

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): бытовое обслуживание

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 разрешённый вид использования – размещение объекта бытового обслуживания.

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: Синица 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 (бытовое обслуживание) 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

Площадь застройки: 60 кв.м

Этажность: 1 этаж

Общая площадь здания (при 2 этажах): 60 кв.м

5.2 Функциональное распределение

- бытовое обслуживание ПВЗ / мастерская/парикмахерская — 30 м²
- склад, санузел, коридор, техпомещение — 30 м²

5.3 Парковка

Расчётная потребность: - 1 машино-место на 10 кв.м площади

Необходимое количество машино-мест: 6

Фактически возможно размещение 10-15 машино-мест на прилегающей территории с организацией въезда с ул. Евпаторийская.

6. Инженерное обеспечение

Расчётные показатели:

Электроснабжение: бытовой сервис и вспомогательные помещения 60 кв.м – 35 кВт

Водоснабжение: - до 2 куб.м/сутки

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

Дополнительная магистральная инфраструктура не требуется.

7. Финансово-экономическое обоснование

7.1 Инвестиции

Строительство 60 кв.м × 85 000 руб./кв.м = 5 100 000 руб.

Благоустройство и парковка = 1 200 000 руб.

Подключение к сетям = 1 000 000 руб.

Итого инвестиции: ≈ 7 300 000 руб.

7.2 Доходная модель

Средняя арендная ставка: - 1 500 руб./кв.м

Расчёт: 60 кв.м × 1 500 = 90 000 руб./мес

Итого валовой доход: 90 000 руб./мес

Годовой доход: 1 080 000 руб.

Эксплуатационные расходы (15%): 162 000 руб.

Чистый операционный доход: ≈ 918 000 руб./год

Срок окупаемости: 7,9 года

Рентабельность проекта: около 12% 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: - 3-6 рабочих мест; - шаговую доступность бытовых услуг 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.

Планировочные решения участка приняты 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 негорючих 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 (10 машино-мест).
3. Создание безопасных пешеходных связей между объектами.
4. Устройство единого благоустройства:
 - тротуарная плитка;
 - освещение;
 - озеленение;
 - 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 вышеизложенное, 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 No 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 бытового обслуживания 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 разрешённый вид – бытовое обслуживание – 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

