© С.Н. Гончаренко, Д.К. Гетун, 2005

УДК 65.011.12:69035.4

С.Н. Гончаренко, Д.К. Гетун

АНАЛИЗ ПРАКТИКИ ПРОМЫШЛЕННОГО ИНВЕСТИРОВАНИЯ ПРОЕКТОВ ОСВОЕНИЯ ПОДЗЕМНОГО ПРОСТРАНСТВА

Серьезной проблемой в г. Москве продолжает оставаться строительство жилых и других зданий без обеспечения их машиноместами для размещения легковых автомобилей, что происходит и на реконструируемых территориях, усугубляя тем самым уже имеющийся дефицит машиномест.

В целях преодоления диспропорций в развитии городских программ жилищного и гаражного строительства, повышения уровня обеспеченности москвичей местами организованного хранения автотранспорта, снижения себестоимости строительства гаражей – стоянок, создания муниципальной собственности, приносящей доход от ее эксплуатации, Правительство Москвы утвердило Городскую целевую программу гаражного строительства в г. Москве, в которой декларировало обес-печенность машиноместами для хранения парка легковых автомобилей частной принадлежности не менее 45 % из расчета ожидаемого прироста в 280 тысяч машиномест за период с 2001-2004 гг. (табл. 1).

Для определения основных тенденций ценовой политики был проведен анализ коммерческих проектов освоения подземного пространства в городе Москве по статистическим данным периодических изданий [1] и риэлтерских фирм (Мосреалстрой, Вавилон, Миллионер, МЦБН, Penny Lave Reasty, МИЭЛЬ и т.д.), В результате исследования проанализированы данные 2000 гаражей, предполагаемых к продаже и аренде на первичном и вторичном рынке за 2004 год. При этом выяснилось, что средняя стоимость машиноместа зависит от трех основных факторов - типа объекта [7,8], обеспеченности инженерными сетями и типологической схемы строительства (табл. 2), (рис. 1).

Расчет затрат на новое строительство объектов освоения подземного пространства производился с использованием базы данных ГП «Моспромпроект» по проектам гаражей-стоянок, разработанных и рекомендуемых для массового строи-тельства в г. Москве [2, 3] (табл. 3, 4).

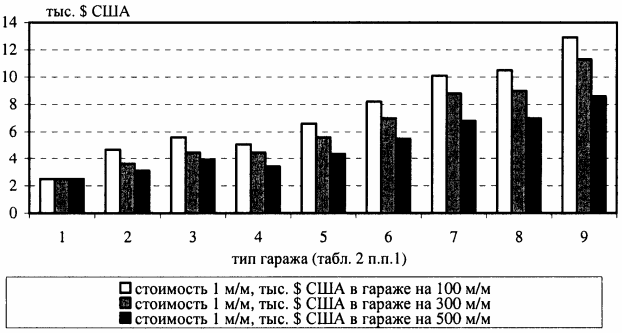
Стоимость разработки и оформления комплекта ИРД (исходно-разрешительной документации) по установленному порядку [4] по индивидуальной заявке инвестора составляет до 0,32 % от стоимости строительства. Стоимость основных проектных работ (Спр) (табл. 4) оп-

Таблица 1

Основные показатели Городской целевой программы гаражного строительства в г. Москве

Годы	2002	2003	2004
Кол-во машиномест	787 000	857 000	927 000
Годовой прирост машиномест	70 000	70 000	70 000
Обеспеченность населения машиноместами, %	40,2	42,6	45
Годовой прирост машиномест, %	2,4	2,4	2,4

ределяется в процентах от стоимости



Средняя стоимость строительства 1 машиноместа в зависимости от объекта и типологической схемы

строительства [5] и вычисляется согласно формуле:

$$C_{пр} = \frac{C_{стр98} * \alpha_{98} * K_{ис98}}{100} * K_{м} * K_{к} * K_{д},$$

где $C_{пр}$ – стоимость основных проектных работ в текущих ценах (тыс. руб.); $C_{стр98}$ – стоимость строительства в ценах на 01.01.98 (тыс. руб); α_{98} – норматив стоимости основных проектных работ (без учета стоимости разработки разделов «Энергоэффективность» и «Охрана окружающей среды»); $K_{ис98}$– коэффициенты пересчета к стоимости проектных работ (в базовых ценах на 01.01.98) [6]; $K_{м}$ – корректирующий коэффициент для объектов горзаказа (для коммерческого финансирования $K_{м}$ =1,0); $K_{к}$ – коэффициент, учитывающий объемы капитальных вложений, направляемых на проектирование объектов городского заказа, предусмотренных инвестиционной программой; $K_{д}$ – коэффициент, учитывающий разработку разделов проектно-сметной документации «Энергоэффективность» и «Охрана окружающей среды».

Проведенный анализ капитальных затрат коммерческих проектов освоения подземного пространства показал, что наиболее экономичными являются гаражи-стоянки на 500 машиномест, общая площадь на 1 машиноместо которых составляет 25-27 м^2, а стоимость от 7,5-8,5 тыс. долл. США. С уменьшением количества машиномест в гараже-стоянке от 300 до 100, общая площадь на 1 машиноместо увеличивается от 32-35 м^2 до 38-40 м^2, а средняя стоимость 1 машиноместа в подземном гаражном комплексе возрастает и составляет 9,5-11 тыс. долл. США (300 машиномест) и свыше 12,5 тыс. долл. (100 машиномест) соответственно.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. *Ежемесячный* информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости. – М.: Rway, 2004 г., №№ 107, 110, 114; «Тригон недвижимость». – М.: 2004, № 447 часть 4.

2. *Каталог* проектов гаражей-стоянок, рекомендуемых для массового строительства в г. Москве. – М.: Атлант, 2000, №1.

3. *«Московский* территориальный строительный каталог», том 2. - М.:, 1999.

4. *Распоряжение* мэра № 39-РМ от 31.01.96 «Об упрощении порядка подготовки исходно-разрешительной документации для проектирования и строительства на территории г. Москвы»

5. *Постановление* Правительства Москвы от 23.05.2000 № 390. Об утверждении порядка стоимости проектных работ для строительства в г. Москве» МРР 3.2.06.04-00

6. *Материалы* «Заседания региональной межведомственной комиссии по ценовой и тарифной политики при правительстве Москвы» 05.12.2001 г. № 6-86-1003/1-34

7. *Методические* рекомендации по оценке эффективности инвестиционных проектов (вторая редакция). – М.: Экономика, 2000.

8. *Волков И.М., Грачева М.В.* Проектный анализ. – М.: ЮНИТИ, 1998. 423 с.

Коротко об авторах

Гончаренко С.Н. – кандидат экономических наук, доцент,
Гетун Д.К. – аспирант,
кафедра «Организация и управление в горной промышленности» Московский государственный горный университет.