



# МОСКОВСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ ИМ. С.Ю.ВИТТЕ

*Факультет экономики и финансов*

*Кафедра «Экономики городского хозяйства и сферы обслуживания»*

*Специальность «Экономика и управление земельно-имущественным комплексом»*

*Выпускная квалификационная работа  
на тему:*

## ***Разработка предложений по использованию территории в городе***

*Студентка Бердникова Ольга Юрьевна*

*Научный руководитель: к.э.н. доц. Руденко Людмила Геннадьевна*

*В данной выпускной квалификационной работе рассматриваются вопросы выбора территории, разработке предложений по использованию этой территории города в целом, перспектив его развития и строительства новых объектов, взаимного размещения отдельных частей и элементов городской системы, в том числе застройки микрорайонов, устройства системы озеленения, промышленных, ландшафтно-рекреационных территорий. Предмет исследования – эффективность использования территории в городе.*

- **Актуальность** выпускной квалификационной работы заключается в том, что при разработке предложений по развитию территории любого города нужно учитывать множество факторов, только в этом случае устройство территории будет приносить пользу окружающим, населению самого города и государству. Данный объект был выбран для исследования в связи с активной реализацией Федеральной целевой программы развития территории, которая на данный момент является особой экономической зоной.

Особая экономическая зона или Свободная экономическая зона — ограниченная территория в регионах, с особым юридическим статусом по отношению к остальной территории и льготными экономическими условиями для национальных или иностранных предпринимателей. Главная цель создания таких зон — решение стратегических задач развития государства в целом или отдельной территории: внешнеторговых, общеэкономических, социальных, региональных и научно-технических задач.

- **Целью** выпускной квалификационной работы является определение социально-экономической оценки, разработка рекомендаций и предложений по использованию и развитию территории города. В ходе проведения градостроительного мониторинга будет определяться грамотная и правильная градостроительная политика. Такой подход позволит проводить корректировки документов территориального планирования в нужном направлении.
- **Объектом** выпускной квалификационной работы является муниципальное образование городское поселение «Город Светлогорск». Введем небольшой исторический экскурс по исследуемой территории. Граница муниципального образования городское поселение «Город Светлогорск» на западе начинается от пересечения берега Балтийского моря с северной границей Светлогорского лесничества Приморского лесхоза и идёт по береговой линии Балтийского моря в северо-восточном направлении, относится к Калининградской области Российской Федерации. Богатый историей и своими трансформациями, в прошлом относился к Пруссии, являющейся историческим государством в Восточной и Центральной

