, в котором уточнялось: если кадастровая оценка проводится в соответствии с ФЗ от 29.07.1998 № 135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее ФЗ № 135) в частном порядке, то применяются МУ-358, а если кадастровую оценку проводит государственный оценщик (бюджетное учреждение), то применяются МУ-226. [5]

В соответствии с п.18 Приказа Минэкономразвития России от 24.09.2018 № 514 «Об утверждении Порядка определения кадастровой стоимости объектов недвижимости при осуществлении государственного кадастрового учета ... » кадастровая стоимость (КС) определяется следующим образом (формула 2): [6]

$$КС = S \times УПКС \quad (2)$$

где S – площадь земельного участка;

УПКС – удельный показатель кадастровой стоимости земельных участков (средневзвешенное по площади значение кадастровой стоимости объектов определенного вида для территориальных единиц).

Таким образом, кадастровая стоимость – важная характеристика объекта недвижимости, с которой связаны многие величины (налоги, рыночная цена, корректирующие коэффициенты, базовые ставки и другое).

Основополагающим документом в сфере налогового законодательства является Налоговый Кодекс РФ от 05.08.2000 № 117-ФЗ (далее НК РФ). Этот Кодекс устанавливает систему налогов и сборов, страховые взносы и принципы обложения страховыми взносами, а также общие принципы налогообложения в Российской Федерации. [1]

В главе 31 НК РФ подробно описываются все составляющие земельного налогообложения: субъекты и объекты налогообложения, налоговая база, льготы, порядок и сроки уплаты налога и авансовых платежей по налогу. В статье 394 устанавливаются предельные ставки земельного налога в процентах от кадастровой стоимости для различных участков (таблица 1).

Таблица 1 – Ставки земельного налога и соответствующие им виды использования

Категория участка	Вид использования земельного участка	Налоговая ставка
1	Сельскохозяйственное производство	0,3 %
2	Занятые жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры или приобретенных для жилищного строительства (кроме предпринимательской деятельности)	
3	Не используемые в предпринимательской деятельности, приобретенные для ведения садоводств, ЛПХ, а также земельные участки общего назначения, предусмотренные ФЗ от 29.07.2017 № 217 «О ведении гражданами садоводства ...»	
4	Обеспечение нужд обороны и таможни	
5	Все остальные	
		1,5 %

В Санкт-Петербурге ставки земельного налога устанавливаются в соответствии с НК РФ и Законом Санкт-Петербурга «О земельном налоге в Санкт-Петербурге» от 23.11.2012 № 617-105 (таблица 2): [12]

Таблица 2 – Ставки земельного налога и соответствующие им виды использования

№	Вид использования земельного участка	Налоговая ставка
1	Категория 2,3 (таблица 1) а также ведение рыбного хозяйства	0,01 %
2	Размещение гаражей, объектов образования, физической культуры и спорта, здравоохранения и социального обеспечения, ветеринарных клиник, городских парков и скверов.	0,05 %
3	Категория 1 (таблица 1) и размещение объектов культуры, искусства и религии	0,1 %
4	Объекты рекреационного, лечебно-оздоровительного и развлекательного назначения и размещение бесплатных стоянок для автотранспорта	0,5 %
5	Прочие виды землепользования	1,5 %

Важно отметить, что согласно пункту 15 статьи 396 НК РФ в отношении земельных участков категории 2 (таблица 1) исчисление суммы земельного налога (суммы авансовых платежей по земельному налогу) производится с учетом коэффициента 2 в течение трехлетнего срока строительства, начиная с даты государственной регистрации прав на данные земельные участки вплоть до государственной регистрации прав на построенный объект недвижимости.

Налоговые органы высчитывают сумму земельных платежей (Н) по формуле 3:

$$H = KC \times C_H \times K_B \quad (3)$$

где KC – кадастровая стоимость участка

C_H – ставка налога

K_B – коэффициент владения (применяется в случае владения земельным участком в течение неполного года, равен отношению количества месяцев владения к 12).

Следующим показателем прямой экономической эффективности использования земельного участка является арендная плата, которую может получать государство и частные землевладельцы.

Регулирование всех вопросов, связанных со сдачей в аренду земельных участков, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, проводится в соответствие с Законом Санкт-Петербурга от 05.12.2007 № 608-119 «О Методике определения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Санкт-Петербурга» (далее Методика № 608).

Годовой размер арендной платы (АР) за земельный участок высчитывается следующим образом (формула 4): [13]

$$K_{mp} \times P_s \times K_\phi \times K_\pi \times K_d \times K_k \quad (4)$$

где B_s – базовая ставка арендной платы;

K_{mp} – коэффициент местоположения, характеризующий увеличение B_s за счет совместного влияния локальных центров и основных магистралей на повышение степени коммерческой привлекательности земельного участка;

P_s – площадь земельного участка;

K_ϕ – коэффициент функционального использования;

K_π – коэффициент площади функционального использования;

K_d – коэффициент динамики рынка недвижимости;

K_k – корректирующий коэффициент – интегральный коэффициент, характеризующий совместное действие факторов, повышающих и понижающих арендную плату за земельный участок.

Порядок определения базовых ставок арендной платы, корректирующие коэффициенты, повышающие и понижающие арендную плату за земельный участок в зависимости от вида разрешённого использования (далее ВРИ), и прочие коэффициенты, используемые в вышеуказанной методике, а также их точные значения и особые условия применения указаны в Постановлении Правительства Санкт-Петербурга от 26.11.2009 № 1379 «О мерах по реализации Методики № 608». [14]

Необходимо пояснить, каким образом складывается сумма арендной платы земельного участка среди частных лиц.

В современных условиях сдаваемые в аренду земельные участки являются сочетанием естественных земельных факторов (плодородие, местоположение) и вложенного капитала

(зданий и сооружений различной специализации), поэтому устанавливаемая владельцем земли арендная плата (RV) формируется следующим образом (формула 5): [27, с. 168]

$$RV = R + A + r \quad (5)$$

где R – рента;

A – амортизация на постройки и сооружения (равна стоимости улучшений, поделенной на их срок службы);

r – процент за пользование предоставленным в распоряжение арендатору капиталом.

Достаточно важным показателем прямой эффективности является рыночная цена участка. Согласно п.3 ФЗ № 135 рыночная цена объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект может быть реализован на свободном и конкурентном рынке, когда стороны сделки разумны, а так же обладают всей полнотой информации.

Определение рыночной стоимости земельных участков осуществляется в соответствии с Распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568 «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков» (далее МР № 568). В них указаны основные методы, принципы и подходы в оценке рыночной цены земельных участков. По мнению автора, необходимо назвать некоторые из них: [9]

- принцип спроса и предложения – цена зависит от соотношения спроса и предложения на рынке и характера конкуренции между продавцами и покупателями;
- принцип замещения – стоимость участка не может превышать затраты на приобретение объекта равной полезности (способности удовлетворять потребности владельца);
- принцип наиболее эффективного использования – цена определяется исходя из НЭИ, которое не обязательно может совпадать с текущим использованием.

Существует три основных способа определения рыночной стоимости земельного участка с улучшениями:

1. Затратный метод

Затратный метод применяется для оценки земельного участка с точки зрения затрат по его приобретению и поддержанию в конкурентном состоянии (проведение инженерных коммуникаций, озеленение и воспроизводство улучшений на земельном участке).

2. Доходный метод

Этот метод оценивает потенциально возможный доход от эксплуатации участка. В рамках текущего метода исследуются возможные виды использования земли, доходы от них и сопутствующие им затраты на реконструкцию или строительство на участке.

3. Метод сравнения продаж

Данный метод подразумевает анализ реализованных в ближайшее время сделок по продаже земельных участков, аналогичных с объектом оценки, с введением поправочных коэффициентов, учитывающих различия между земельными участками.

Важно отметить, что расчёт стоимости объекта по всем трём подходам может быть не возможен, поэтому допустимо использование данных, полученных в рамках одного или нескольких подходов, которые и задают рыночную цену объекта.

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения (выделяются объекты сравнения: здания, улучшения), метод распределения (определяется доля участка в стоимости застроенного участка). На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка (вычитание стоимости воспроизводства улучшений из стоимости единого объекта), метод предполагаемого использования (выбирается НЭИ, приносящее доход, который дисконтируется). Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

По мнению автора, необходимо более подробно рассказать о методе капитализации земельной ренты.

Данный метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка, то есть сдать его в аренду. Под капитализацией земельной ренты понимается определение стоимости будущих величин земельной ренты за конкретные периоды времени.

Цена земли (P) включает в себя оценку различных видов деятельности на данной территории и рассчитывается следующим образом (формула 6):

$$P = \frac{R_{\text{ГОД}}}{i} \quad (6)$$

где $R_{\text{ГОД}}$ – годовая рента;

i – ставка капитализации.

