

О. В. Крутеева^{1}, Д. В. Алексеева¹*

Совершенствование девелоперского проекта «Башня на Маркса»

¹ Сибирский государственный университет геосистем и технологий, г. Новосибирск,
Российская Федерация
* e-mail: frans_pays@mail.ru

Аннотация. В статье объектом анализа девелоперский проект по развитию близлежащей территории, расположенной рядом с объектом «Башня на Маркса». Была определена стоимость работ по благоустройству территории и учтены соответствующие элементные нормы. В качестве основного метода составления локального сметного расчета использовался метод прямого счета. Опираясь на данные, девелоперы могут обосновать проект в соответствии с архитектурным решением.

Ключевые слова: девелопер, девелоперский проект, локальная смета, благоустройство территории

О. V. Kruteeva^{1}, D. V. Alexeeva¹*

Improvement of the development project «Tower on Marx»

¹ Siberian State University of Geosystems and Technologies, Novosibirsk, Russian Federation
* e-mail: frans_pays@mail.ru

Abstract. In the article, the object of analysis is a development project for the development of a nearby territory located next to the object "Tower on Marx". The cost of landscaping works was determined and the corresponding element norms were taken into account. The method of direct counting was used as the main method of making local estimates. Based on the data, developers can justify the project in accordance with the architectural solution.

Keywords: developer, development project, local estimate, landscaping

Введение

Девелопмент, как предпринимательская деятельность, активно преобразует экономику крупных городов. За счет реализации различных проектов могут быть созданы условия для развития малого и среднего бизнеса не только в сфере недвижимости, но и ряде смежных отраслей. Девелопмент оперирует такими понятиями, как ценность и качественные характеристики объекта недвижимости, которые проявляются за счет внесения физических изменений в его объемно-планировочную структуру.

Разработке любого девелоперского проекта предшествует глубокий анализ рынка, основной задачей которого является определение запросов потребителей. Развитие недвижимости в соответствии с требованиями рынка может осуществляться через преобразование уже существующих объектов или через благоустройство территории.

Целью исследования является определение направлений дальнейшего развития девелоперского проекта. К задачам исследования относятся: обоснование

необходимости совершенствования девелоперского проекта, определение состава работ по благоустройству территории, относящейся к объекту исследования, расчет вероятных затрат на проведение работ согласно рыночным ценам.

Научная новизна работы определяется значимостью объекта исследования для культурной и туристической карты города Новосибирска, а практическая значимость – возможностью привлечь внимание инвесторов и общественности к сохранению памятников архитектуры.

Проблемы развития территорий достаточно давно находятся в сфере внимания российских и зарубежных ученых. Отдельные правовые аспекты, касающиеся регулирования отношений в сфере редевелопмента анализируются в работе А. Б. Шеремет и Т. В. Межуевой [1]. Исследование С. А. Вдовина, Ю. Ю. Соловьевой и А. О. Ткаченко структурирует внутренние и внешние факторы инвестиционной привлекательности на основании соотношения максимальной прибыли и минимального риска для возможных инвесторов [2]. Вопросы стратегического выбора и принятия соответствующих управленческих решений при осуществлении инвестиционных проектов были рассмотрены О. О. Иценковым, Е. В. Убоженко, А. О. Ткаченко [3]. Общую значимость девелоперских проектов для регионального развития отмечали Г.И. Ивасюк, Е. Н. Лебедева (Красса) [4]. З.Ю. Желнина выделяет туристическую отрасль как одно из направлений с высоким инвестиционным потенциалом и сферой реализации крупных проектов с государственной поддержкой [5].

Тем не менее, проблеме технико-экономического обоснования девелоперских проектов уделяется недостаточно внимания.

Методы и материалы

Обоснование девелоперского проекта по благоустройству территории будет строиться в соответствии с принципами составления локальных смет. Такие расчеты учитывают действующие сметные нормативы, проектные данные, включая информацию, полученную от заказчика, ведомости объемов работ и оборудования, а также рыночные цены на сырье и материалы.

Локальные сметы разрабатываются узкими специалистами, при этом используются четыре способа расчета: аналоговый, базисно-индексный, ресурсный и метод чистой индексации. В основе локальных смет содержатся системы ценообразования и нормирования, сформированные в 2000 году. При этом все расценки делят на сметно-нормативные базы, единичные федеральные и территориальные. Не во всех регионах РФ, в том числе и в Новосибирской области, имеются территориальные сметные нормативы. В этом случае используют федеральные единичные расценки (ФЭР).

Так как среди работ, включенных в перечень по благоустройству, присутствует асфальтирование, следует пояснить различия в типах асфальтобетонных смесей и их влияние на качество дорожного полотна. Все асфальтобетонные смеси можно классифицировать по типу, видам основного заполнителя, зернистости, плотности, способу испарения углеводородов и технологии укладки, по марке [6]. Для пешеходных зон, где не планируется высокой нагрузки, рационально использовать покрытия со средними физико-механическими характеристиками.