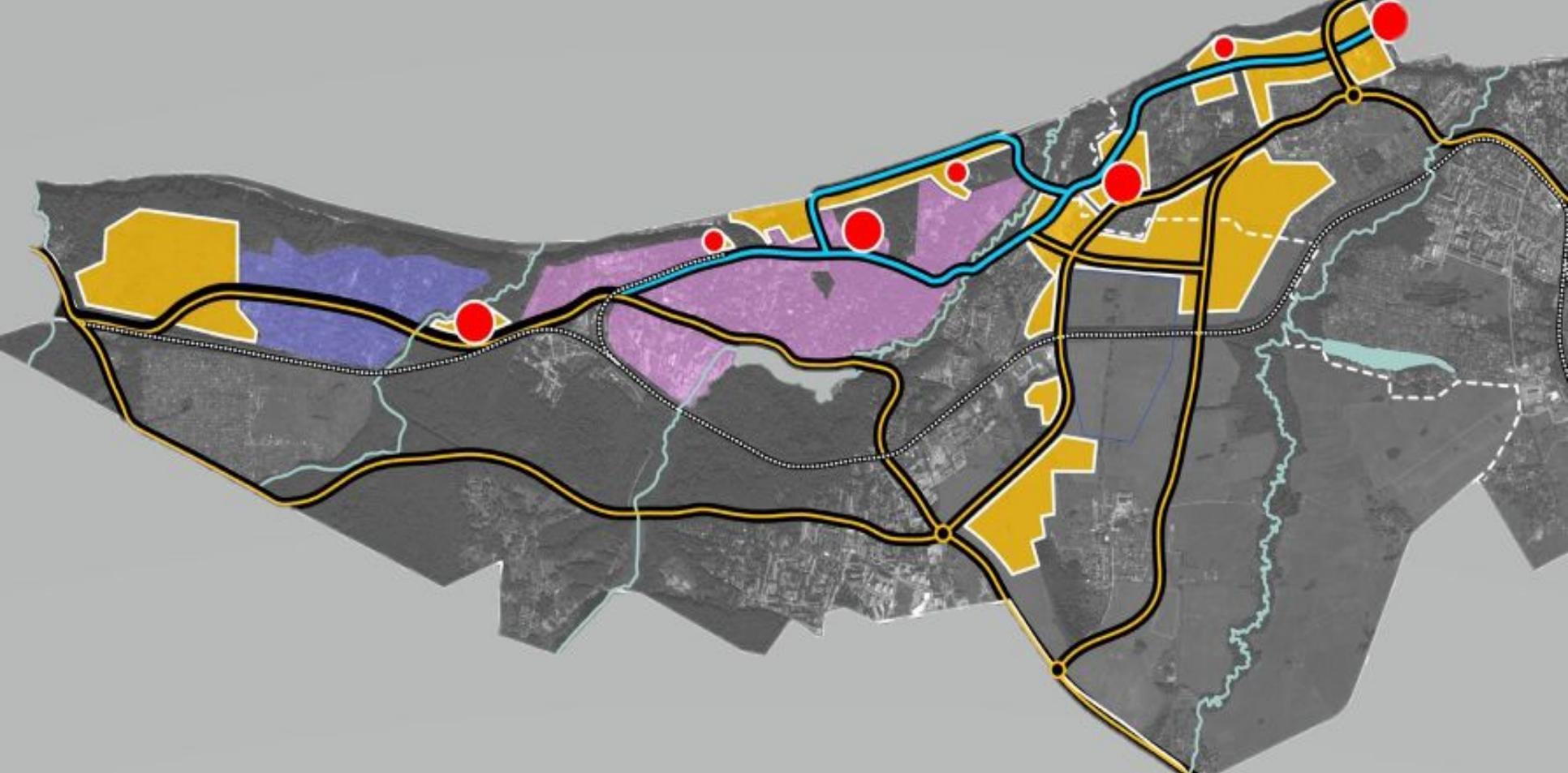
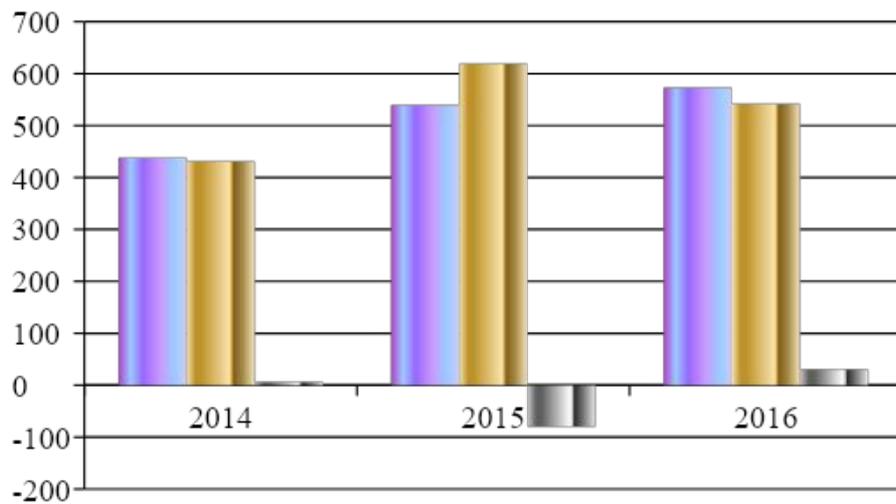