Ставка капитализации определяется как ставка доходности капитала, инвестированного в недвижимость, с учётом его полного возврата. Из этого следует, что ставка капитализации состоит из ставки дохода на капитал (с риском при активном инвестировании или безрисковая (ОФЗ, депозит)) и ставки возврата капитала (процент потери стоимости за время ожидаемого использования объекта). При этом, стоимость капитала также может изменяться (увеличиваться, уменьшаться, оставаться постоянной), что необходимо учитывать в расчётах вышеуказанных ставок. [27, с. 72]

Помимо МР № 568 при оценке рыночной стоимости земельных участков используется ряд стандартов оценки, утверждённых Минэкономразвития:

- ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»;
- ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости»;
- ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке»;
- ФСО № 7 «Оценка недвижимости».

В них указываются цели и задачи оценки, требования к материалам отчёта об оценке, виды стоимости, а также требования и процедуры, обязательные к применению при определении стоимости объекта недвижимости.

Таким образом, образовалась система показателей, отражающая прямую экономическую эффективность землепользования – земельный налог, арендная плата, рыночная цена земли.

В рамках городского землепользования максимизация рентного дохода, извлекаемого с отдельно взятой территории, должна коррелировать с необходимым уровнем внешних эффектов. Их характер и направленность определяют градостроительные, социальные и экологические нормативы, которые необходимо учитывать в процессе принятия решений о развитии территории. Благодаря анализу данных ограничений позволяет понять: какие улучшения можно провести на участке и в каком объёме, от которых, в свою очередь, зависит рентная доходность. [33]

Градостроительные ограничения

Данные нормы направлены на регулирование коэффициентов, связанных с характеристикой застройки территории жилыми домами, объектами социальной и инженерной инфраструктур. Все показатели, используемые в дальнейшем, взяты из Правил землепользования и застройки Санкт-Петербурга, СП 42.13330.2016 «Планировка и застройка городских и сельских поселений» и Нормативов градостроительного проектирования Санкт-Петербурга.

Интенсивность использования городских земель под застройкой зданий и сооружений крайне важна для оценки эффективности использования территорий городов. Необходимо отметить, что для максимизации экономической эффективности нужны высокие значения коэффициента плотности застройки, что, отчасти, противоречит концепции социальной эффективности землепользования, в которой важно не только количество построенных зданий, но и их качество. Решением данной проблемы является регулирование значения показателей градостроительного проектирования, который может быть представлен в виде следующих показателей: [10, 15]

- коэффициент застройки – отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади участка (таблица 3);
- коэффициент плотности застройки – отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (квартала);
- коэффициент использования территории – отношение общей площади квартир, которые можно разместить на земельном участке, к площади земельного участка (например, для участков жилой застройки и гостиниц, в которых более 10% квартир оснащены кухней, значение коэффициента равно 1,7);
- максимальная этажность (4,8, 9 и более) и соответствующие данному типу зданий параметры (благоустройство, парковки, обуживающие помещения)

Таблица 3 – Значения коэффициентов застройки для разных типов застройки

Тип застройки	Коэффициент застройки	Коэффициент плотности застройки
Жилая		
Многоквартирная с высокой этажностью	0,4	1,2
Мало и средне этажная	0,4	0,8
Блокированная	0,3	0,6
С приусадебными участками	0,2	0,4
Общественно-деловая		
Многофункциональная	1,0	3,0
Специализированная общественная	0,8	2,4
Производственная		
Промышленная	0,8	2,4
Научно-производственная	0,6	1,0
Коммунально-складская	0,6	1,8

Необходимо упомянуть, что в число градостроительных нормативов, соблюдение которых должно обеспечить сбалансированность развития территорий, включены показатели, отражающие характеристику улично-дорожной сети, обеспеченность инженерными коммуникациями, качество благоустройства.

Социальные ограничения

Данные ограничения, связанные с обеспеченностью населения социально значимыми объектами и их доступностью для людей, подробно описаны в Нормативах градостроительного проектирования Санкт-Петербурга (утверждены Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 11.04.2017 № 257). Они ориентированы на положения Генерального плана Санкт-Петербурга, Правил землепользования и застройки Санкт-Петербурга, действующих СНиП, СанПиН и ГОСТов. [16]

Также в Градостроительных регламентах, содержащихся в ПЗЗ для каждой территориальной зоны описаны нормативы обеспеченности населения социальными учреждениями. Например, для зоны ТД1-2 (общественно-деловая зона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов) установлено следующее:

- дошкольные образовательные организации – 61 место на тыс. чел. Радиус обслуживания составляет 300 метров;
- общеобразовательные организации – 120 мест на тыс. чел. Радиус обслуживания составляет 500 метров;
- спортивные залы – площадью 400 кв. м с пешеходно-транспортной доступностью до 30 минут, в том числе спортивные залы для занятий с молодежью – 10 кв. м с радиусом обслуживания 500 м;
- плавательные бассейны – 50 кв. м зеркала воды с пешеходно-транспортной доступностью до 30 минут.
- и другие сферы (культура, общественное питание, торговля)

Экологические ограничения

Данный вид ограничений наиболее полно определён, проработан методически и нормативно, они затрагивают многие сферы жизнедеятельности человека. В рамках городского землепользования необходимо выделить 4 группы экологических ограничений.

1. Опасные процессы и явления

Учитываются наличие, распространение и интенсивность проявления в городах опасных для жизнедеятельности природных и техногенных процессов. Например, опасные атмосферные процессы (штормы, вихри, экстремальные осадки), гидрологические и геологические процессы (наводнения, подтопления, разрушение берегов и просадка грунтов).

2. Источники загрязнения

Эта группа ограничений связана с формированием устойчивых ареалов загрязнения окружающей среды в результате функционирования различных хозяйственных объектов, оказывающих негативное воздействие, и защитой экологического баланса территории. Они

представлены нормативами качества окружающей среды и допустимого негативного воздействия (ПДК веществ, шум, радиоволны).

3. Охранные зоны

Установление зон с особым режимом использования территорий: санитарно-защитных зон объектов инженерной коммуникации, дорог, водоохранные зоны.

4. Защита природы

Четвертая группа ограничений связана с наличием на городских территориях природных объектов: особо охраняемых природных территорий, защитных лесов, которые выполняют значимые для общества функции и требуют защиты.

Примеры нормативов:

- ГОСТ 17.5.3.01-78 Охрана природы. Земли. Состав и размер зеленых зон городов;
- ГОСТ Р 57795-2017 Здания и сооружения. Методы расчета продолжительности инсоляции;
- СП 51.13330.2011 «СНиП 23-03-2003 Защита от шума»;
- СП 54.13330.2016 «СНиП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные»;
- СП 116.13330.2012 «СНиП 22-02-2003 Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов. Основные положения» и другие.

Введение в систему критериев и показателей экономической эффективности использования градостроительных, экологических и социальных норм и стандартов, позволяет определить вариант землепользования, который сможет максимизировать рентный доход при соблюдении всех ограничений, связанных с этой территорией.

§ 2.3. Косвенные критерии эффективности использования земельных участков

Для комплексной оценки эффективности использования земельного участка важно учитывать внешние эффекты – влияние эксплуатации земли на окружающие территории и город в целом. Следовательно, второй уровень представлен критериями и показателями влияния предполагаемого использования территории на развитие города в отраслевом и территориальном аспектах.

Инвестиции в различные виды недвижимости обладают высоким мультипликационным эффектом.

Наиболее популярная трактовка данного термина представлена в известной книге Дж. М. Кейнса «Общая теория занятости, процента и денег». Под мультипликатором в кейнсианской теории понимается коэффициент, показывающий зависимость изменения объема производства и национального дохода от изменения бюджетных инвестиций. Было доказано, что увеличение инвестиций приводит к кратному росту национального дохода, так как деньги, вкладываемые в потребление, вызывают цепную реакцию в виде прироста дохода и занятости.

Важное для данной работы определение мультипликатора дано в книге Нобелевских лауреатов П. Самуэльсона и У. Нордхауса «Экономика». Авторы под мультипликатором понимали коэффициент, показывающий соотношение между увеличением национального дохода и увеличением какой-либо составляющей совокупных расходов населения: инвестиционных расходов (приобретение недвижимости), изменений в потреблении, экспорте. [31, с. 485]

В рамках экономики недвижимости мультипликационный эффект связывают с влиянием отраслей строительства, услуг в сфере недвижимости на смежные отрасли: обрабатывающая промышленность, производство материалов и конструкций, банкинг. На практике можно заметить корреляцию между изменениями инвестиций в недвижимость с трансформацией экономической активности в городе и стране в целом. [32, с. 23]

В последнее время актуальны исследования, затрагивающие влияние вложений в жилую недвижимость на социально-экономическое развитие территорий и города в целом. В среднем, инвестиции в строительство жилья обладают значительным мультипликационным эффектом – величина мультипликатора жилищных инвестиций составляет 4,4 руб. валовой добавленной стоимости в связанных видах деятельности, образуемой в результате эффекта мультипликации, на 1 рубль вложенных инвестиций. Это означает, что каждый рубль, вкладываемый в

строительство жилья, даст увеличение более чем на 4 рубля величины ВРП (валовый региональный продукт). [29, с. 190]

В связи с этим при определении экономической эффективности вариантов использования территорий необходимо анализировать показатели, отражающие межотраслевые и территориальные мультипликационные эффекты.

