

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

## 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