

МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ
УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«Казанский государственный аграрный университет»

Кафедра «Землеустройство и кадастры»

Направление подготовки 21.04.02 Землеустройство и кадастры.
Программа «Земельные ресурсы Республики Татарстан
и приемы рационального их использования»

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА
(МАГИСТЕРСКАЯ ДИССЕРТАЦИЯ)

на тему: «АНАЛИЗ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
И ПРОГНОЗИРОВАНИЕ РАЗВИТИЯ Г.ЗЕЛЕНОДОЛЬСК»

Выполнил – магистрант
Файзуллин Айдар Альфредович

Научный руководитель -
к.с.-х.н., доцент



Трофимов Н.В.

Допущена к защите -
зав. выпускающей кафедры, к.с.-х.н., доцент



Сулейманов С.Р.

Научный руководитель магистерской
программы, профессор -

Сафиоллин Ф.Н.

Казань – 2020

ФГБОУ ВО «КАЗАНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ
АГРАРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

ЗАДАНИЕ ПО ПОДГОТОВКЕ
МАГИСТЕРСКОЙ ДИССЕРТАЦИИ

(Направление подготовки 21.04.02 Землеустройство и кадастры)

1. Фамилия, имя и отчество магистра Файзыллин Айдар Альфредович
2. Тема диссертации „Анализ использования территории и прогнозирование развития г. Зеленодольск“

(утверждена приказом по КазГАУ № 336 от «15» 09 2020г.)

3. Срок сдачи магистром завершенной работы 16.11.2020.

4. Перечень подлежащих разработке вопросов (краткое содержание отдельных глав) и календарные сроки их выполнения:

1. Методика проведения анализа использования территории. Срок: 04.12.2018г. - 01.04.2019г.

2. Проанализировать кадастровые земли г. Зеленодольск собрать недостающие сведения.
Срок: 01.04.2019 - 31.12.2019

3. Прогнозировать развитие города Зеленодольск
Срок: 01.01.2020 - 30.04.2020

4. Рассмотреть проблему водозащитной зоны и охраны окружающей среды
Срок: 01.05.2020 - 01.09.2020.

5. Рассмотреть жилищные показатели, провести анализ демографических факторов, влияющих на стоимость.
Срок: 02.09.2020 - 18.11.2020.

ОТЗЫВ
НА ВЫПУСКНУЮ КВАЛИФИКАЦИОННУЮ РАБОТУ ФАЙЗУЛЛИНА А.А.
«АНАЛИЗ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ И ПРОГНОЗИРОВАНИЕ
РАЗВИТИЯ Г.ЗЕЛЕНОДОЛЬСК»

На основе анализа литературных источников и практической работы, Файзуллин А.А. пришел к выводу, что наиболее актуальной, практически значимой проблемой является изучение рационального использования территории города Зеленодольск.

После выбора направления исследования она разработала рабочую программу, определила научную новизну и практическую значимость выполнения поставленной задачи. Результатом этой работы стало написание научной статьи.

В период прохождения производственной практики в МУ "Палате имущественных и земельных отношений Зеленодольского муниципального района" выезжал на осмотры земель города Зеленодольск, произвел анализ территории и подвел итоги.

ВКР выполнена в установленные сроки, изложено в логической последовательности и достаточно грамотно.

Считаю, что выпускная квалификационная работа магистранта Файзуллина А.А. на тему: «Анализ использования территории и прогнозирование развития г. Зеленодольск» может быть допущена к защите. Автор полностью освоила программу магистратуры по направлению подготовки 21.04.02 Землеустройство и кадастры и после успешной защиты заслуживает присвоения квалификации «Магистр».

Научный руководитель –
к.с.-х.н., доцент _____



Трофимов Н.В.

Ознакомлен с содержанием отзыва _____


подпись

| Файзуллин А.А. |
Ф.И.О.

« 20 » 11 2020 г.

РЕЦЕНЗИЯ

на выпускную квалификационную работу

Выпускника Раисуллина Айгара Альфредовича

Направление 21.04.02 Землеустройство и кадастры

Профиль «Земельные ресурсы Республики Татарстан и их рационального использования»

Тема ВКР «Анализ использования территории и прогнозирование развития г. Зеленодольск»

Объем ВКР: текстовые документы содержат: 63 страниц, в т.ч. пояснительная записка — стр.; включает: таблиц 3, рисунков и графиков 49, фотографий — штук, список использованной литературы состоит из 21 наименований; графический материал состоит из — листов.

1. Актуальность темы, ее соответствие содержанию ВКР полностью

соответствует.

2. Глубина, полнота и обоснованность решения задачи Тема выпускной квалификационной работы раскрыта в полном объеме. Постановка задачи в ходе исследования

3. Качество оформления текстовых документов соответственно категориям,

с применением нормативных правил, четко сформулированы цель и задачи

4. Качество оформления графического материала соответствует требованиям к выпускным квалификационным работам.

5. Положительные стороны ВКР (новизна разработки, применение информационных технологий, практическая значимость и т.д.)

Продолженная работа по данной ВКР обоснована. Обработка аналитических данных проводится с использованием информационных технологий.

