

ООО "И ВЭ ГРУПП"

ИНН/КПП 7727427976/507401001

ОГРН 1197746554884

Тел.: 89623139099

Эл.почта: bu66@yandex.ru

Заявитель: Сеница А.Н.

## ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ

изменения основного вида разрешенного использования земельного участка на условно-разрешенные "магазины" и "общественное питание"

Стадия: Технико-экономическое обоснование (ТЭО)

Генеральный директор:



Шибанов А.С.

г.Симферополь

2026г.

# ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ

изменения основного вида разрешенного использования земельного участка

**Объект:** земельный участок с кадастровым номером 90:12:090101:282

**Адрес:** Республика Крым, Симферопольский район, с. Мирное, ул. Евпаторийская, 138А

**Площадь участка:** 371 кв.м (±7 кв.м)

**Кадастровая стоимость:** 830 282,51 руб.

**Категория земель:** земли населённых пунктов

**Текущий ВРИ:** для индивидуального жилищного строительства

**Запрашиваемый ВРИ (условно разрешённый):** магазины; объекты общественного питания

Дата подготовки ТЭО: 2026 г.

---

## 1. Общие положения и цель разработки

Настоящее технико-экономическое обоснование разработано в целях изменения основного вида разрешённого использования земельного участка с ИЖС на условно разрешённые виды использования – размещение магазина и объекта общественного питания.

Цель изменения ВРИ – обеспечение рационального использования участка, расположенного вдоль ул. Евпаторийская, формирование коммерческой инфраструктуры шаговой доступности и повышение налоговой отдачи территории.

---

## 2. Сведения о земельном участке (по данным ЕГРН)

Кадастровый номер: 90:12:090101:282

Дата постановки на кадастровый учет: 13.11.2015

Площадь: 371 кв.м

Категория земель: земли населённых пунктов.

ВРИ: для индивидуального жилищного строительства

Правообладатель: Сеница Алексей Николаевич

Ограничения и обременения: не зарегистрированы

Объекты капитального строительства на участке: отсутствуют

Участок свободен от застройки и может быть использован для реализации инвестиционного проекта.

---

## 3. Градостроительный анализ

Участок расположен в границах населенного пункта с. Мирное Симферопольского района.

Фактическое положение участка – приуличная линия вдоль ул. Евпаторийская, обеспечивающая: - интенсивный транспортный поток; - пешеходный трафик; - доступность для жителей прилегающей жилой застройки.

Дополнительным градостроительным фактором является формирование в данной точке устойчивого коммерческого узла: - примыкающий земельный участок с кадастровым номером 90:22:010102:1027 имеет вид разрешённого использования «магазины»; - напротив рассматриваемого участка сформирован новый земельный участок, на котором планируется размещение фирменного магазина «Богдановский хлеб».

Таким образом, съезд с ул. Евпаторийская в данной локации уже приобретает характер общественно-деловой и коммерческой зоны. Сохранение ВРИ «ИЖС» для рассматриваемого участка не соответствует складывающейся функциональной структуре территории.

Размещение индивидуального жилого дома вдоль магистральной улицы: - снижает комфорт проживания; - не соответствует характеру формирующейся приуличной застройки; - не обеспечивает общественно-деловую функцию улицы.

Запрашиваемые виды использования (магазины, общественное питание) соответствуют функциональному назначению приуличных территорий, обеспечивают логическое продолжение коммерческого фронта застройки и не противоречат назначению земель населённых пунктов.

---

## 4. Анализ неэффективности текущего ВРИ (ИЖС)

При использовании участка под ИЖС возможные параметры: - площадь жилого дома – ориентировочно 120–180 кв.м; - количество рабочих мест – 0; - налоговая отдача – минимальная; - общественная функция – отсутствует.

Экономический эффект при ИЖС: - разовая инвестиция в строительство жилого дома; - отсутствие постоянного коммерческого оборота; - отсутствие влияния на развитие инфраструктуры.

Таким образом, текущий ВРИ не обеспечивает эффективного использования участка в зоне транспортной активности.