Первая группа показателей затрагивает эффект от избранного варианта землепользования на экономику города в целом: уровень занятости, объём и структура валового регионального продукта, характеристика транспортной инфраструктуры (нагрузка на неё, пассажиропоток), связность городского пространства (экономические связи, мобильность населения, доступность важных мест для разных групп населения).

Вторая группа показателей связана со смежными с исследуемым участком территориями и их взаимным влиянием друг на друга. Можно выделить следующие показатели: динамика стоимости смежных территорий, изменения в структуре землепользования района, параметры возможного использования соседних участков.

Все эти показатели учитываются при составлении проектов девелопмента, презентаций в сфере консалтинга недвижимости. Оценивая их, специалисты могут вносить более точные правки в проект и анализировать рациональность размещения того или иного объекта.

Таким образом, инвестиции в недвижимость, в развитие территорий обладают высокими мультипликационными эффектами, оказывая влияние на деловую активность, уровень и качество жизни населения, экологическую обстановку, транспортную систему и градостроительную среду города в целом.

Важно отметить, что в условиях городского оборота земли как пространственной и социально-экономической целостной системы каждый вариант землепользования необходимо рассматривать с позиции прямых и косвенных критериев экономической эффективности использования территории для определения типа эксплуатации земли, который будет отвечать всем требованиям, увеличивать рентную доходность и оказывать при этом положительные внешние эффекты.

Глава 3. Концепция развития территории на Чёрной речке

В главе 2 были подробно описаны критерии экономической эффективности использования земельных участков и составляющие их показатели. Расчёт и характер изменения рассмотренных показателей позволяют:

- определить возможность реализации альтернативного использования земли;
- оценить выгоду, которую оно может принести собственнику участка и владельцам соседствующих территорий;
- выявить проблемы текущего варианта землепользования;
- разработать план по их решению и концепцию альтернативного использования.

По мнению автора, необходимо оценить изменение экономической эффективности использования участков на практическом примере. Объектом исследования будут 2 земельных участка в районе станции метро Чёрная речка в Санкт-Петербурге. В этой главе будут рассчитаны точные характеристики предлагаемой концепции развития территории (параметры застройки, денежные потоки и их изменение во времени), а также проанализировано её влияние на экономическую эффективность использования участков через изменение соответствующих показателей.

§ 3.1. Описание местоположения и характеристик территории

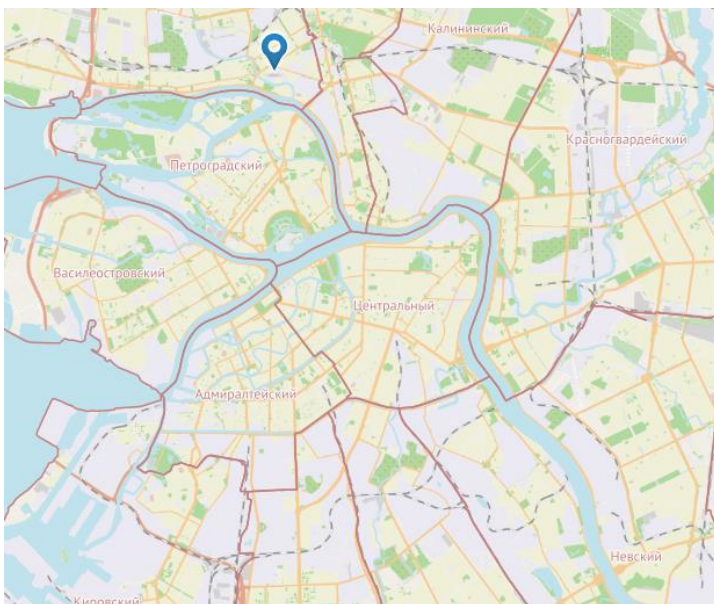


Рисунок 3 – Исследуемая территория на карте Санкт-Петербурга

Исследуемая территория расположена по адресу: Санкт-Петербург, наб. Чёрной речки (рисунок 3).

Протяженность границ (рисунок 4):

- вдоль улицы Лисичанская (северная граница) ~181 м;
- вдоль улицы Графова (восточная граница) ~184 м;
- вдоль улицы Старобельская (западная граница) ~141 м;
- вдоль набережной Чёрной речки и границ участка 78:34:0004013:1107 ~ 482 м (156 и 326 м соответственно, южная граница).

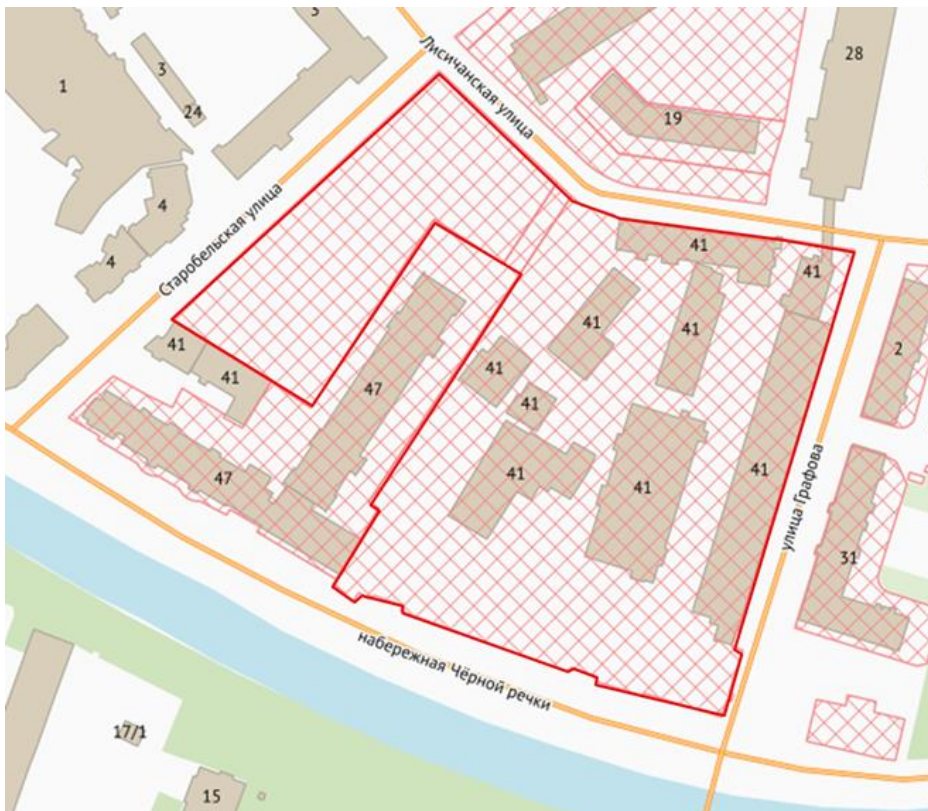


Рисунок 4 – Границы исследуемой территории

Общая площадь рассматриваемой территории составляет 3,1 га. Её формируют 2 земельных участка, информация о площадях которых приведена в таблице 4.

Таблица 4 – Земельные участки в составе анализируемой территории

Кадастровый номер	Адрес	Площадь, м ²
78:34:0004013:1106	г. Санкт-Петербург, набережная Чёрной речки	23 723,0
78:34:0004013:1107	г. Санкт-Петербург, набережная Чёрной речки	7 504,0
ИТОГО:		31 227,0

Описание существующих построек



Рисунок 5 – Границы участка с постройками

Общая площадь зданий на участке (рисунок 5) составляет 64 028,3 м² (таблица 5). Памятники истории и культуры отсутствуют. Все нижеуказанные здания могут быть подвергнуты сносу.