6. Компетентностная оценка ВКР

Компетенции

Компетенция	Оценка компетенции*
ОК-1 Способностью к абстрактному мышлению, анализу, синтезу	<i>отлично</i>
ОК-3 Готовностью к саморазвитию и самореализации, использованию творческого потенциала	<i>отлично</i>
ПК-6 Способностью разрабатывать и осуществлять технико-экономическое обоснование планов, проектов и схем использования земельных ресурсов и территориального планирования	<i>отлично</i>
ПК-7 Способностью формулировать и разрабатывать технические задания и использовать средства автоматизации при планировании использования земельных ресурсов и недвижимости	<i>отлично</i>
ПК-8 Способностью применять методы анализа вариантов, разработки и поиска компромиссных решений, анализа эколого-экономической эффективности при проектировании и реализации проектов	<i>отлично</i>
ПК-9 Способностью получать и обрабатывать информацию из различных источников, используя современные информационные технологии и критически ее осмысливать	<i>отлично</i>
ПК -10 Способностью использовать программно-вычислительные комплексы, геодезические и фотограмметрические приборы и оборудование. проводить их сертификацию и техническое обслуживание	<i>отлично</i>
ПК-11 Способностью решать землеустроительные и экономические задачи современными методами и средствами	<i>отлично</i>
ПК-12 Способностью использовать современные достиже-	

ния науки и передовых информационных технологий в научно-исследовательских работах	<i>отлично</i>
ПК-13 Способностью ставить задачи и выбирать методы исследования. интерпретирования и представлять результаты научных исследований в форме отчетов, рефератов, публикаций и публичных обсуждений	<i>отлично</i>
ПК -14 Способностью самостоятельно выполнять научно-исследовательские разработки с использованием современного оборудования, приборов и методов исследования в землеустройстве и кадастрах, составлять практические рекомендации по использованию результатов научных исследований	<i>отлично</i>
Средняя компетентностная оценка ВКР	<i>отлично</i>

* Уровни оценки компетенции:

«**Отлично**» – студент освоил компетенции на высоком уровне. Он может применять (использовать) их в нестандартных производственных ситуациях и ситуациях повышенной сложности. Обладает отличными знаниями по всем аспектам компетенций. Имеет стратегические инициативы по применению компетенций в производственных и учебных целях.

«**Хорошо**» – студент полностью освоил компетенции, эффективно применяет их при решении большинства стандартных производственных и (или) учебных задач, а также в некоторых нестандартных ситуациях. Обладает хорошими знаниями по большинству аспектов компетенций.

«**Удовлетворительно**» – студент освоил компетенции. Он эффективно применяет при решении стандартных производственных и (или) учебных задач. Обладает хорошими знаниями по многим важным аспектам компетенций.

7. Замечания по ВКР *не приведены*
исследования по данному научному направлению.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Рецензируемая выпускная квалификационная работа отвечает (не отвечает) предъявляемым требованиям и заслуживает оценки отлично, а ее автор Гайзурин А.А. достоин (не достоин) присвоения квалификации магистр по направлению подготовки 21.04.02 - Землеустройство и кадастры.

Рецензент:

Директор ИУ, Тамара Ишмухаметовна и заместитель по земельным отношениям А.Н. Ахметов



учёная степень, ученое звание
Ф.И.О

подпись

« 23 » 11 2020 г.

С рецензией ознакомлен*

А. Ахметов
подпись

Гайзурин А.А.
Ф.И.О

« 24 » 11 2020 г.

*Ознакомление обучающегося с рецензией обеспечивается не позднее чем за 5 календарных дней до дня защиты выпускной квалификационной работы

АННОТАЦИЯ

магистерской диссертации Файзуллина Айдара Альфредовича на тему: «Анализ использования территории и прогнозирование развития г. Зеленодольск»

Основной текст магистерской диссертации изложен на 66 страницах компьютерного текста и состоит из введения, 5 глав, заключения, списка литературы, приложений, содержит 2 таблицы, 46 рисунков. Библиографический список включает 18 наименований.

В первой главе магистерской диссертации проведен обзор по изучаемой тематике, рассмотрена методика анализа территории.

Во второй главе дается характеристика территории г. Зеленодольска. Рассматриваются вопросы современного использования территории.

В третьей главе приводятся предложения по развитию территории г. Зеленодольск.

В четвертой главе приведены мероприятия по охране окружающей среды и обзор водоохранной зоны.

В пятой главе рассмотрены факторы влияющие на ценообразование объектов недвижимости, проведен анализ стоимостей цен на недвижимость, подведена сводная таблица.

ANNOTATION

master's thesis by Faizullin Aydar Alfredovich on the topic: "Analysis of the use of the territory and forecasting the development of Zelenodolsk"

The main text of the master's thesis is presented on 66 pages of computer text and consists of an introduction, 5 chapters, a conclusion, a list of references, applications, contains 2 tables, 46 figures. The bibliographic list includes 18 titles.

In the first chapter of the master's thesis, an overview of the studied topics is carried out, the method of territory analysis is considered.

The second chapter describes the territory of Zelenodolsk. The issues of modern use of the territory are considered.

The third chapter contains proposals for the development of the territory of Zelenodolsk.

The fourth chapter contains environmental protection measures and an overview of the water protection zone.

The fifth chapter examines the factors influencing the pricing of real estate objects, analyzes the cost of real estate prices, summarizes the summary table.

ОГЛАВЛЕНИЕ

	стр.
ВВЕДЕНИЕ	3
Глава 1. МЕТОДИКА АНАЛИЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ	4
1.1. Источники получения сведений для анализа	4
1.2. Алгоритм проведения градостроительного анализа участка	7
Глава 2. АНАЛИЗ ИССЛЕДУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬ г. ЗЕЛЕНОДОЛЬСК	10
2.1. Сведения о районе, в котором располагаются исследуемые земли	11
2.2. Анализ территории г. Зеленодольск	12
2.3. Аварийные дома	18
Глава 3. ПРОГНОЗИРОВАНИЕ РАЗВИТИЯ г. ЗЕЛЕНОДОЛЬСК	21
3.1. Территориальное зонирование города	21
3.2. Производственная зона города	35
Глава 4. ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ И БЕЗОПАСНОСТЬ ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ	43
Глава 5. ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ. АНАЛИЗ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ.	49
5.1. Обзор рынка недвижимости г. Зеленодольск	53
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	60
СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ	61

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы магистерской диссертации демонстрируется конкретной ситуацией хватки тех или иных зданий социальной значимости города и заключается в том, что правильный анализ и грамотное прогнозирование застройки территории является важным аспектом развития города.