Результаты

Водонапорная башня на Маркса была построена в 1935 году с чисто утилитарной целью: она была предназначена для обеспечения водой прилегающих левобережных территорий г. Новосибирска, в частности завода Сибсельмаш. В 2005 году объект получил статус архитектурного памятника местного значения и на данный момент вносит дополнительный архитектурный акцент в окружающее пространство. Информация об объекте содержится в табл. 1.

Таблица 1

Общие сведения об объекте исследования

Параметр	Характеристика
Кадастровый номер	54:35:064245:5
Место расположение	ул. Ватутина, 29/1
Общая площадь	1671 м ²
Тип	Земельный участок с расположенным на нем зданием
Категория земель	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования	занимаемый административным зданием
Кадастровая стоимость, руб.	6410455,16

Объект расположен рядом с площадью Маркса с высоким уровнем доступности: со стороны ул. Ватутина имеется въезд на территорию с возможностью размещения до десяти парковочных мест (рис. 1).

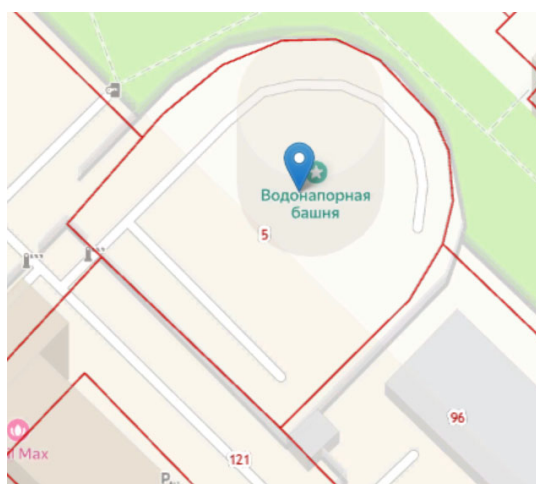


Рис. 1. Фрагмент публичной кадастровой карты местоположения водонапорной башни

Башня активно развивается как арт объект и место притяжения культурно-творческой интеллигенции. В нем расположен коворкинг-центр, рекламно-производственная компания и частная музыкальная школа, проводятся музыкальные квартирники и организуются выставки. На данный момент близлежащая территория находится в удовлетворительном состоянии. Можно отметить дефекты ас-

фальтового покрытия в виде проседания верхнего слоя, а также полное отсутствие зеленых насаждений, мест отдыха и выделенный парковочной зоны.

Одним из направлений развития девелоперского проекта «Башня на Маркса» является комплексное благоустройство территории при выполнении следующих видов работ:

- разработка грунта в отвал и с перемещением с использованием специальной техники;
- устройство основания из щебня толщиной до 15 см.;
- перевозка грузов первого класса автомобилями самосвалами;
- асфальтирование с использованием мелкозернистого асфальта 5 см;
- организация системы освещения зон отдыха и парковочной зоны;
- установка умных скамеек.

Все работы выполняются с учетом их проведения в стесненных условиях застроенной части города, что должно быть отражено в поправочных коэффициентах локального сметного расчета.

При составлении локальной сметы учитывается требуемый объем работ в соответствии с имеющимся проектным решением (табл.2). Так как диаметр башни составляет 19 метров, то расчетная площадь башни будет равна 283,38 м². Соответственно, площадь территории, предназначенной для благоустройства 1387,62 м².

Таблица 2

Расчет затрат на благоустройство территории Башни на Маркса

Вид работы	Ед. измерения	Стоимость за единицу	Общая стоимость
Фрезерование асфальтобетонного покрытия толщ.5 см	1 м ²	35	48 566,7
Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований из щебня (толщ. 10 см)	1 м ²	220	305 276,4
Установка бордюрного и садового бортового камня	м.п.	550	27 500
Поливка основания битумной эмульсией	1 м ²	35	48 566,7
Асфальтирование с использованием мелкозернистого асфальта 5см	1 м ²	435	603 614,7
Планировка поверхности со срезкой и разравниванием грунта	1 м ²	100	30 000
Устройство газона: засыпка плодородного слоя земли, планировка, посев травы.	1 м ²	200	60 000
Оборудование умных скамеек на солнечных батареях	4 шт.	157 200	628 800
Организация освещения на солнечных батареях	24 шт.	3 000	72 000
Итого	-	-	1 824 324,5

Расчет был определен на основании рыночных цен на строительство без использования ГЭСН и ФЕР, и может считаться учебным. Текущие нормативы на указанные виды работ в редакции 2020 года по ценам 2000 года приведены в табл. 3.