Таблица 5 – Здания на территории

Литера	Общая площадь	Примечание
В	31629.6	
И	13261.6	
П	6807.9	Без координат границ
Ф	3370.7	Без координат границ
Н	2951.1	Без координат границ
Ж	1962.4	
Б	1112.9	Без координат границ
М	1006.4	Без координат границ
Е	807.0	Без координат границ
Д	656.6	
Х	462.1	Без координат границ

Охранные зоны

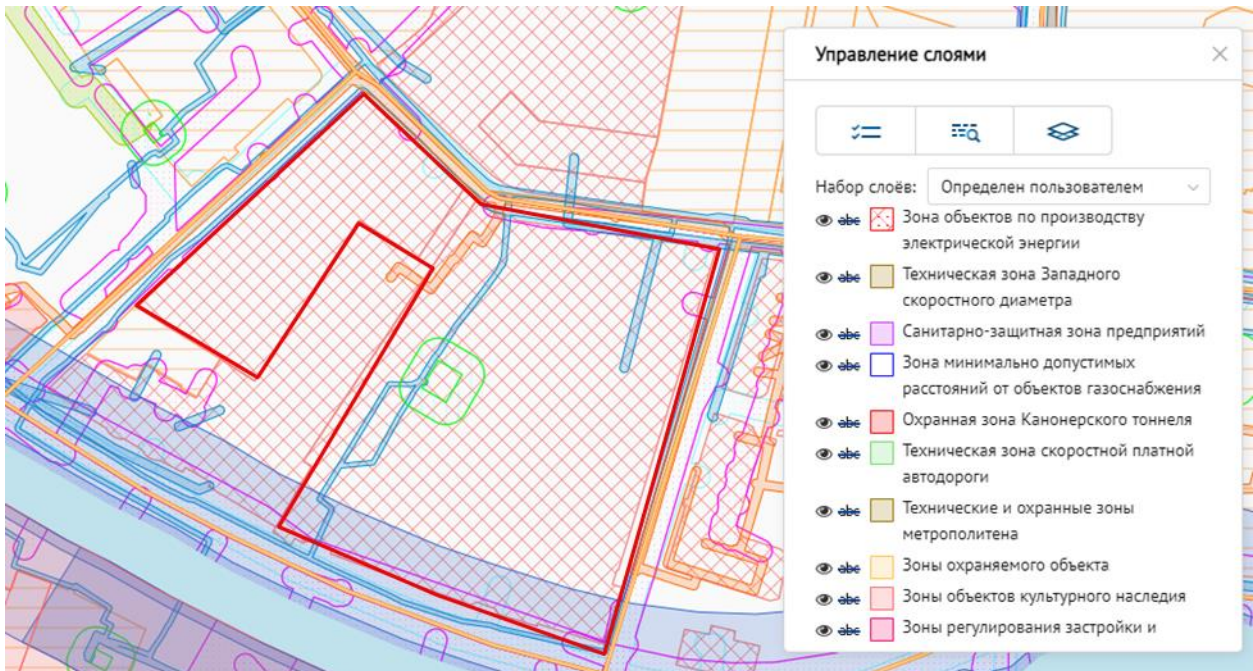


Рисунок 6 – Охранные зоны на территории

Основные ограничения, связанные с охранными зонами различных объектов (рисунок 6), затрагивают каждый участок и по-своему могут повлиять на ход строительства (ограничения на строительство надземного/подземного паркинга, проездов и пешеходных дорожек, осуществление комплексного озеленения).

Например, согласно п. 9.14 ТСН 30-306-2002 «Реконструкция и застройка исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга» в пределах водоохранной зоны, находящейся на участке 78:34:0004013:1106 (таблица 6), не допускается строительство гаражей боксового типа и размещение гаражей, гаражей-стоянок и открытых стоянок любых видов транспорта. [11]

Таблица 6 – Охранные зоны и занимаемая ими площадь

Кадастровый номер участка	Название зоны	Площадь
78:34:0004013:1107	Зона водопроводных сетей	59.0
	Зона канализационных сетей	22.0
	Зона подземных кабельных линий электропередачи	2.0
	Зона газораспределительной сети	15.0
78:34:0004013:1106	Зона канализационных сетей	203.0

Продолжение таблицы 6

	Зона подземных кабельных линий электропередачи	540.0
	Зона водопроводных сетей	309.0
	Зона сетей связи и сооружений связи	276.0
	Зона подстанций и других электротехнических сооружений	640.0
	Зона канализационных тоннельных коллекторов	557.0
	Водоохранная зона водного объекта	3238.0

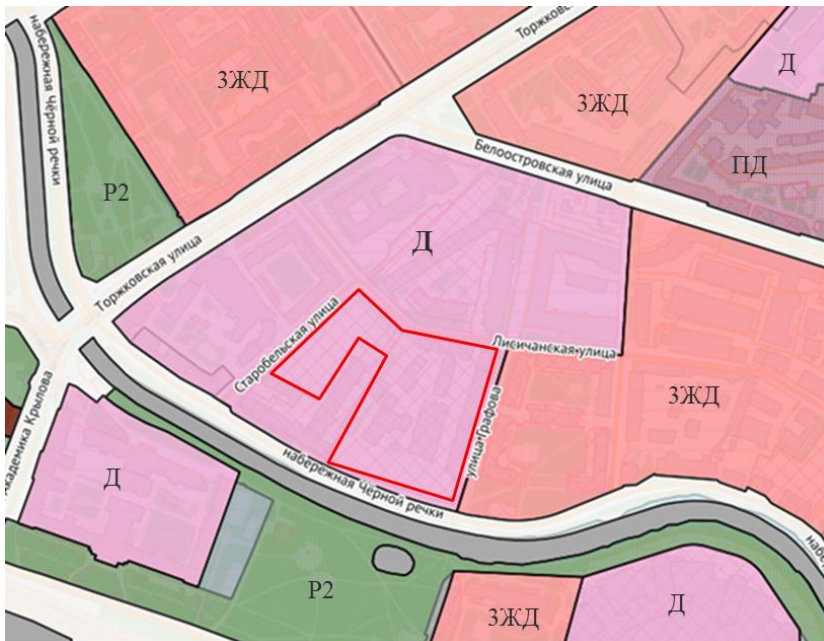
Регламент застройки

Рисунок 7 – Участок на Генеральном плане Санкт-Петербурга

Согласно Генеральному плану, территория расположена в зоне Д – зона общественно-деловой застройки с включением жилой застройки и инженерной инфраструктуры, связанной с обслуживанием данной зоны (рисунок 7). Согласно ПЗЗ, территория расположена в зоне ТД1-1_1 – подзона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга с включением инженерной инфраструктуры.

Высотный регламент – максимальная высота строительства 33 м.

Основные виды разрешённого использования:

- Среднеэтажная жилая застройка;
- Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка);
- Предоставление коммунальных услуг;
- Государственное управление;
- Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы));
- Банковская и страховая деятельность;
- Общественное питание;
- Гостиничное обслуживание;
- Площадки для занятий спортом.

Изменение вида разрешённого использования земельного участка производится в соответствии с п. 3 Приложения № 1 Постановления Правительства Санкт-Петербурга № 524 от 21 июня 2016 года «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга».

В градостроительном регламенте каждой территориальной зоны ПЗЗ указан перечень видов разрешённого использования (основные, вспомогательные и условно разрешённые). Для перехода на один из основных и вспомогательных видов разрешенного использования правообладателю земельного участка не требуется дополнительных разрешений и процедур согласования, для перехода на один из условно разрешённых видов необходимо получение разрешения на условно разрешенный вид использования.

С заявлениями об учете изменений объектов недвижимости вправе обратиться собственники таких объектов недвижимости, либо их представители, действующие в силу полномочий. С заявлениями об учете изменений земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставленных на праве пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования или аренды (если это прописано в договоре), вправе обратиться лица, обладающие этими земельными участками на указанном праве.

§ 3.2. Анализ местоположения территории и рынка жилой недвижимости бизнес-класса Санкт-Петербурга

Преимущества:

- Расположение вблизи исторического центра города;
- Близость станций метро;
- Хорошая транспортная доступность автомобильным и общественным транспортом;
- Отсутствие серьезных градостроительных ограничений на развитие.

Недостатки:

- Промышленный имидж зоны окружения участков;
- Слаборазвитая коммерческая и социальная инфраструктура в окружении.

Исходя из характеристик изучаемой территории, особенностей её местоположения, а также тенденций развития рынка недвижимости в Санкт-Петербурге, самым оптимальным вариантом развития территории автор считает комплексную застройку исследуемого участка жилыми домами бизнес-класса с включением объектов торгового/офисного назначения.

Анализ рынка жилой недвижимости

По данным международной консалтинговой компании Colliers, в Санкт-Петербурге по итогам первого квартала 2021 года объем спроса на первичном рынке жилой недвижимости бизнес- и премиум-класса составил 97 тыс. м² (или 1 660 квартир), что на 10% ниже результатов аналогичного периода 2020 года.

В первом квартале 2021 года на первичную продажу было выведено большое количество проектов жилых комплексов бизнес-класса, среди них клубный дом «Халькон» от застройщика «Капстрой Питер», вторая очередь проекта «Морская набережная» («Группа ЛСР»), седьмая очередь проекта Magnifika Residence (Bonava) и ЖК Домино от ЛенСпецСМУ. Суммарно рынок Санкт-Петербурга пополнился на 89,7 тыс. м² жилья в проектах бизнес-класса. [23]

За первые три месяца 2021 года объем жилья, введенного в эксплуатацию, в сегментах «бизнес» и «премиум» составил 59 тыс. м². Завершилось строительство двух домов бизнес-класса

– «Дом у Каретного» («Инвестторг») в Фрунзенском районе и «Галактика Премиум» (Группа «Эталон») в Московском районе.