Целью выпускной квалификационной работы является анализ территории города Зеленодольск, выявление проблемных зон и разработка предложений их развития.

Задачами выпускной квалификационной работы в связи с указанной целью являются:

1. Рассмотреть существующие методики оценки использования земель на застроенных территориях;
2. Проанализировать современное состояние развития объекта исследования;
3. Провести территориальное зонирование территории согласно сложившейся структуре;
4. Разработать предложения по перспективному развитию территории;
5. Провести анализ состояния окружающей среды на территории города;
6. Рассмотреть экономические показатели по видам объектов недвижимости.

Объектом настоящей работы является территория г. Зеленодольск. Предметом изучения является эффективность использования территории.

При написании магистерской диссертации были использованы научные работы многих авторов - монографии, статьи, учебники и нормативные источники.

Глава 1. МЕТОДИКА ПРОВЕДЕНИЯ АНАЛИЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

1.1. Источники получения сведений для анализа

Обычно, самым известным и простым источником извлечения информации об земельном участке, является текущий собственник, по причине того, что именно он обладает почти всей информацией об объекте. Тем более, что несколько государственных органов все так же полагают, что те или иные документы, которые имеют отношение к земельному участку, могут получать только собственники (кадастровый паспорт, выписку и т.д.)

Главным минусом получения информации от собственника - это то, что присутствует риск неполноты/недостоверности представленных документов. Бывали неприятные случаи, когда по результатам анализа документации, выяснилось, что вид разрешенного использования земельного участка был изменен по причине неверной справки "выписки из ПЗЗ", в которой была указана ложная информация. Именно поэтому проверка и анализ документов на их достоверность через независимые источники информации - это важнейший элемент.

Существует достаточно большое количество открытых источников официальной информации, которыми можно и нужно пользоваться:

Общероссийские информационные ресурсы

1) *Справочная информация Росреестра по объектам недвижимости в режиме online* (<https://rosreestr.ru/wps/portal/>)

Очень подробно описывается информация о том или ином объекте недвижимости. Тут можно узнать кадастровый номер, площадь, адрес, есть ли какие то запреты и ограничения, разрешенное использование объекта, кадастровую стоимость, границы и т.д.

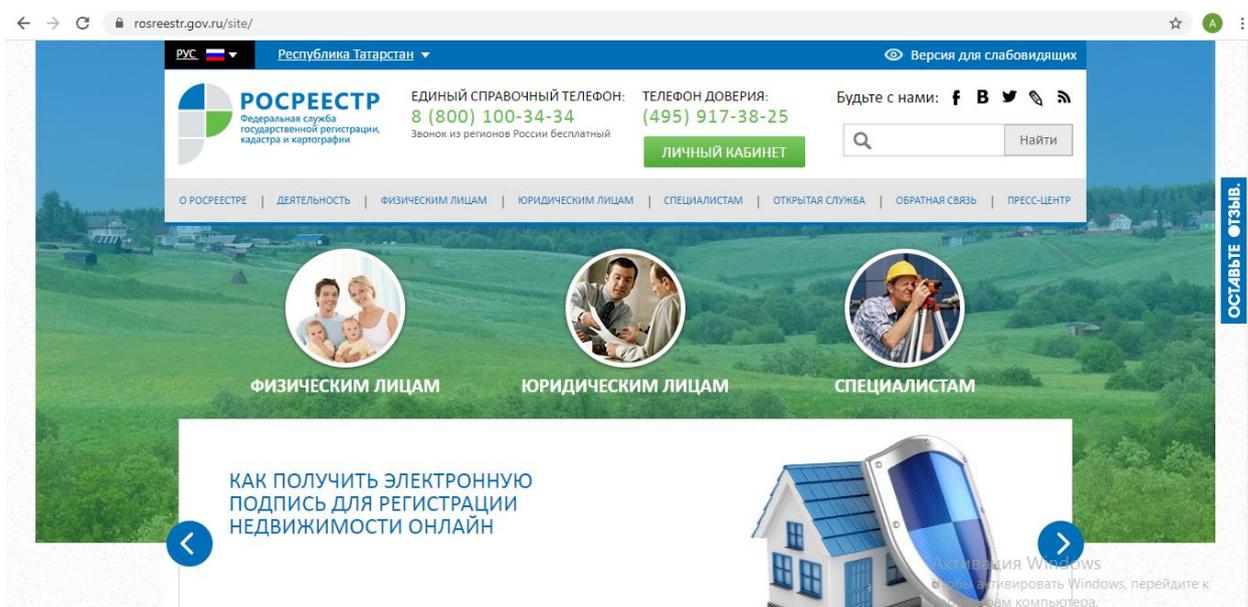


Рисунок 1 - Скриншот сайта Росреестра

2) Публичная кадастровая карта Росреестра (<https://pkk.rosreestr.ru/>)

Публичная карта - очень полезный и нужный в работе сайт. Благодаря ему, любой человек, зная кадастровый номер своего участка или ОКС, может получить следующие данные:

- статус объекта;
- адрес;
- площадь;
- кадастровую стоимость;
- категорию земли;
- его разрешенное использование;
- расположение на карте, его границы относительно других объектов.