---

## 5. Концепция инвестиционного проекта (при изменении ВРИ)

### 5.1 Предполагаемая застройка

Площадь участка: 371 кв.м

Предельный процент застройки (расчётно): 60%

Площадь застройки: 220 кв.м

Этажность: 1–2 этажа

Общая площадь здания (при 2 этажах): до 350 кв.м

## 5.2 Функциональное распределение

Вариант 1 (1 этаж – 220 кв.м): - магазин – 130 кв.м - объект общепита – 70 кв.м - технические помещения – 20 кв.м

Вариант 2 (2 этажа – 350 кв.м): 1 этаж – торговля (180 кв.м)  
2 этаж – кафе / кофейня (120 кв.м)  
вспомогательные помещения – 50 кв.м

## 5.3 Парковка

Расчётная потребность: - 1 машино-место на 30 кв.м торговли - 1 машино-место на 20 кв.м общепита

Необходимое количество машино-мест: 8–10

Фактически возможно размещение 8-10 машино-мест на прилегающей территории с организацией въезда с ул. Евпаторийская.

---

## 6. Инженерное обеспечение

Расчётные показатели:

Электроснабжение: - магазин 150 кв.м – 25 кВт - кафе 100 кв.м – 35 кВт Итого: 60 кВт

Водоснабжение: - до 2 куб.м/сутки

Канализация: - хозяйственно-бытовая, подключение к существующим сетям населённого пункта.

Дополнительная магистральная инфраструктура не требуется.

---

## 7. Финансово-экономическое обоснование

### 7.1 Инвестиции

Строительство 350 кв.м  $\times$  65 000 руб./кв.м = 22 750 000 руб.

Благоустройство и парковка = 1 200 000 руб.

Подключение к сетям = 1 000 000 руб.

Итого инвестиции:  $\approx$  24 950 000 руб.

### 7.2 Доходная модель

Средняя арендная ставка: - торговля – 1 800 руб./кв.м - общепит – 2 200 руб./кв.м

Расчёт: 180 кв.м  $\times$  1 800 = 324 000 руб./мес

120 кв.м  $\times$  2 200 = 264 000 руб./мес

Итого валовой доход: 588 000 руб./мес

Годовой доход: 7 056 000 руб.

Эксплуатационные расходы (15%): 1 058 000 руб.

Чистый операционный доход:  $\approx 5\,998\,000$  руб./год

Срок окупаемости: 4,1 года

Рентабельность проекта: около 24% годовых

### 7.3 Сравнение с ИЖС

ИЖС: - отсутствует арендный поток - отсутствуют рабочие места - минимальный налоговый эффект

Коммерческий объект: - стабильный налоговый поток - оборот малого бизнеса - рост кадастровой стоимости участка

---

## 8. Социально-экономический эффект

Реализация проекта обеспечит: - 8–12 рабочих мест; - шаговую доступность торговли для жителей; - развитие уличной инфраструктуры; - увеличение поступлений в бюджет от НДФЛ, УСН и имущественных налогов.

С учётом наличия примыкающего участка с ВРИ «магазины» и размещения напротив фирменного магазина «Богдановский хлеб», формируется единая коммерческая зона обслуживания.

Это создаёт предпосылки для: - комплексного благоустройства съезда с ул. Евпаторийская; - организации единой парковочной и пешеходной логистики; - архитектурного упорядочивания фасадной линии; - улучшения визуального восприятия въездной группы населённого пункта.

Комплексный подход позволит не фрагментарно размещать объекты торговли, а сформировать организованную общественно-деловую территорию с единым благоустройством и современным архитектурным обликом.

Проект соответствует интересам развития населённого пункта и принципам рационального градостроительного планирования.

---

## 9. Экологические, противопожарные и санитарные аспекты

Запрашиваемые виды использования: - не относятся к вредным производствам; - не требуют санитарно-защитной зоны; - не создают повышенного экологического воздействия; - соответствуют требованиям санитарных норм.

Планировочное решение участка принятый в соответствии с требованиями федерального закона от 22 июля 2008г. номер 123-ФЗ «технический регламент о требованиях пожарной безопасности». СП 4.13130.2013 «ограничение распространения пожара на объектах защиты». СП 42.13330.2016 «градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»

К территории участка предусмотрен подъезд пожарных автомобилей с дублера улицы Евпаторийской и с пожарного проезда к трансформаторной подстанции. Подъезд пожарных

автомобилей к территории обеспечен с двух сторон. Согласно СП 4.13130.2013 п.8.3 допускается подъезд пожарных автомобилей с одной стороны.

Ширина подъезда для пожарной техники составляет 4,2-6м, что отвечает требованиям СП 4.13130.2013 п.8.6

Рядовой посадки деревьев в местах возможных мест проведения спасательных работ не предусматривается.