Рисунок 1 – Расширение курортной инфраструктуры города

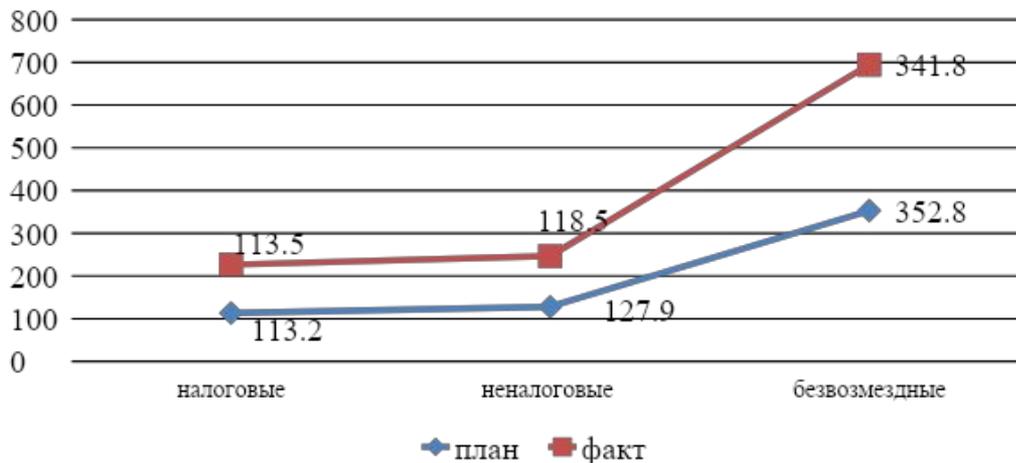
Мы видим участок курортной зоны города, которая представляет большой интерес для развития. Функциональными приоритетами является расположение объектов (выделены красным) а именно: парка развлечений, оздоровительного центра, театра эстрады, бальнеологического центра, аквапарка, новой пешеходной зоны и морского порта. (Рис.1)



**Исполнение районного бюджета по доходам за 2016 год составило 572 841 тыс. рублей или 96% к утвержденному объему доходов, что на 33 597 тыс. рублей или на 6,0% больше доходов, полученных в 2015 году (Рис.2)**

Рисунок 2 – Основные показатели исполнения районного бюджета

### Исполнение плановых показателей



**Поступление налоговых и неналоговых доходов в 2016 году составило 232 000 тыс. рублей (40,2% к общему объему доходов), безвозмездные поступления – 341 870 тыс. рублей (59,7% к общему объему доходов) или соответственно 96% и 97% к прогнозу доходов на 2016 год. (Рис.3)**

Рисунок 3 – Исполнение плановых показателей

**Поддержка малых и средних предприятий в избранных отраслях промышленности и в**

**сфере обслуживания должна стать одним из основных приоритетов муниципальной инвестиционной политики. Число субъектов малого и среднего предпринимательства по**

**итогам сплошного наблюдения за деятельностью субъектов малого и среднего предпринимательства за 2015 год в субъекта,**

**согласно Калининградстату. (Рис.4**

Рисунок 4 – Отраслевая структура малого предпринимательства в Светлогорском районе



**Благодаря этому произойдет расширение рабочих мест, тем более если рассматривать уровень средней заработной платы, то начиная с 2015 года, уровень номинальной среднемесячной заработной платы вырос с 25070 до 27711 рублей.<sup>[1]</sup> Также мы можем наблюдать рост населения города. (Таб.1)**

Таблица 1 - Среднегодовая численность постоянного населения

2013г.	2014г.	2015г.	2016г.	2017г.
11219 чел.	15861 чел.	16296 чел.	16829 чел.	17158 чел.

<sup>[1]</sup> Территориальный орган государственной статистики. Основные показатели социально-экономического положения муниципальных образований. – 2016 год.

**В основном в Калининградской области  
расположены объекты сельского хозяйства.  
Индекс производства продукции вырос на 1,2 %  
по сравнению к предыдущим годам. (Таб.2)**

Таблица 2 – Объем производства продукции сельского хозяйства  
(хозяйства всех категорий) за 2014-2016гг.

Объем производства продукции (в фактически действовавших ценах), тыс. рублей			Индекс производства продукции, в сопоставимых ценах; в % к предыдущему году		
2014г.	2015г.	2016г.	2014г.	2015г.	2016г.
143709,0	140119,0	1340697,0	94,0	93,4	95,2

**Особенно важно для Светлогорска  
развитие малого и среднего бизнеса,  
работающего в сфере торговли и услуг.  
Кроме того, необходима организация  
малых производств по выпуску  
сувенирной, полиграфической продукции,  
спортивного и туристического  
инвентаря.(Таб.3)**

Таблица 3 - Прогнозируемая отраслевая  
структура за 2015-2017гг.