Рисунок 3 - Скриншот сайта официального сайта МО 1.2. Алгоритм проведения градостроительного анализа участка [5]

- 1) Определение цели приобретения участка
- 2) Анализ сведений кадастрового паспорта участка и объектов недвижимости

№ 21. Введен

**КОПИЯ
ВЕРНА**

Зеленодольский филиал Федерального государственного учреждения "Земельная кадастровая палата" по Республике Татарстан
 Исполнение органа кадастрового учета
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
 "19" ноября 2009г. № 1600/301/09-36328

1	Кадастровый номер 16:49:010603:32	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2	В.1	
4	Общие сведения	6					
5	Предельные номера:	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 01.04.2004					
7	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир Жилой дом.	Готовый адрес ориентира: респ. Татарстан, г. Зеленодольск, ул. Волотная, д.3					
8	Категория земель:	Земли населенных пунктов					
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения					
8.2	Земли населенных пунктов	Земли особо охраняемых территорий и объектов					
9	Разрешенное использование: для эксплуатации индивидуального жилого дома	Земли лесного фонда					
10	Фактическое использование / характеристика деятельности:	Земли водного фонда					
11	Площадь: 900 +/- 10 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 517275	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м ²): 574,75	14	Система координат: СК кадастрового округа
15	Сведения о правах:						
16	Особые отметки: Площадь и местоположение границ земельного участка соответствуют материалам межевания.						
17							
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	18.1	Номера образованных участков:				
		18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела:				
		18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета:				

Начальник отдела
 (инициалы, фамилия)
 М. П. (подпись)
 Г. А. Урякова
 (инициал, фамилия)

Рисунок 4 - Кадастровый паспорт

№ 21/100/001/11
КОПИЯ
БЕРНА

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
 № 19/ ноября 2009г № 1600/301/09-363528
 кадастровый номер 16:49:010603:32

1	Кадастровый номер 16:49:010603:32	2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
---	-----------------------------------	---	----------	---	-----------------

План (чертеж, схема) земельного участка

Масштаб 1:300

Условные знаки

М. П. (подпись)
 Т. А. Урлякова
 (инициалы, фамилия)

начальник отдела
 (инициалы, фамилия)

В.2

Рисунок 5 - Кадастровый паспорт

3) Оценка соответствия категории и вида разрешенного вида использования участка поставленным целям

4) Выявление наличия утвержденной градостроительной документации в отношении участка и проверка на отсутствие внутренних противоречий в ней

5) Выявление и анализ применимых в отношении участка ограничений и обременений, влияющих на возможность достижения цели

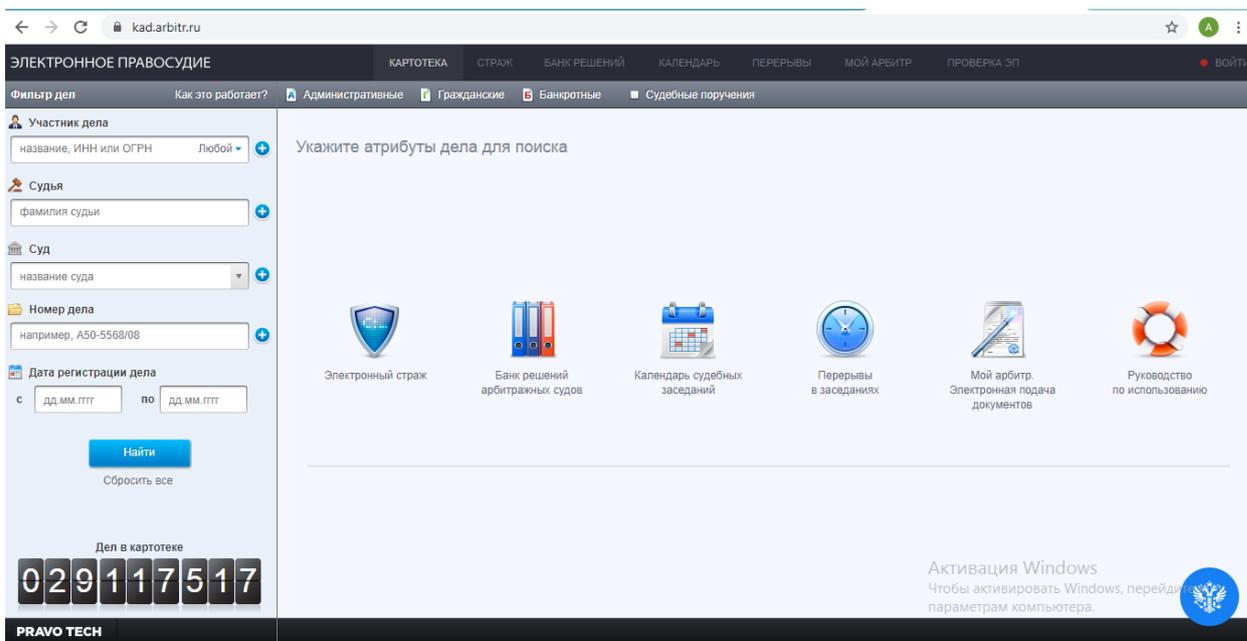


Рисунок 6 - Скриншот сайта

6) Определение предельных параметров разрешенного строительства и возможности отклонения от них

7) Оценка обеспеченности участка необходимой инфраструктурой

8) Оценка сроков и необходимых затрат для устранения выявленных ограничений

Глава 2. АНАЛИЗ ИССЛЕДУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬ Г.ЗЕЛЕНОДОЛЬСК

2.1. Сведения о районе, в котором располагаются исследуемые земли

Зеленодольский район расположен в Республике Татарстан, граничит с Чувашской республикой и Республикой Марий Эл. Вся территория района разделена рекой Волгой на две части, правобережную и левобережную. По всей территории Зеленодольского района проходя железнодорожные пути. Можно добраться в Казань, Москву, Ульяновск, Йошкар-Олу. Есть огромный мост через реку Волга, вблизи города есть так же паромная автопереправа.