Таблица 3

**Сметные нормы на строительные работы по благоустройству территории,
на единицу измерения**

№ п/п	Шифр	Единица измерения	Вид работы	Эксплуатация машин и механизмов, маш.-ч.		Всего
				Расход	Стоимость ед., руб.	
1	ГЭСН 01-01-003-08	1000 м ³	Разработка грунта в отвал экскаваторами «драглайн» или «обратная лопата» с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) м ³ , группа грунтов 2	19,3	115,27	2 224,71
2	ГЭСН 01-01-030-06	1000 м ³	Разработка грунта с перемещением до 10 м бульдозерами мощностью: 79 кВт (108 л.с.), группа грунтов 2	6,81	79,07	538,47
3	ГЭСН 01-01-030-14	1000 м ³	При перемещении грунта на каждые последующие 10 м добавлять: к расценке 01-01-030-06	5,39	426,19	2 297,16
4	ГЭСН 27-04-007-01	1000 м ²	Устройство оснований толщиной 15 см из щебня фракции 40-70 мм при укатке каменных материалов с пределом прочности на сжатие до 68,6 Мпа (700 кгс/см ²): однослойных	Оплата труда рабочих / эксплуатация машин и механизмов / расход материалов	269,28/6 250,95/ 20 487,60	27 007,83
5	ГЭСН 27-06-026-01	т	Розлив вяжущих материалов	0,33	118,47	39,10
6	ГЭСН 27-06-020-02	1000 м ²	Устройство покрытия толщиной 4 см из горячих асфальтобетонных смесей плотных мелкозернистых типа АБВ, плотность каменных материалов: 3 т/м ³ и более	Оплата труда рабочих / эксплуатация машин и механизмов / расход материалов	368,45 / 2 386,22 / 230,18	2 984,85
7	ГЭСН 27-06-008-01	100 м	Устройство шва-стыка в асфальтобетонном покрытии	Оплата труда рабочих / эксплуатация машин и механизмов / расход материалов	178,62 / 1 228,57 / 418,42	1 825,62

Работы по организации системы освещения, а также установка лавочек оцениваются по ценам компаний поставщиков продукции.

Обсуждение

В Новосибирской области на текущий момент зарегистрировано тридцать пять объектов культурного наследия местного (муниципального) значения. Водо-

напорная башня «на Маркса» является ярким представителем конструктивизма, как одного из направлений советского авангарда периода 20-30-х годов, за счет своих строгих форм и общей монолитности конструкции. Отдельные элементы ар-деко и неоклассицизма заметно выделяют его на фоне окружающей застройки. Реализация девелоперского проекта по благоустройству данной территории позволит не только создать новое место притяжения для современной молодежи, но и сделать его часть экскурсионно-туристических маршрутов.

Заключение

Девелоперский проект «Башня на Маркса» обладает уникальным культурным кодом, отражающим дух места и времени. Усиления визуального восприятия можно достичь за счет добавления дополнительных элементов озеленения и благоустройства: использования систем освещения и функционального разделения на зоны отдыха и технические парковочные зоны. Дальнейшим направлением исследований может стать организация совместной работы специалистов по реставрации внешнего облика сооружения, расположенного на рассматриваемом участке, а также проведению внутренних ремонтных работ.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Шеремет, А. Б. Правовое регулирование редевелопмента в контексте земельно-имущественных отношений / А. Б. Шеремет, Т. В. Межуева // Новая наука в новом мире: философское, социально-экономическое, культурологическое осмысление: Сборник статей VIII Международной научно-практической конференции, Петрозаводск, 27 мая 2021 года. – Петрозаводск: Международный центр научного партнерства «Новая Наука», 2021. – С. 99-103. – EDN FEZOMY.
2. Вдовин, С. А. Факторы, влияющие на инвестиционную привлекательность объектов недвижимости / С. А. Вдовин, Ю. Ю. Соловьева, А. О. Ткаченко // Регулирование земельно-имущественных отношений в России: правовое и геопространственное обеспечение, оценка недвижимости, экология, технологические решения. – 2022. – № 1. – С. 155-159. – DOI 10.33764/2687-041X-2022-1-155-159. – EDN HVERKB.
3. Иценков, О. О. Подготовка и анализ данных для принятия управленческих решений для критериального выбора оптимальных стратегий или активов / О. О. Иценков, Е. В. Убоженко, А. О. Ткаченко // Вестник Белгородского университета кооперации, экономики и права. – 2021. – № 1(86). – С. 81-87. – DOI 10.21295/2223-5639-2021-1-81-87. – EDN VGKFGH.
4. Ивасюк, Г.И. Воздействие реализации девелоперских проектов на инвестиционный климат региона / Г.И. Ивасюк, Е. Н. Лебедева (Красса) // Финансовые рынки и банки. – 2023. – №3. – С. 25-30.
5. Желнина, З.Ю. Туризм в фокусе государственной поддержки и стратегий развития территорий / З.Ю. Желнина // Теория и практика общественного развития. – 2023. – №4 (182). – С. 45-49.
6. Общие сведения об асфальтобетонной смеси / Е. А. Васильченко, И. С. Рязанова, А. Р. Сысоев, А. А. Солдатов, С. О. Яшин // Вестник науки и образования. – 2022. – №5-1 (125). – С. 112-121.

© О. В. Крутева, Д. В. Алексеева, 2024