Прогнозируемая отраслевая структура	2015		2016		2017	
	тыс.чел	%	тыс.чел	%	тыс.чел	%
<b>В материальном производстве</b>	0,7	12,0	1,4	13,5	1,8	15,0
строительство	-	-	0,7	7,0	1,1	9,3
транспорт и связь	-	-	0,3	3,0	0,4	3,2
промышленность	-	-	0,2	2,1	0,2	1,4
сельское хозяйство	-	-	0,2	1,4	0,1	1,1
<b>Нематериальное производство (Сфера услуг)</b>	5,1	88,0	8,5	86,5	10,5	85,0
образование	-	-	1,5	14,8	1,8	14,8
культура и спорт	-	-	0,7	6,7	1,0	7,9
торговля, общепит и бытовое обслуживание	-	-	2,2	22,5	3,2	26,2
ЖКХ	-	-	0,6	5,6	0,6	4,8
финансы	-	-	0,1	1,5	0,2	1,9
управление	-	-	0,3	3,0	0,2	1,9
туризм	-	-	1,2	12,5	1,3	10,4
прочие	-	-	0,2	1,8	0,1	0,9
Занятые в г.Светлогорск, всего	5,8	100,0	9,9	100,0	12,3	100,0

## Расходы на реализацию муниципальной программы "Развитие туризма и рекреации в

Светлогорском районе" за 2016 год составили **105 729 тыс. рублей или 93,9% от бюджетных ассигнований (Рис.5)**

Таблица 4 - Эффективное муниципальное управление за 2016г.

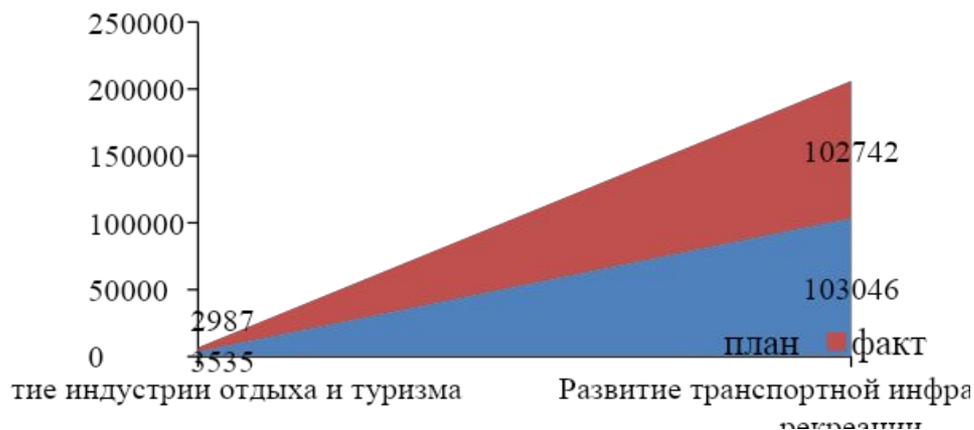


Рисунок 5 – Ключевые программные мероприятия

Расходы на реализацию муниципальной программы "Эффективное муниципальное управление " за 2016 год составили **56 172 тыс. рублей или 94,8% от бюджетных ассигнований. (Таб.4)**

Наименование	План (руб.)	Факт (руб.)
Функционирование исполнительных органов местного самоуправления	25 066	24 047
Осуществление функций организации деятельности по государственной регистрации актов гражданского состояния	778	778
Мероприятия по обеспечению массового информирования жителей Светлогорского района	1 514	1 340
Строительство, реконструкция и кап. ремонт муниципального имущества МФЦ	822	822
Субвенция на проведение Всероссийской переписи в 2016 году	342	289
Обеспечение деятельности муниципальных казенных учреждений	30 694	28 896
<b>ИТОГО</b>	<b>59 216</b>	<b>56 172</b>