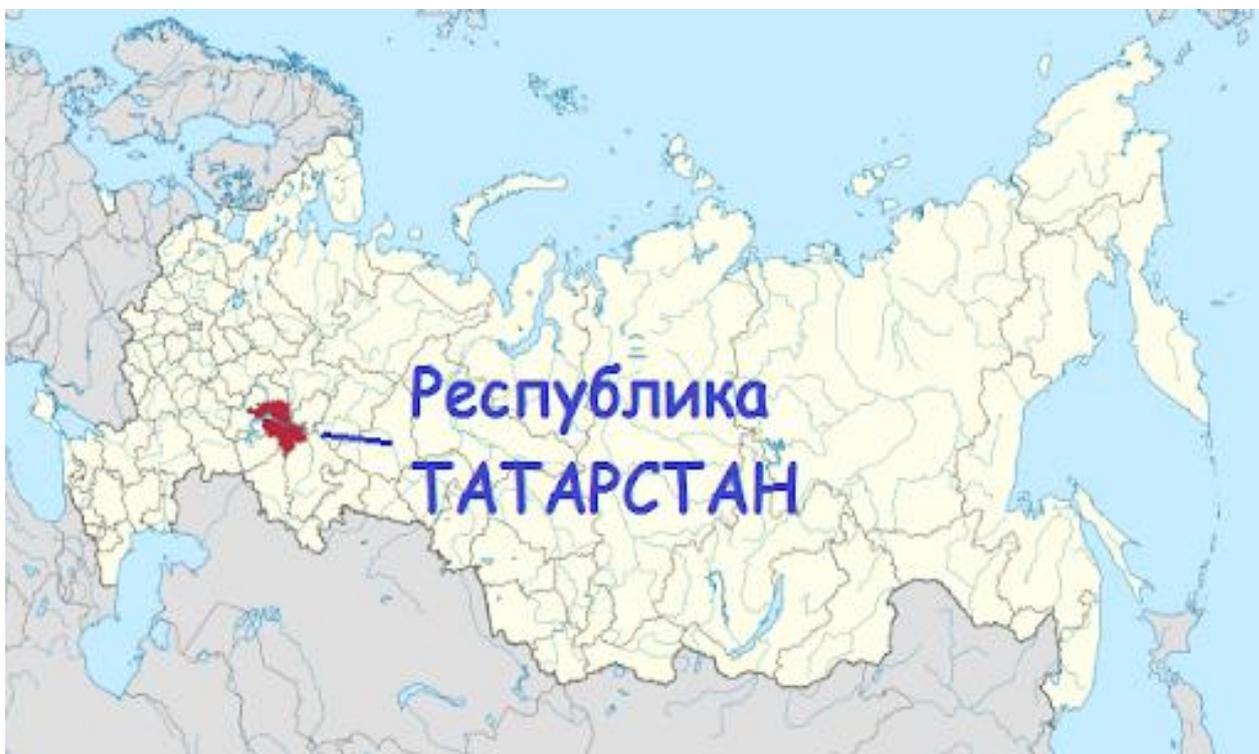


Рисунок 7 - Территория РФ

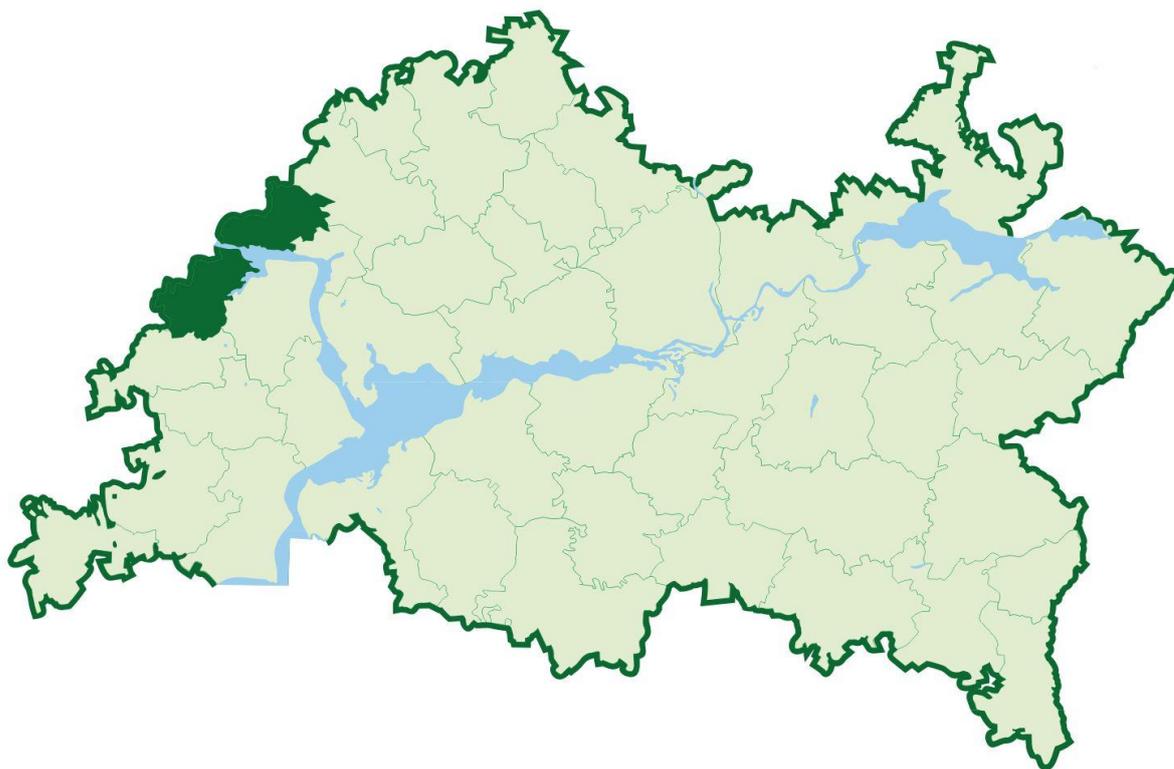


Рисунок 8 - Территория РТ

Зеленодольск является центром Зеленодольского муниципального района, а так же пятым по величине городом Республики Татарстан. Зеленодольск расположен в северо-западной части Татарстана.