Уровень существующей конкуренции

Текущим конкурентным окружением считаются жилые комплексы, в которых осуществляется продажа квартир и активно ведутся строительные работы (таблица 7).

Наибольшее конкурентное влияние оказывают объекты, расположенные между Торжковской и Гельсингфорсской улицами, Большим Сампсониевским проспектом, Выборгской и Ушаковской набережными, обладающие схожими характеристиками местоположения и спроса. Данная территория является основной зоной конкуренции (рисунок 8).

В таблице 7 приведены главные параметры жилых комплексов в зоне конкуренции с предлагаемой концепцией развития территории. Данные, взятые с сайта Циан, о средней площади квартир и текущей стоимости квадратного метра жилья затрагивают 2-х комнатные квартиры, так как это самая репрезентативная категория (больше всего предложения и наибольший процент в квартирографии проектов).

Таблица 7 – Объекты бизнес-класса в основной зоне конкуренции

Название ЖК	ЖК Домино	ЖК Притяжение	ЖК Ривьер Нуар	ЖК Чёрная речка	ЖК Белый Остров
№ на рис.8	1	2	3	4	5
Девелопер	ЛенСпец СМУ	Setl Group	ЛСР	ЦДС	БАЗИС-СПБ
Площадь квартир, м ²	19 681	90 534	30 538	242 000	36 500
Кол-во квартир	316	1 583	559	4 800	535
Стадия проекта	Начало строительства	Выполнено 95 % работ	Выполнено 90 % работ	Первая очередь готова на 80 %	Выполнено 15 % работ

Продолжение таблицы 7

Дата реализации	4 кв 2022	2 кв 2021	2 кв 2021	3 очереди (2021,2022, 2023 гг)	2 кв 2023
Тип отделки	Чистовая	Чистовая	Предчистовая	Предчистовая	Предчистовая
Средняя площадь квартиры, м ²	62,3	57,2	54,6	50,4	68,2
Текущие цены за м ² , руб	222 033	201 970	285 106	270 000	239 580
% проданных квартир	34	82	94	64	46

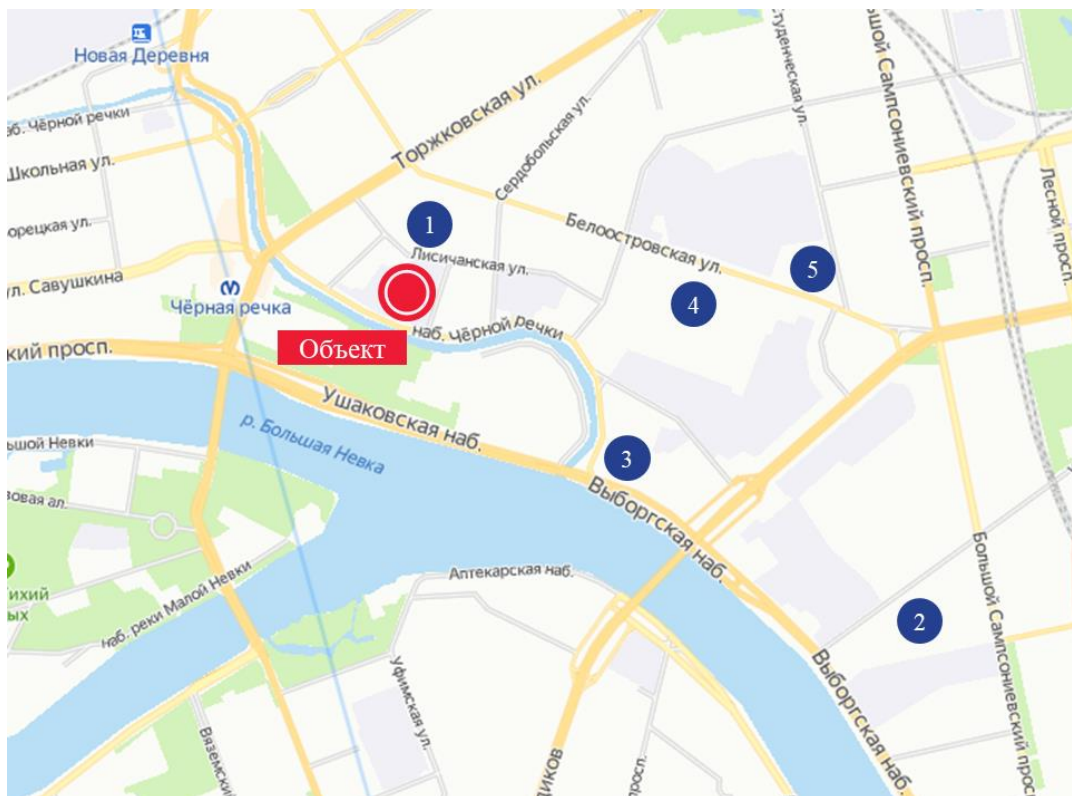


Рисунок 8 – Объекты-аналоги в конкурентной зоне

По данным международной консалтинговой компании Colliers, в марте 2021 года стоимость жилья в проектах бизнес-класса выросла на 22% по сравнению с мартом 2020-го года и достигла 209 тыс. руб./ м². [23]

По оценкам экспертов ожидается, что в 2021 году рост цен на первичном рынке недвижимости Санкт-Петербурга замедлится, поскольку в большей степени спрос на жилье уже реализован. В будущем увеличение стоимости квадратного метра будет связано с дальнейшим переходом рынка на проектное финансирование (эскроу-счета). По данным ДОМ.РФ, на конец марта 2021 года уже 43% от объема строящейся недвижимости предусматривает использование счетов эскроу, хотя в марте 2020 года показатель был на уровне 22%. На рост цен будут также влиять удорожание земельных участков и стройматериалов. [23]

§ 3.3. Вариант развития исследуемой территории

Для дальнейшего анализа предложенного варианта развития территории необходимо выполнить его SWOT-анализ (таблица 8).

Таблица 8 – SWOT-анализ жилого строительства бизнес-класса на исследуемой территории

Преимущества	Возможности
<ul style="list-style-type: none"> + Градостроительная возможность реализации жилья; + Расположение вблизи набережной, отличные видовые характеристики; + Хорошая транспортная доступность и близость к историческому центру города и парку; + Близость к станции метро (10-15 минут пешком). 	<ul style="list-style-type: none"> + Появление новых мест притяжения и приложения труда из-за высокого спроса на жильё в этом районе; + Комплексное освоение территории и формирование единого района жилья бизнес-класса с хорошим благоустройством; + Меньший срок окупаемости (по сравнению со строительством бизнес-центра).

Продолжение таблицы 8

Недостатки	Угрозы
<ul style="list-style-type: none"> – В настоящее время территория расположена в промышленном окружении; – Необходимость строительства социальной инфраструктуры (детский сад), который занимает значительную площадь. 	<ul style="list-style-type: none"> – Потребуется рекультивация территории из-за размещения на ней производственных предприятий; – Сокращение спроса из-за дальнейшего повышения ключевой ставки ЦБ.

Учитывая данный SWOT-анализ, ограниченную высотность зданий, оптимальные для строительства сроки окупаемости и конкурирующее окружение, можно понять, что жилая застройка целесообразна только при комплексной застройке всей территории.



Рисунок 9 – Схема возможного расположения зданий при застройке участка

Автором работы предлагается снос всех внутриплощадных строений и комплексная застройка внутренней территории жилыми зданиями с высотностью 33/36 (уличный фронт/внутриквартальная застройка) с включением объектов торговой функции на первых этажа

зданий, подземным паркингом, а также детским садом (рисунок 9). Расчёт характеристик предлагаемого проекта указан в таблице 9 и 10.