**Вывод по социально экономическим показателям за 2015-2016г. можно сделать следующий, а именно то, что фактические показатели почти сравнимы с плановыми, это говорит о стремлении города к эффективному развитию в целом. Доходы бюджета в 2016 году по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года выросли на 30% за счет увеличение доли безвозмездных поступлений. Рост безвозмездных поступлений обусловлен участием муниципалитета в реализации мероприятий Федеральной Целевой Программы «Развитие Кадровых ресурсов для экономики»**

**Для оценки территории МО городское поселение «Светлогорский район» более**

**применим метод предполагаемого использования земель. Метод применяется для**

**оценки застроенных и незастроенных территорий.**

**Условие применения метода – возможность застройки оцениваемой территории**

**улучшениями, приносящими доход. Метод может применяться при оценке любого**

**земельного участка, у которого имеется перспектива развития**

**(обустройс**

**Анализ наибо**

**использова**

**застроенного**

**зона**

**Светлогорско**



**о  
прибрежная**

**Рисунок 6 – Прибрежная территория города Светлогорска**

Произведем следующие расчеты. Проект по использованию земли оценивается в 5565,56млн.руб. (PV), следовательно необходимо найти (FV), исходя из формулы и пользуясь таблицей коэффициентов дисконтирования:  
 $PV = FV * 1/(1+R)^n$  найдем  $FV = PV/(1/(1+R)^n) = 5565,56/0,9259 = 6010,97$  (за первый год),  $6010,97/0,8573 = 7011,51$  (за второй год),  $7011,51/0,7938 = 8832,85$  (третий год).

Отсюда следует, что через три года показатель стоимости денежных потоков увеличится на 3267,29млн.руб.

Представим изменение FV в (Таб.6)

Таблица 6 – Изменение будущей стоимости денежных потоков

Год	Проект (млн.руб.)	Ставка	Фактор	Сумма (млн.руб.)
0	5565,56	8%	1	
1			0,9259	6010,97
2			0,8573	7011,51
3			0,7938	8832,85

Найдем показатель NPV (Рис.7) (чистая текущая стоимость, чистый дисконтированный доход, англ. Net present value, принятое в международной практике для анализа инвестиционных проектов) — это сумма дисконтированных значений потока платежей, приведённых к сегодняшнему дню.

$$NPV = \sum_{t=0}^n \frac{CF_t}{(1+R)^t}$$

Рисунок 7 – Формула чистого дисконтированного дохода NPV (Net present value)

### Расчет

---

$$NPV = \frac{5565,56}{1} + \frac{6010,97}{(1+0,8)^1} + \frac{7011,28}{(1+0,8)^2} + \frac{8832,85}{(1+0,8)^3} = 12584,03 \text{ млн.руб.}$$

Показатель отражает величину денежных средств, которую инвестор ожидает получить от проекта, после того, как денежные притоки окупят его первоначальные инвестиционные затраты и периодические денежные оттоки, связанные с осуществлением проекта. Её также можно интерпретировать как общую прибыль инвестора, согласно расчетам, ожидается сумма в размере 12584,03 млн.руб. Через три года ожидается увеличение показателя на 7018,47 млн.руб.

**Городское поселение "Город Светлогорск" обладает значительными потенциальными возможностями для дальнейшего развития по следующим параметрам:**

**- выгодное транспортно-географическое положение относительно областного центра - г.Калининграда;**

**- накопленный социально-экономический потенциал (что показывает рациональное использование бюджета муниципального образования, улучшение социально-экономических показателей по сравнению с прошлыми периодами);**

**- развитые функции курортно-рекреационной инфраструктуры,**

**согласно Федерально-Целевой программе данная территория**

**«Светлогорский район» потенциально рассматривается к 2020 году**

**как один из лидеров Калининградской области в социально**

**Таким образом, в ходе разработки  
предложений**

**по использованию территории в городе  
муниципального образования городское  
поселение «Светлогорский район»,  
Калининградская область, стало возможным  
дать  
практические рекомендации и доказать их  
эффективность.**

**При выполнении выпускной  
квалификационной  
работы нами решены все поставленные  
задачи и**

***Спасибо за внимание,  
готова  
выслушать Ваши  
вопросы.***