Рисунок 9 - Территория ЗМР

Зеленодольск с 1865 года был известен, как село Кабачище. После этого ему присвоили название Паратск, а уже с 1928 года - Зеленый дол.

Население. В Зеленодольском районе на данный момент проживает около 162,3 тыс. человек. Среди них разные национальности, такие как: русские (51,4%), татары (43,5%), чуваша (2,6%), марийцы (0,7%) и другие.

Промышленность. На данный момент в городе Зеленодольск работает 14 промышленных предприятий. Вся их продукция рассылается в огромное количество стран. Самые главные отрасли производства - судостроение (ОАО "Зеленодольский завод им. Горького"), деревообработка (ОАО "Зеленодольский фанерный завод", ООО "ПФМК"), машиностроение (ОАО ПО "Завод им. Серго, ЗМЗ).

2.2 Анализ территории г. Зеленодольск

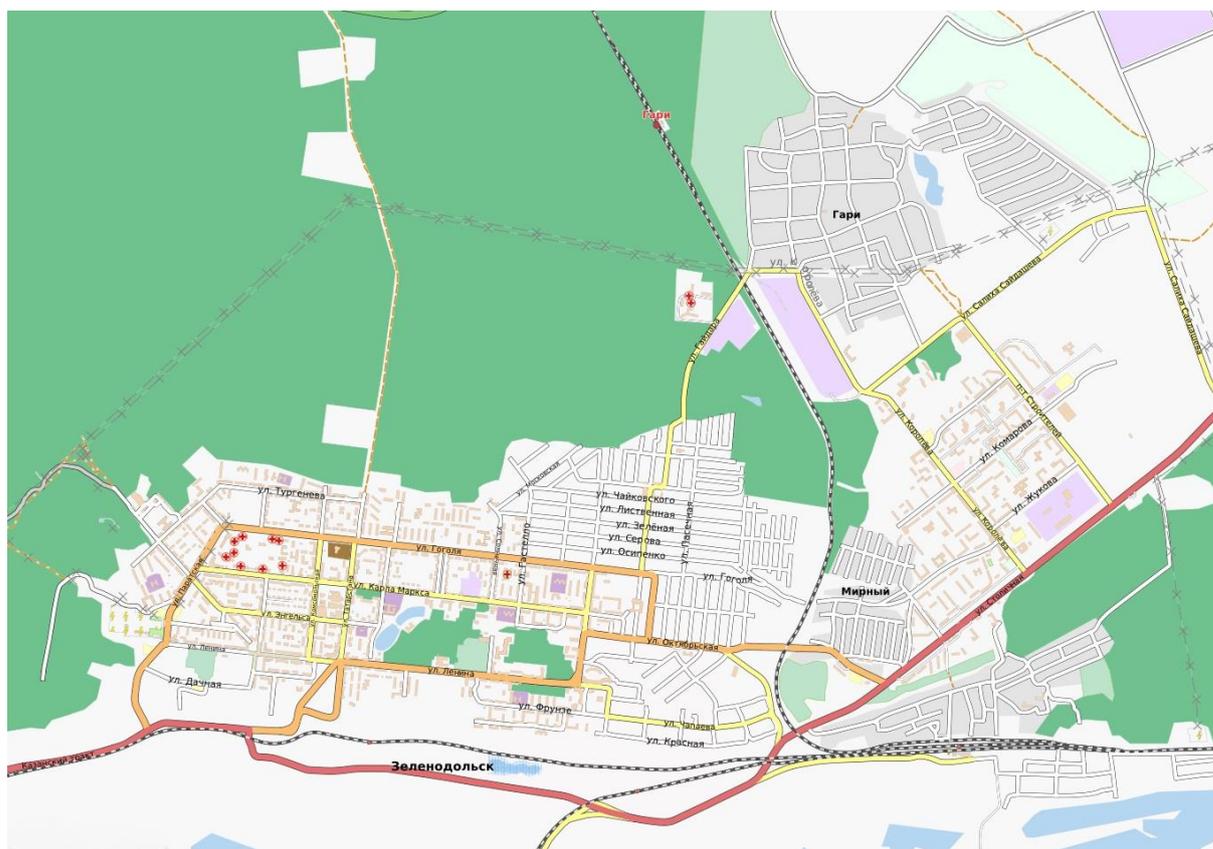


Рисунок 10 - Территория г. Зеленодольска

Зеленодольск — пятый по величине город Татарстана, центр Зеленодольского района с 1958 г. Зеленодольск расположен в северо-западной части Республики Татарстан на левобережье реки Волга, в 40 километрах к западу от Казани.

Площадь города - 37,73 квадратных километра. Плотность населения - 41,8 чел/кв.м.

Зеленодольск - это важный транспортный узел. По территории Зеленодольского района проходят железные дороги (направления на Казань, Москву, Ульяновск, столицу Республики Марий Эл Йошкар-Олу). Вблизи города проходит автомобильная дорога на Йошкар-Олу. Действует автодорожный (вблизи поселка Займище) и железнодорожный мосты через Волгу, вблизи города - паромная автопереправа.

Для реализации продукции в городе имеется один из лучших крытых рынков Республики, в том числе и вещевой, что создает благоприятные условия для развития малого предпринимательства.

В Зеленодольском районе и Зеленодольске развита сеть учреждений, которые берут на себя обеспечение и заботу о детях, оставшихся без попечения родителей, детях - инвалидов, престарелых граждан. Центр реабилитации детей - инвалидов работает в русле президентской программы " Дети России ", а также федеральной программы " Дети-инвалиды ". В районе и городе два Детских дома, где проживает около 170 детей от 3-х до 18 лет. В центре социальной помощи семье и детям всегда готовы помочь в сложной жизненной ситуации, есть возможность получить профессиональную консультацию врача-специалиста, юриста, психолога.