Таблица 9 – Параметры застройки территории

№	Показатель, ед.изм	Обоснование	Значение
1	Площадь территории, м ²	Суммарная площадь земельных участков с кадастровыми номерами 78:34:0004013:1106 и 78:34:0004013:1107	31227,0
2	Высотный регламент	ПЗЗ Санкт-Петербурга	33/36
3	Коэффициент использования территории	ПЗЗ Санкт-Петербурга	1,7
4	Площадь квартир, м ²	Расчёт	53085,9
5	Средняя площадь квартиры, м ²	Собственный анализ рынка жилой недвижимости бизнес-класса	65
6	Количество квартир	Расчёт	817
7	Коэффициент функциональности	Зависит от класса объекта, наличия социальных и коммерческих встроенных помещений, размеров мест общего пользования (МОП), дополнительной инфраструктуры (колясочные и т.п). Выбранное значение характерно для жилых комплексов бизнес-класса	65 %
8	Общая наземная площадь (GBA), м ²	Расчёт	81670,6
9	Высота потолков	Собственный анализ рынка	2,75
10	Этажность	Расчёт	12,0
11	Площадь застройки, м ²	Расчёт	6805,9
12	Минимальное количество машино-мест	ПЗЗ Санкт-Петербурга	1 место на 80 м ² площади квартир
13	Количество мест в паркинге	Расчёт	663,6

Продолжение таблицы 9

14	Площадь подземного паркинга, м ²	Расчёт	23225,1
15	Общая площадь жилых корпусов, м ²	Расчёт	104895,7
16	Площадь первых этажей (коммерческих помещений), м ²	Расчёт	4423,8
17	Норма обеспеченности дошкольными организациями	Нормативы градостроительного проектирования Санкт-Петербурга (далее РГНП)	61,0 место на 1000 человек
18	Средняя жилищная обеспеченность на одного жителя Санкт-Петербурга, м ²	РНГП	28,0
19	Количество жителей	РНГП	1895,9
20	Количество мест в детском саду	Расчёт	115,9
21	Площадь земли на 1 место в детском саду, м ²	СП 42.13330.2016 «Планировка и застройка городских и сельских поселений»	38,0
22	Площадь участка под детским садом, м ²	Расчёт	4404,2
23	Минимальная площадь озеленения, м ²	ПЗЗ Санкт-Петербурга	28,0 м ² на 100 м ² площади квартир
24	Площадь благоустройства, м ²	Расчёт	16894,3
25	Площадь дорог и проездов (10% от площади участка), м ²	Зависит от класса объекта, размеров мест общего пользования (МОП). Выбранное значение характерно для жилых комплексов бизнес-класса	3122,7

Таблица 10 – Прогноз денежных потоков предлагаемого проекта застройки территории

Периоды	1	2	3	4	5
Годы	2021	2022	2023	2024	2025
Индекс роста затрат	1,00	1,05	1,10	1,15	1,20
ЗАТРАТЫ					
Проектирование и изыскания	419 582 800,00				
Строительство (включая паркинг)		4 195 828 000,00	4 405 619 400,00		
Благоустройство			44 056 194,00		
Реклама и PR		125 415 438,75	169 387 987,01	112 573 677,60	57 333 230,63
Финансирование (кредит)		125 415 438,75	169 387 987,01	112 573 677,60	57 333 230,63
Налогообложение		836 102 925,00	1 129 253 246,75	750 491 184,00	382 221 537,50
Непредвиденные расходы	4 195 828,00	52 827 618,03	59 177 048,15	9 756 385,39	4 968 879,99
ИТОГОВЫЕ РАСХОДЫ	423 778 628,00	5 335 589 420,53	5 976 881 862,92	985 394 924,59	501 856 878,74
ПРОДАЖИ					
Индекс роста цен		1,00	1,11	1,22	1,33
Темпы продаж		0,35	0,35	0,20	0,10
Квартиры		4 180 514 625,00	4 640 371 233,75	2 914 415 910,00	1 588 595 557,50
Темпы продаж			0,50	0,35	0,15
Паркинг			497 250 000,00	386 363 250,00	198 402 750,00
Темпы продаж			0,50	0,40	0,10
Коммерческие помещения			508 645 000,00	451 676 760,00	124 109 380,00
Доход		4 180 514 625,00	5 646 266 233,75	3 752 455 920,00	1 911 107 687,50
ВЫРУЧКА	- 423 778 628,00	- 1 155 074 795,53	- 330 615 629,17	2 767 060 995,41	1 409 250 808,76
ИТОГОВАЯ ВЫРУЧКА	2 266 842 751,47	NPV	1 176 716 785,56	IRR	38%
			Срок окупаемости		3 года

Сумма земельного налога при изменении кадастровой стоимости

Изменение площади, вида использования или категории земельного участка приводит к пересмотру кадастровой стоимости и напрямую влияет на итоговый размер земельного налога. В такой ситуации налог (авансовые платежи) определяется с учетом коэффициента изменения, рассчитываемого как отношение количества месяцев до/после изменения ВРИ к количеству месяцев владения.

При владении земельным участком меньше года и изменении ВРИ во время этого владения налог с одновременным применением коэффициентов владения и изменения ($H_{и}$) в соответствии с письмом ФНС от 23.05.2018 № БС-4-21/9823 рассчитывается по формуле 7:

$$H_{и} = КС1 \times СН1 \times КВ \times КИ1 + КС2 \times СН2 \times КВ \times КИ2 \quad (7)$$

где КВ – коэффициент владения (отношение числа полных месяцев, в течение которых земельный участок находился в собственности к 12);

КС1 – первоначальная кадастровая стоимость;

СН1 – первоначальная ставка налога;

КИ1 – коэффициент изменения, равный отношению количества месяцев владения до изменения стоимости к общему количеству месяцев владения;

КС2 – новая кадастровая стоимость;

СН2 – новая ставка налога;

КИ2 – коэффициент изменения, равный отношению количества месяцев владения после изменения стоимости к общему количеству месяцев владения.

В нынешней ситуации земельные участки с кадастровыми номерами 78:34:0004013:1106 и 78:34:0004013:1107 находятся в собственности с 2020-го года. Исследуется ситуация, при которой собственник будет владеть участком весь год и начнёт жилое строительство, поэтому коэффициент владения (КВ) будет равен единице. В таблице 11 представлен расчёт итоговой суммы земельного налога за 2021 год с условием изменения ВРИ 16 июня 2021 года на «Многоэтажная жилая застройка» (2.6 по классификатору) [8]

Таблица 11 – Сумма земельного налога при изменении кадастровой стоимости

№	Показатель, ед.изм	Обоснование	Значение
1	Площадь 78:34:0004013:1106 (далее У1), м ²	Данные публичной кадастровой карты	23 723,00
2	Нормативный УПКС У1 при нынешнем виде использования, руб./ м ²	Приказ Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга № 365 от 17 октября 2013 года № 365 (9 группа ВРИ) [17]	4 585,70
3	Фактический УПКС У1 при нынешнем виде использования (с учётом коэффициентов), руб./ м ²	Расчёт	3 483,57
4	Кадастровая стоимость У1 до изменения ВРИ (КС1), руб	Приказ Минэкономразвития России от 24.09.2018 № 514 (формула 2)	82 640 709,80
5	Ставка налога У1 до изменения ВРИ (СН1), %	Закон Санкт-Петербурга от 23.11.2012 N 617-105 «О земельном налоге в Санкт-Петербурге» (таблица 2)	1,5
6	Коэффициент изменения (КИ1)	П. 7.1 статьи 396 НК РФ (отношение количества месяцев до изменения ВРИ к 12)	0,5
7	УПКС У1 при жилом строительстве, руб./ м ²	Приказ Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга № 365 от 17 октября 2013 года № 365 (1 группа ВРИ)	33 432,77
8	Кадастровая стоимость У1 после изменения ВРИ (КС2), руб	Приказ Минэкономразвития России от 24.09.2018 № 514 (формула 2)	793 126 314,40

Продолжение таблицы 11

9	Ставка налога У1 после изменения ВРИ (СН2),%	Закон Санкт-Петербурга от 23.11.2012 N 617-105 «О земельном налоге в Санкт-Петербурге» (таблица 2)	0,01
10	Коэффициент изменения (КИ2)	П. 7.1 статьи 396 НК РФ (отношение количества месяцев после изменения ВРИ к 12)	0,5
11	Сумма земельного налога в 2021 году после изменения ВРИ с применённым коэффициентом, руб	Письмо ФНС от 23.05.2018 № БС-4-21/9823@ и п. 15 ст. 396 НК РФ о применении коэффициента 2 в течение трехлетнего срока строительства	1 318 923,28
12	Сумма земельного налога в 2020 году без изменения ВРИ с условием владения участком в течение года, руб	Расчёт в соответствии с формулой 3	1 239 610,65
13	Площадь 78:34:0004013:1107 (далее У2), м ²	Данные публичной кадастровой карты	7 504,00
14	Нормативный УПКС У2 при нынешнем виде использования, руб./ м ²	Приказ Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга № 365 от 17 октября 2013 года № 365 (9 группа ВРИ)	4 585,70
15	Фактический УПКС У2 при нынешнем виде использования (с учётом коэффициентов), руб./ м ²	Расчёт	3 912,20

