



**БИБЛИОТЕКА НАУЧНЫХ РАЗРАБОТОК И ПРОЕКТОВ НИУ МГСУ**

Ю.В. Алексеев

Г.Ю. Сомов

# **ПРЕДПРОЕКТНАЯ ОЦЕНКА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНО- ИНВЕСТИЦИОННОГО ПОТЕНЦИАЛА СЛОЖИВШЕЙСЯ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ**



МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ  
МОСКОВСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ

---

Библиотека научных разработок и проектов НИУ МГСУ

Ю.В. Алексеев, Г.Ю. Сомов

**ПРЕДПРОЕКТНАЯ ОЦЕНКА  
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНО-ИНВЕСТИЦИОННОГО  
ПОТЕНЦИАЛА СЛОЖИВШЕЙСЯ  
ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ**

Москва 2015

УДК 711  
ББК 85.118  
А47

СЕРИЯ ОСНОВАНА В 2008 ГОДУ

Рецензенты:

кандидат технических наук *Ю.Г. Страшнова*,  
руководитель НПО «Социальная инфраструктура»  
ГУП НИИПИ Генерального плана г. Москвы;  
кандидат технических наук *О.В. Васильев*,  
главный специалист мастерской транспорта и дорог  
ГУП НИИПИ Генерального плана г. Москвы

*Монография рекомендована к публикации научно-техническим советом НИУ МГСУ*

- Алексеев, Ю.В.**  
А47 Предпроектная оценка градостроительно-инвестиционного потенциала сложившейся жилой застройки : монография / Ю.В. Алексеев, Г.Ю. Сомов ; М-во образования и науки Рос. Федерации, Нац. исследоват. Моск. гос. строит. ун-т. Москва : НИУ МГСУ, 2015. 152 с. (Библиотека научных разработок и проектов НИУ МГСУ).

ISBN 978-5-7264-1090-6

Рассмотрена проблема установления градостроительного потенциала реконструируемой жилой застройки, необходимого для администрации и инвесторов, планирующих реализацию организационных и финансовых архитектурно-строительных мероприятий. Представлены методики расчета технико-экономической эффективности реконструкции пятиэтажной жилой застройки, осуществляемой без сноса жилых домов и с полным их сносом, на базе разработанной методологии реконструкции, сформировавшейся в 1950–1960-е гг. жилой застройки. Определены предварительные результаты финансовых затрат и доходов, обеспечивающие обоснованное прогнозирование развития реконструируемой территории на долгосрочную перспективу и разработку градостроительной политики, стимулирующей инвестиционный процесс.

Для научных работников, архитекторов и инженеров в области градостроительного планирования реконструкции сложившейся жилой застройки 1950–1960-х гг., студентов, обучающихся по направлению «Градостроительство», градостроителей, администрации поселений для управления реконструируемой жилой территорией, заказчиков-застройщиков, заинтересованных в инвестировании реконструкции жилой застройки.

УДК 711  
ББК 85.118

ISBN 978-5-7264-1090-6

© НИУ МГСУ, 2015

## Введение

Технико-экономическая и инвестиционная эффективности реконструкции жилой застройки зависят от потенциальных возможностей реконструируемой территории, позволяющих получать доходы в соответствии с потребностью в капитальном ремонте (модернизации) существующих жилых домов, с приростом населения, с увеличением объемов нового строительства (надстройки, мансарды, пристройки, вставки), объемов работ по благоустройству и озеленению территории и т.д. Для установления целесообразности и объемов финансовых вложений в строительные объекты, формирования финансовых схем их реализации необходим обоснованный учет комплекса данных мероприятий на предпроектной стадии.

Методика расчета технико-экономической эффективности реконструкции пятиэтажной жилой застройки, осуществляемой без сноса жилых домов или с полным их сносом, способствует установлению градостроительного потенциала жилой застройки, необходимого, в свою очередь, для планирования организационных и финансовых приоритетов данного градостроительного мероприятия. Предпроектный анализ и оценка мероприятий по результатам расчета эффективности реконструкции территории пятиэтажной жилой застройки позволит связать их в систему инвестиционно-градостроительной деятельности города и входящих в него административных и муниципальных округов. Градостроительное планирование реконструкции жилой застройки и организация градостроительной деятельности для ее реализации по предварительным результатам финансовых затрат и доходов обеспечит обоснованное прогнозирование развития территории административного округа. При этом будут определены приоритеты в градостроительной политике осуществления реконструкции со сносом жилых домов или без их сноса на долгосрочную перспективу.

Долгосрочная перспектива социально-экономического и территориально-пространственного развития административного округа устанавливается на стадии прогнозирования. на данной стадии выполняются научно-проектные решения, превышающие реальные сроки инвестирования в реконструкцию территорий существующей жилой застройки и имеющие значение для обоснования возможностей использования материальных и финансовых ресурсов города или административного округа при градостроительном планировании. Подобные решения

по результатам финансовых затрат и доходов будут сочетать исследовательский прогноз, ориентированный на представляющуюся возможность инвестирования, и нормативный — обусловленный территориально-пространственными аспектами, т.е. наличием свободных территорий между жилыми домами для устройства вставок, пристроек; достаточной площадью поверхности жилых домов для устройства надстроек, мансард; необходимых условий для развития благоустройства и озеленения.