В Зеленодольске находится один из лучших лечебных комплексов Татарстана - санаторий-профилакторий «Дельфин», расположенный на берегу реки Волга, имеющий два бассейна взрослых и микробассейн для детей, а также санаторий «Волга». Все это создает идеальные условия для семейного отдыха и лечения.

В Зеленодольске издаются районные газеты "Зеленодольская правда", "Зеленый Дол", газета на татарском языке "Яшел Узн". В городе есть своя телекомпания "Зеленый Дол".



Рисунок 11 - Обложка газет "Зеленодольская правда"

Зеленодольск кто-то удачно назвал "городом тысячи художников". Искусство местных живописцев - Г.Сарандова, Е.Миронова, Х. Сибгатуллина, В.Клименко, Р.Галлиуллина, В.Новикова, Ю.Ершова, А.Крылова и др. на удивление разнообразно и интересно. В настоящее время зеленодольские художники набирают опыт международных выставок и аукционов. В Зеленодольске есть своя художественная галерея.

В городе имеется Детская художественная школа, школа искусств, детская музыкальная школа, Детский Дворец "Алые паруса", Музеи народного творчества и Историко-культурного наследия.

В городе два дворца культуры ДК "Родина" и ДК "Горького" кинотеатр "Россия".



Рисунок 12 - ДК Родина



Рисунок 13 - ДК имени Горького

Достоянием зеленодольцев являются 50 памятников истории, 7 – архитектуры.

С учетом богатого исторического, культурного и природного наследия разработана программа "Развитие туризма в Зеленодольском районе и городе Зеленодольске", которая предусматривает сохранение и развитие богатейшего архитектурно - природного комплекса, расположившегося на сравнительно небольшой по площади территории.

История города и района прославлена именами известных деятелей культуры, науки и искусства: писателей Габдуллы Тукая, Каюма Насыри, Идриса Туктара, Авзала Шамова, Махмуда Хасана, артистов Усмана Альмеева, Рашида Сабирова, Юсуфа Гиззатуллина, Ларисы Дядьковой, Виталия Бортякова, режиссера В. Панчевного, композитора Рашида Калимуллина, художников Константина Васильева, Рашида Гилязова и многих других.

Зеленодольский край воспитал большое количество мастеров спорта, кандидатов, спортсменов разрядников по различным видам спорта. Ряд спортсменов г.Зеленодольска известны в России и даже за ее пределами, среди них: Виктор Колотов - заслуженный мастер спорта СССР по футболу и бронзовый призер Олимпийских игр 1972 и 1976 годов, Олимпийский чемпион 1972 года Р.Сафин, рекордсменка СССР по конькобежному спорту М. Домрачева, чемпион России 2000 года по лыжным гонкам Евгений Белов и многие другие.

К юбилею Победы провели большую реконструкцию Парка победы. Отремонтировали мемориал, изготовили пантеон с именами погибших людей, живших в Зеленодольске, установили боевую технику. В настоящее время завершена реконструкция городского озера и стелы на въезде в город, благоустроена лесопарковая зона у озера; на площади у Дворца культуры «Родина» построен фонтан. В городе появился культурно-развлекательный центр с залами бильярда и боулинга, ресторанами и танцевальной площадкой. Также ведется строительство кафе (в том числе и детских) и гостиницы у озера.



Рисунок 14 Территория Парка Победы

Таблица 1

Баланс использования территории г. Зеленодольск

Наименование показателя	Исходный год		Расчетный срок (2030 г.)	
	га	%	га	%
Территория в границах г. Зеленодольск	3821,6	100,0	3856,1	100,0
Территория жилой застройки, в том числе:	592,2	15,5	678	17,6
- многоквартирная застройка	243,8	6,4	293,6	7,6
- усадебная застройка	348,4	9,1	384,4	10,0
Территории общественно-деловой застройки	122,9	3,2	127,3	3,3
Территории производственных, коммунально-складских объектов	460,7	12,1	472,1	12,2
Территории объектов инженерной инфраструктуры	12,7	0,3	12,7	0,3
Территории объектов транспортной инфраструктуры	72,6	1,9	63,0	1,6
Территории транспортнокоммуникационной инфраструктуры, в т.ч.:	590	15,4	625,1	16,2
- железная дорога с полосой	81,2	2,1	81,2	2,1

Наименование показателя	Исходный год		Расчетный срок (2030 г.)	
	га	%	га	%
отвода				
- улицы, дороги, площади, проезды	508,8	13,3	543,9	14,1
Рекреационные территории (озеленение общего пользования, лесокустарниковые насаждения)	210,5	5,5	167,6	4,3
Территории под поверхностными водными объектами	1056,9	27,7	1056,9	27,4
Территории сельскохозяйственного назначения	66,6	1,7	-	-
Территории коллективных садов и огородов	286,7	7,5	95,9	2,5
Территории специального назначения, в т.ч.:	42,6	1,1	413,3	10,7
- санитарно-защитное озеленение	-	-	370,7	9,6
- территории кладбищ	42,6	1,1	42,6	1,1
Природные территории	16,1	0,4	11,6	0,3
Прибрежная зона (насыпь песка, острова и т.д.)	134,6	3,5	39,5	1,0
Прочие территории	156,5	4,1	93,1	2,4

Таким образом, проведенный в работе анализ структуры территорий показал, что в г. Зеленодольск преобладают территории жилой застройки (15,5%), в том числе: многоквартирная застройка и усадебная застройка, территории транспортно-коммуникационной инфраструктуры (15,4%), в том числе: железная дорога с полосой отвода, улицы, дороги, площади, проезды и территория производственных коммунально-складских объектов (12,1%).

2.3 Аварийные дома

В городе достаточно много старых, ветхих домов. Самособой целесообразно снести их и построить новые, качественные дома. Но есть проблема и она заключается в том, что за снос полагаются деньги. Жильцы, чьи квартиры будут уничтожены, получают денежную компенсацию в размере около

11 тысяч за квадратный метр. Самособой после таких выплат приобрести новое жилье невозможно. Из за этого и возникают споры, судебные разбирательства, одиночные пикеты.