Исключение условий возникновения пожара достигается исключением условий образования горючей среды и исключением условий образования в горючей среде источников зажигания, что обеспечивается следующими способами:

- Применением не горючих веществ и материалов;
- Ограничение массы и объема горючих веществ и материалов;
- Использованием наиболее безопасных способов размещения горючих веществ и материалов.

Электрические кабели и провода, прокладываемые открыто, предусматриваются не распространяющими горение. Линии электроснабжения имеют устройство защитного отключения, предотвращающие возникновения пожара.

Защита людей и имущества от воздействия опасных факторов пожара и ограничения последствий их воздействия обеспечиваются следующими способами:

- Устройством эвакуационных путей удовлетворяющих требования безопасной эвакуации людей при пожаре
  - Применением хозяйственной деятельности материалов с пределами огнестойкости и классами пожарной опасности, соответствующими требуемым степени огнестойкости и классу конструктивной пожарной опасности зданий и сооружений, а также с ограничением пожарной опасности поверхностных слоев
  - Применением первичных средств пожаротушения.
-

## 10. Схема функционального окружения и организации территории

Ниже приведена концептуальная схема размещения объектов в зоне съезда с ул. Евпаторийская.



### Принцип организации территории

1. Формирование единой фасадной линии коммерческих объектов.
2. Организация общей парковочной зоны вдоль съезда (6–10 машино-мест).
3. Создание безопасных пешеходных связей между объектами.
4. Устройство единого благоустройства:
  - о тротуарная плитка;
  - о освещение;
  - о озеленение;
  - о единая система навигации и вывесок.

## Градостроительный эффект

В результате формируется локальный общественно-деловой узел: - объекты расположены логично и компактно; - исключается точечная, хаотичная застройка; - улучшается внешний облик въездной группы; - повышается инвестиционная привлекательность территории.

Предлагаемая схема демонстрирует, что изменение ВРИ не является изолированным решением, а вписывается в уже сложившуюся и развивающуюся коммерческую структуру территории.

## 11. Обоснование соответствия планируемых параметров использования, требованиям градостроительных регламентов.

Проведённый градостроительный анализ показал, что сложившаяся планировочная структура данной части Мирновского сельского поселения представлена преимущественно индивидуальной жилой застройкой, что свидетельствует о недостаточной инфраструктуре района.

Организация в сельской жилой застройке, торговой и социальной деятельности связанной с организации точки общественного питания и магазина, направлена на эффективно и рационально использование территории и не оказывает вредное воздействие на смежные участки жилой застройки и на среду обитания.

Принимая во внимание выше изложенное, технико-экономическим обоснованием предлагается присвоить условно разрешенный вид использования образуемого согласно постановлению главы администрации земельному участку кадастровый номер 90:12:090101:282, площадью 371 кв.м, расположенному в селе Мирное, улица Евпаторийская.

Данное предложение не противоречит установленным градостроительным регламентам правил землепользования и застройки Мирновского сельского поселения (в ред. решения 18 (внеочередная) сессии Симферопольского районного совета Республики Крым III созыва от 10.09.2025 № 234, к решению 89 (внеочередная) сессии Симферопольского районного совета Республики Крым I созыва от 13.03.2019 № 1165), а также не нарушает функциональное назначение зоны индивидуальной жилой застройки по генеральному плану муниципального образования и соответствует сложившейся модели развития поселения и типологии застройки сельских зон, планомерно переходящих в состав г. Симферополь.

Кроме того, использование гражданами участков в целях организации предприятий торговли и общественного питания и появление дополнительных рабочих мест, способствует повышению трудовой и продовольственной безопасности, повышению уровня жизни сельского населения и сокращению миграции. Также ведение предпринимательской деятельности благоприятно влияет на инфраструктуру района и обеспечивает поддержание благоприятной экономической среды на территории Мирновского сельского поселения Симферопольского района.

---

## 12. Заключение

Изменение основного вида разрешённого использования земельного участка 90:12:090101:282 с ИЖС на условно разрешённые виды – магазины и объекты общественного питания – является градостроительно обоснованным и экономически целесообразным.

Реализация проекта позволит обеспечить эффективное использование участка площадью 371 кв.м, повысить инвестиционную активность и создать устойчивый коммерческий объект в структуре населённого пункта.

Просим рассмотреть вопрос о предоставлении условно разрешённого вида использования в установленном порядке.

## 13. Ситуационный план