Продолжение таблицы 11

16	Кадастровая стоимость У2 до изменения ВРИ (КС1), руб	Приказ Минэкономразвития России от 24.09.2018 № 514 (формула 2)	29 357 184,80
17	Ставка налога У2 до изменения ВРИ (СН1), %	Закон Санкт-Петербурга от 23.11.2012 N 617-105 «О земельном налоге в Санкт-Петербурге» (таблица 2)	1,5
18	Коэффициент изменения (КИ1)	П. 7.1 статьи 396 НК РФ (отношение количества месяцев до изменения ВРИ к 12)	0,5
19	УПКС У2 при жилом строительстве, руб./ м ²	Приказ Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга № 365 от 17 октября 2013 года № 365 (1 группа ВРИ)	33 432,77
20	Кадастровая стоимость У2 после изменения ВРИ (КС2), руб	Приказ Минэкономразвития России от 24.09.2018 № 514 (формула 2)	250 879 731,2
21	Ставка налога У2 после изменения ВРИ (СН2), %	Закон Санкт-Петербурга от 23.11.2012 N 617-105 «О земельном налоге в Санкт-Петербурге» (таблица 2)	0,01
22	Коэффициент изменения (КИ2)	П. 7.1 статьи 396 НК РФ (отношение количества месяцев после изменения ВРИ к 12)	0,5
23	Сумма земельного налога в 2021 году после изменения ВРИ с применённым коэффициентом, руб	Письмо ФНС от 23.05.2018 № БС-4-21/9823@ и п. 15 ст. 396 НК РФ о применении коэффициента 2 в течение трехлетнего срока строительства	465 445,74
24	Сумма земельного налога в 2020 году без изменения ВРИ с условием владения участком в течение года, руб	Расчёт в соответствии с формулой 3	440 357,77

Важно отметить, что налоговые суммы, указанные в таблице 10 актуальны для 2021 года, в 2022 году сумма налога для обоих участков будет отличаться вследствие особенностей земельного налогообложения.

Итоговые показатели проекта:

- Кадастровая стоимость У1 после изменения ВРИ – 793 126 314,4 руб (в 9,5 раз больше по сравнению с первоначальной, близка к рыночной стоимости и демонстрирует порядок её изменения);
- Сумма земельного налога У1 в 2021 году после изменения ВРИ с применённым коэффициентом – 1 318 923,28 руб (на 6 % процентов больше изначальных платежей);
- Кадастровая стоимость У2 после изменения ВРИ – 250 879 731,2 руб (в 8,5 раз больше по сравнению первоначальной, близка к рыночной стоимости и демонстрирует порядок её изменения);
- Сумма земельного налога У2 в 2021 году после изменения ВРИ с применённым коэффициентом – 465 445,74 руб (на 6 % процентов больше изначальных платежей);
- Итоговая выручка проекта – 2 266 842 751,47 руб;
- NPV (чистая приведённая стоимость, отражающая получаемый инвесторами доход с учётом дисконтирования и всех затрат) – 1 176 716 785,56 руб;
- IRR (показатель, показывающий усреднённую ежегодную доходность в процентах годовых реализации проекта на горизонте рассмотрения) – 38%;
- Срок окупаемости (срок, при котором доходы от проекта становятся больше затрат) – 3 года.

Анализируя показатели предлагаемой автором застройки территории, можно понять, что проект:

- обладает высокими мультипликационными эффектами;
- обеспечивает большую (относительно других вариантов инвестирования) ежегодную доходность;
- финансово оправдан;

- его реализация необходима для увеличения экономической эффективности использования изучаемых земельных участков.

Проект соответствует прямым и косвенным критериям эффективности использования земельных участков:

1. Значительно увеличивается рыночная и кадастровая стоимости участков;
2. Растут налоговые платежи (налоги с прибыли компании, земельные платежи);
3. Формируется район проживания с единой структурой, высоким уровнем жизни, качественным благоустройством, а также большим количеством коммерческих и социальных объектов;
4. Учитываются особенности градостроительного, социального развития исследуемой территории.

Проект не противоречит градостроительным и социальным нормам и стандартам данной территории и значительно увеличивает доходы участников рынка недвижимости при параллельном улучшении жилищных и экологических условий. Формирование большого по площади и численности населения жилого района, близкого к историческому центру Санкт-Петербурга, способствует увеличению деловой активности на территории, созданию рабочих мест и развитию нового центра пространственного развития города.

Заключение

В системе землепользования вопрос повышения эффективности использования территории играет существенную роль, так как именно комплексное, устойчивое развитие территорий приводит к экономическому росту города и благосостояния его жителей. В связи с этим наблюдается острая необходимость в изучении и оценке эффективности землепользования, так как города стремительно развиваются, что приводит к сильному изменению их территорий. По мнению автора, наиболее важным является именно экономический подход, так как его критерии и показатели могут отразить изменение эффективности землепользования, затрагивая при этом другие подходы.

В рамках исследования было выделено два уровня критериев эффективности использования городских территорий. На первом уровне основной критерий – рентная доходность территории, а показатели – экономические формы, в которых она отражается: земельный налог, арендная плата, цена земли.

Приносимые землей рентные доходы определяют рыночную стоимость земли, и, в конечном счете, ее цену. Вместе с тем, при оценке эффективности использования городских территорий важно учитывать внешние эффекты – влияние характера использования данной территории на развитие смежных территорий и территории города в целом. Максимизация рентного дохода, извлекаемого с отдельных территорий, должна быть соразмерена с внешними эффектами, направленность и величина которых определяют ограничения, которые должны быть учтены при принятии решений относительно развития данной территории. В качестве таких выступают социальные, экологические и градостроительные ограничения.

Второй уровень представлен критериями и показателями влияния предполагаемого использования территории на развитие города в отраслевом и территориальном аспектах (мультипликационный эффект).

Инвестиции в недвижимость, в развитие территорий обладают высокими мультипликационными эффектами, оказывая влияние на уровень и качество жизни населения, экологическую обстановку, транспортную систему и градостроительную среду города в целом.

Таким образом, в процессе изучения различных вопросов землепользования и раскрытия понятия «экономической эффективности использования городских территорий», основываясь на принципе наиболее эффективного использования, была выведена система критериев и показателей, отражающих не только изменение в эксплуатации самого участка, но и внешних эффекты, создаваемые им.

В главе 3 была предложена концепция развития территории на Чёрной речке, которая учитывала нынешние градостроительные, социальные и экологические ограничения. Анализируя показатели возможной жилой застройки участков, можно понять, что проект обладает высокими мультипликационными эффектами, выгодной с инвестиционной точки зрения доходностью и обеспечивает многократный рост рыночной стоимости участков, то есть увеличивает экономическую эффективность землепользования при соблюдении всех нормативов.

Следовательно, цель и основные задачи данной выпускной квалификационной работы были реализованы и подробно описаны. В ходе проведенного исследования было выявлено, что предлагаемые экспертами концепции развития территорий необходимо рассматривать с позиции прямых и косвенных критериев и показателей экономической эффективности землепользования для определения наилучшего варианта использования земельных участков.

Список использованной литературы

1. Налоговый Кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: [федер. закон: принят Гос. Думой 31 июля 1998 г.: по состоянию на 20 мая 2021 г.]. – М.: Российская газета, № 148-149, 1998. – 1376 с. – Режим доступа: <https://docs.cntd.ru/document/901714421>.

2. ГОСТ Р ИСО 9000-2015 Системы менеджмента качества. Основные положения и словарь [Электронный ресурс]. - М.: Стандартинформ, 2019. – Режим доступа: <https://docs.cntd.ru/document/1200124393>.

3. Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ О государственной кадастровой оценке [Электронный ресурс]: [федер. закон: принят Гос. Думой 3 июля 2016 г.: по состоянию на 20 мая 2021 г.]. – М. : Российская газета, № 146, 2016. – Режим доступа: <https://docs.cntd.ru/document/420363376>.

4. Приказ Минэкономразвития от 12.05.2017 № 226 Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке [Электронный ресурс]: [по состоянию на 20 мая 2021 г.] - Официальный интернет-портал правовой информации www.pravo.gov.ru, 2017, N 0001201705300005. – Режим доступа: <https://docs.cntd.ru/document/456065252>.

Приказ Минэкономразвития от 07.06.2016 № 358 Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке [Электронный ресурс]: [по состоянию на 20 мая 2021 г.] – Режим доступа: <https://docs.cntd.ru/document/456007688>.

5. Приказ Минэкономразвития от 12.05.2017 № 225 О внесении изменений в методические указания о государственной кадастровой оценке, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 7 июня 2016 г. № 358 [Электронный ресурс]: [по состоянию на 20 мая 2021 г.] – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_217148/.

6. Приказ Минэкономразвития России от 24.09.2018 № 514 Об утверждении Порядка определения кадастровой стоимости объектов недвижимости при осуществлении государственного кадастрового учета ранее не учтенных объектов недвижимости, включения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о ранее учтенных объектах недвижимости или внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений при изменении качественных и (или) количественных характеристик объектов недвижимости, влекущем за собой изменение их кадастровой стоимости [Электронный ресурс]: [по состоянию на 20 мая 2021 г.] – Официальный интернет-портал правовой информации www.pravo.gov.ru, 2018, N 0001201812310036 . – Режим доступа: <https://docs.cntd.ru/document/551544338>.

7. Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО N 7) [Электронный ресурс]: [по состоянию на 20 мая 2021 г.]. – Режим доступа: <https://docs.cntd.ru/document/456000813>.

8. Приказ Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков [Электронный ресурс]: [по состоянию на 20 мая 2021 г.] – Официальный интернет-портал правовой информации www.pravo.gov.ru, 2020, N 0001202012160040 . – Режим доступа: <https://docs.cntd.ru/document/573114694>.

9. Распоряжение Минимущества России от 06.03.2002 № 568 Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков [Электронный ресурс]: [по состоянию на 20 мая 2021 г.] – М.: Библиотека журнала "Бюджетные и некоммерческие организации", 2002. – Режим доступа: <https://docs.cntd.ru/document/901814896>.

10. СП 42.13330.2016 Планировка и застройка городских и сельских поселений [Электронный ресурс]: [свод правил: принят Минстроем России 30 декабря 2016 г.: по состоянию на 20 мая 2021 г.]. - М.: Стандартинформ, 2017. - Режим доступа: <https://docs.cntd.ru/document/456054209>.

11. ТСН 30-306-2002 Реконструкция и застройка исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга [Электронный ресурс]: [территориальные строительные нормы: принят Администрацией Санкт-Петербурга 22 февраля 2002 г.: по состоянию на 20 мая 2021 г.]. - СПб.: Администрация Санкт-Петербурга, 2003 год. – Режим доступа: <https://docs.cntd.ru/document/1200031464>.

12. Закон Санкт-Петербурга от 23.11.2012 № 617-105 О земельном налоге в Санкт-Петербурге [Электронный ресурс]: [закон Санкт-Петербурга: принят Законодательным собранием Санкт-Петербурга 14 ноября 2012 г.: по состоянию на 20 мая 2021 г.] . – Режим доступа: https://www.nalog.gov.ru/rn78/about_fts/docs/4459430/.

13. Закон Санкт-Петербурга от 05.12.2007 № 608-119 О Методике определения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Санкт-Петербурга [Электронный ресурс]: [закон Санкт-Петербурга: принят Законодательным собранием Санкт-Петербурга 5 декабря 2007 г.: по состоянию на 20 мая 2021 г.]. – СПб.: Санкт-Петербургские ведомости, № 233, 11.12.2007 – Режим доступа: <https://docs.cntd.ru/document/8462648>.

14. Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 26.11.2009 № 1379 О мерах по реализации Закона Санкт-Петербурга О Методике определения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Санкт-Петербурга [Электронный

ресурс]: [по состоянию на 20 мая 2021 г.] . – СПб.: Информационный бюллетень Администрации Санкт-Петербурга, № 48, 14.12.2009. - Режим доступа: <https://docs.cntd.ru/document/891821762>.

15. Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524 О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга [Электронный ресурс]: [по состоянию на 20 мая 2021 г.] – Официальный сайт Администрации Санкт-Петербурга www.gov.spb.ru/norm_baza/npa, 29.06.2016. – Режим доступа: <https://docs.cntd.ru/document/456007157>.

16. Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 11.04.2017 № 257 Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Санкт-Петербурга [Электронный ресурс]: [по состоянию на 20 мая 2021 г.] – Официальный сайт Администрации Санкт-Петербурга www.gov.spb.ru/norm_baza/npa, 21.04.2017. – Режим доступа: <https://docs.cntd.ru/document/456056520>.

17. Приказ Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга от 17.10.2013 № 365 Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в Санкт-Петербурге [Электронный ресурс]: [по состоянию на 20 мая 2021 г.] - Официальный сайт Администрации Санкт-Петербурга www.gov.spb.ru/norm_baza/npa, 18.11.2013. – Режим доступа: <https://docs.cntd.ru/document/537943148>.

18. Антонова А.В., Кондратова А.Н. Эффективность использования городских земель как индикатор управления (на примере г. Кемерово) [Электронный ресурс] // РППЭ. - 2018. - №7. – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/effektivnost-ispolzovaniya-gorodskih-zemel-kak-indikator-upravleniya-na-primere-g-keмеровo>.

19. Асаул, А.Н. Экономика недвижимости: Учебник для вузов / А.Н. Асаул, С.Н. Иванов, М.К. Старовойтов. - СПб.: АНО «ИПЭВ», 2009. - 304 с.

20. Буркеев Д.О. Повышение эффективности использования земельных ресурсов, находящихся в пределах муниципальных границ городов [Электронный ресурс] // Управление экономическими системами: электронный научный журнал. - 2016. - № 12. – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/povyshenie-effektivnosti-ispolzovaniya-zemelnyh-resursov-nahodyaschihsya-v-predelah-munitsipalnyh-granits-gorodov>.

21. Джек Фридман, Николас Ордуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: перевод с английского / В.Н.Лаврентьев. - М.: Дело ЛТД, 1995. - 478 с.

22. Засядь-Волк В.В. Земельные ресурсы как основа эффективного развития территории [Электронный ресурс] // Вестник Санкт-Петербургского университета. - 2013. - № 2. – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/zemelnye-resursy-kak-osnova-effektivnogo-razvitiya-territorii>.

23. Конвей Елизавета. В первом квартале 2021 года спрос на квартиры бизнес- и премиум-класса в Петербурге снизился на 10% [Электронный ресурс] // Colliers/News от 13.05.2021. – Режим доступа: <https://www.colliers.com/ru-ru/news/st-petersburg/13-05-2021-v-pervom-kvartale-2021-goda-spros-na-kvartiry-biznes-i-premium-klassa-v-spb-snizilsya>.
24. Крутеева О.В., Дзюба А.В. Оценка эффективности использования земельных ресурсов в городе Новосибирске [Электронный ресурс] // Интерэкспо Гео-Сибирь. - 2015. - № 1. – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/otsenka-effektivnosti-ispolzovaniya-zemelnyh-resursov-v-gorode-novosibirske>.
25. Макарова О.Ю. Критерии и показатели оценки эффективности функционирования воспитательной системы вуза [Электронный ресурс] // Фундаментальные исследования. - 2013. - № 1. – Режим доступа: <http://www.fundamental-research.ru/pdf/2013/1-2/30949.pdf>.
26. Максимов С.Н. Управление девелопментом недвижимости: учебник / С.Н. Максимов. - М.: Проспект, 2014. - 473 с.
27. Максимов С.Н. Экономика недвижимости: Учебник и практикум для академического бакалавриата / С.Н.Максимов. - М.: Издательство Юрайт, 2018. - 402 с.
28. Методические рекомендации по оценке экономической эффективности мероприятий комплексного развития территорий / Н.П. Кикава, А.С. Лазарев, В.В. Анциферов, О.А. Менделенко, А.Н. Валиулина – М.: Государственное автономное учреждение города Москвы «Научно-исследовательский и проектный институт Градостроительного планирования Москвы», 2017. - 92 с.
29. Овсянникова Т.Ю., Рабцевич О.В., Югова И.В. Оценка мультипликативного влияния жилищных инвестиций на динамику городского развития [Электронный ресурс] // Жилищные стратегии. - 2017. - № 3. – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/otsenka-multiplikativnogo-vliyaniya-zhilischnyh-investitsiy-na-dinamiku-gorodskogo-razvitiya>.
30. Прядко И.А. Экономический механизм обоснования экологически устойчивого развития городских территорий: монография / Л.А. Алексеев, А.С. Чешев. - Ростов-на-Дону: Ростиздат., 2009. - 144 с.
31. Пол А. Самуэльсон, Вильям Д. Нордхаус. Экономика: перевод с английского / Л.С. Тарасевич, А.И. Леусский. - М.: «БИНОМ», 1997. - 800 с.
32. Савруков А.Н. Методика оценки мультипликационного эффекта реализации ипотечных жилищных программ в России [Электронный ресурс] // Вестник РГТЭУ. - 2014. - №

10. – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/metodika-otsenki-multiplikativnogo-effekta-realizatsii-ipotechnyh-zhilischnyh-programm-v-rossii>.

33. Сотников И.Н. Проблемы оценки эффективности использования городских земель [Электронный ресурс] // Вестник Университета. - 2015. - № 8. – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/problemy-otsenki-effektivnosti-ispolzovaniya-gorodskih-zemel>.

34. Maksimov S., Zasyad-Volk V., Shepeleva A.; Aliyev T., Zabolotskaya T. System formation for criteria and indicators of urban territory efficiency [Электронный ресурс] // 20th International Multidisciplinary Scientific GeoConference SGEM 2020, 18 - 24 August, 2020. – Режим доступа: <https://www.sgem.org/index.php/jresearch-article?citekey=Maksimov202021515522>.