При программировании, связанном с развитием муниципального округа, конкретизируется градостроительная политика на территории существующей жилой застройки с учетом действующего законодательства на уровне среднесрочных градостроительных планов и проектов. на этой стадии предпроектный анализ и оценка финансовых затрат и доходов на реконструкцию сложившейся жилой застройки выявят место инвестиций в общей системе их очередности и направленности в муниципальные округа.

Реализация инвестиций на стадии «Проект» обусловлена особенностями и условиями функционально-планировочной организации конкретной территории сложившейся пятиэтажной жилой застройки (квартал, группа кварталов). Данный процесс зависит от результатов выполненных проектов планировки, являющихся правовой основой регулирования инвестиционно-строительных отношений наряду с имущественными и земельными. Полученные предпроектные результаты расчета для предварительного анализа и оценки градостроительно-инвестиционного потенциала квартала или группы кварталов определяют в будущем правовой статус участников градостроительной деятельности, их отношение к объектам недвижимости.

Выполненные предпроектные расчеты технико-экономической эффективности реконструкции жилой застройки, позволяющие делать объективный прогноз по ее развитию в административном округе, разрабатывать программу ранжирования муниципальных округов по количеству и местоположению реконструируемых жилых территорий, являются основой для разработки обоснованных вариантов градостроительных решений проектов планировки и, как следствие, стимулирования инвестиционного процесса.

## Оглавление

Введение .....	3
Раздел 1. РЕКОНСТРУКЦИЯ НЕСНОСИМОЙ ПЯТИЭТАЖНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ .....	5
Глава I. Подход к выполнению предпроектной технико-экономической оценки .....	5
Глава II Методика предпроектной оценки технико-экономических показателей реконструкции пятиэтажной жилой застройки, осуществляемой без сноса .....	18
2.1. Расчет стоимости капитального ремонта одного дома .....	21
2.2. Расчет стоимости капитального ремонта территории жилой застройки квартала .....	23
2.3. Расчет стоимости строительства надстройки, мансарды .....	25
2.4. Расчет стоимости строительства вставки, пристройки .....	30
2.5. Расчет стоимости строительства вставки, пристройки, надстройки, мансарды .....	33
2.6. Условия окупаемости финансовых затрат на капитальный ремонт и реконструкцию .....	38
2.6.1. Расчет финансового дохода от строительства надстроек и мансард .....	39
2.6.2. Расчет финансового дохода от строительства пристроек, вставок .....	40
2.6.3. Расчет финансового дохода от строительства надстроек, мансард, вставок, пристроек .....	42
2.7. Методика предпроектного расчета .....	46
2.8. Предпроектная технико-экономическая оценка эффективности реконструкции неспособной пятиэтажной застройки .....	56
Раздел 2. РЕКОНСТРУКЦИЯ ТЕРРИТОРИЙ СО СНОСИМОЙ СЛОЖИВШЕЙСЯ ПЯТИЭТАЖНОЙ ЗАСТРОЙКОЙ .....	62
Глава I. Подход к выполнению предпроектной технико-экономической оценки сносимой жилой застройки .....	62
Глава II. Методика предпроектной оценки технико-экономических показателей реконструкции пятиэтажной жилой застройки, осуществляемой со сносом .....	76
2.1. Расчет финансовых затрат на снос переселяемого и строительство стартового жилого дома .....	76
2.2. Расчет количества жителей в квартале .....	80

2.3. Расчет площади жилых домов для переселения и коммерческих квартир .....	83
2.4. Расчет площади новой школы и детского сада .....	85
2.5. Расчет площади гаражей-стоянок .....	86
2.6. Расчет площади объектов социально-культурно-бытового назначения .....	89
2.7. Расчет внешних инженерных сетей, благоустройства и озеленения .....	90
2.8. Определение стоимости сноса, переселения, нового строительства при различных вариантах реконструкции квартала .....	90
2.9. Условия окупаемости финансовых затрат на снос и реконструкцию застройки на территории квартала .....	92
2.10. Расчет финансового дохода от реконструкции квартала .....	93
2.11. Методика предпроектного расчета .....	95
Глава III. Предпроектная технико-экономическая оценка эффективности реконструкции квартала со сносом жилой застройки .....	97
Приложение .....	126
Список литературы .....	149

*Научное издание*

**Алексеев Юрий Владимирович,  
Сомов Георгий Юрьевич**

**ПРЕДПРОЕКТНАЯ ОЦЕНКА  
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНО-ИНВЕСТИЦИОННОГО ПОТЕНЦИАЛА  
СЛОЖИВШЕЙСЯ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ**

**Редактор, корректор *Е.А. Федорова*  
Иллюстрации *С.А. Астафьева*  
Верстка *Д.Л. Разумного***

Подписано в печать 17.08.2015 г. И-94. Формат 60×84/16.  
Усл.-печ. л. 8,83. Уч.-изд. л. 10,32. Тираж 100 экз. Заказ 265

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования

«Национальный исследовательский  
Московский государственный строительный университет»  
(НИУ МГСУ).

129337, Москва, Ярославское ш., 26

Издательство МИСИ — МГСУ.

Тел. (495) 287-49-14, вн. 13-71, (499) 188-29-75, (499) 183-97-95.

E-mail: ric@mgsu.ru, rio@mgsu.ru.

Отпечатано в типографии Издательства МИСИ — МГСУ.

Тел. (499) 183-91-90, (499) 183-67-92, (499) 183-91-44