Зеленодольский район получил самое большое распределение субсидий от республиканских властей — в 81 млн рублей — на снос аварийных домов. Всего в городе, согласно данным исполкома, 162 аварийных дома. Кабинет министров РТ выделил в 2019 году 154 млн рублей на снос домов в республике.

Жители аварийных домов в Зеленодольске несколько лет боролись за право вывести свои дома из Республиканской программы по переселению из аварийного жилья или получить достойную компенсацию за изъятые квартиры. Власти выплатили им только по 11 022 рубля за квадратный метр и право внести эти деньги как первоначальный взнос по новой ипотеке за квартиру в одном из домов Госжилфонда при президенте Татарстана.

Дома в Зеленодольске были признаны аварийными в 2009-2011 годах. Большинство из них признали таковыми в один день — 31 декабря 2011 года — по актам межведомственной комиссии исполкома города. После этого некоторые жители Зеленодольска приобретали квартиры в этих домах и не подразумевали, что их жилище в скором времени снесут.



Рисунок 15 - Снос аварийных домов

Глава 3. ПРОГНОЗИРОВАНИЕ РАЗВИТИЯ ГОРОДА ЗЕЛЕНОДОЛЬСК

3.1 Разделение города на несколько условных частей

Исторически так сложилось, что город Зеленодольск делится всеми жителями на три части.

Город Зеленодольск делится на три условные части:

1. Старая часть - "город"
2. Территория под жилые дома, дачи - "ИЖС"
3. Новейшая часть города - "мирный"

Начнем с "города". Как уже упоминалось во второй главе, в г.Зеленодольск присутствует проблема со сносом аварийного жилья.

Почти все дома, подходящие под эту программу, находятся в этой части города. Свободных участков под постройку чего-то нового нет, но существует проблема того, что количество новых жителей растет, а квадратных метров, новых школ, садиков попросту нет.

Так же в геометрической прогрессии растет и количество машин на дорогах, во дворах. Сейчас уже совершенно нормально иметь в семье по две машины, а то и больше. А дворы то проектировались в те времена, когда машина считалась еще роскошью.

Отсюда возникает еще одна проблема, это парковки во дворах. Да, она не такая глобальная, как в Казани, но все же.

В старой части города сейчас появились свободные участки, после сноса аварийных домов. Один из них располагается практически в центре города. Около него несколько школ, садиков. Отсюда следует, что огромное количество детей проходит через эту территорию.

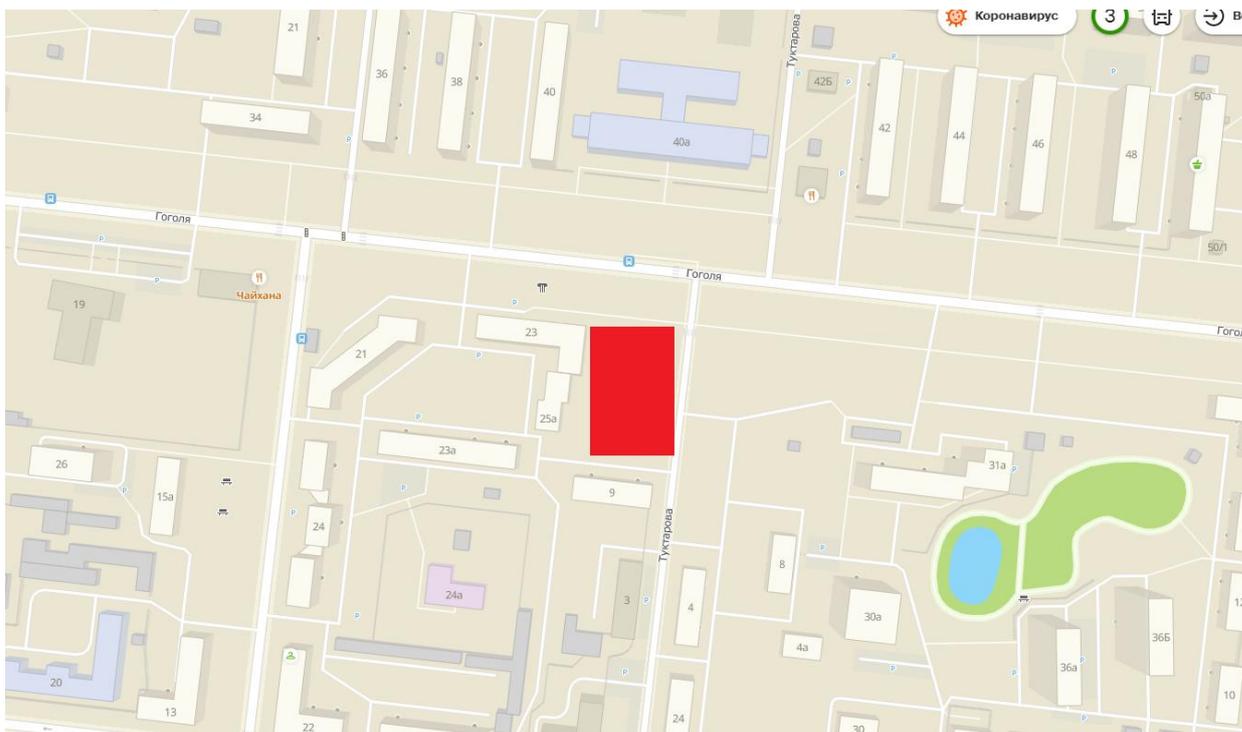


Рисунок 16 - Рассматриваемая территория

Вот это место. Согласно градостроительному плану, это территория ЖЗ, которая позволяет строить жилые дома до 5 этажей.

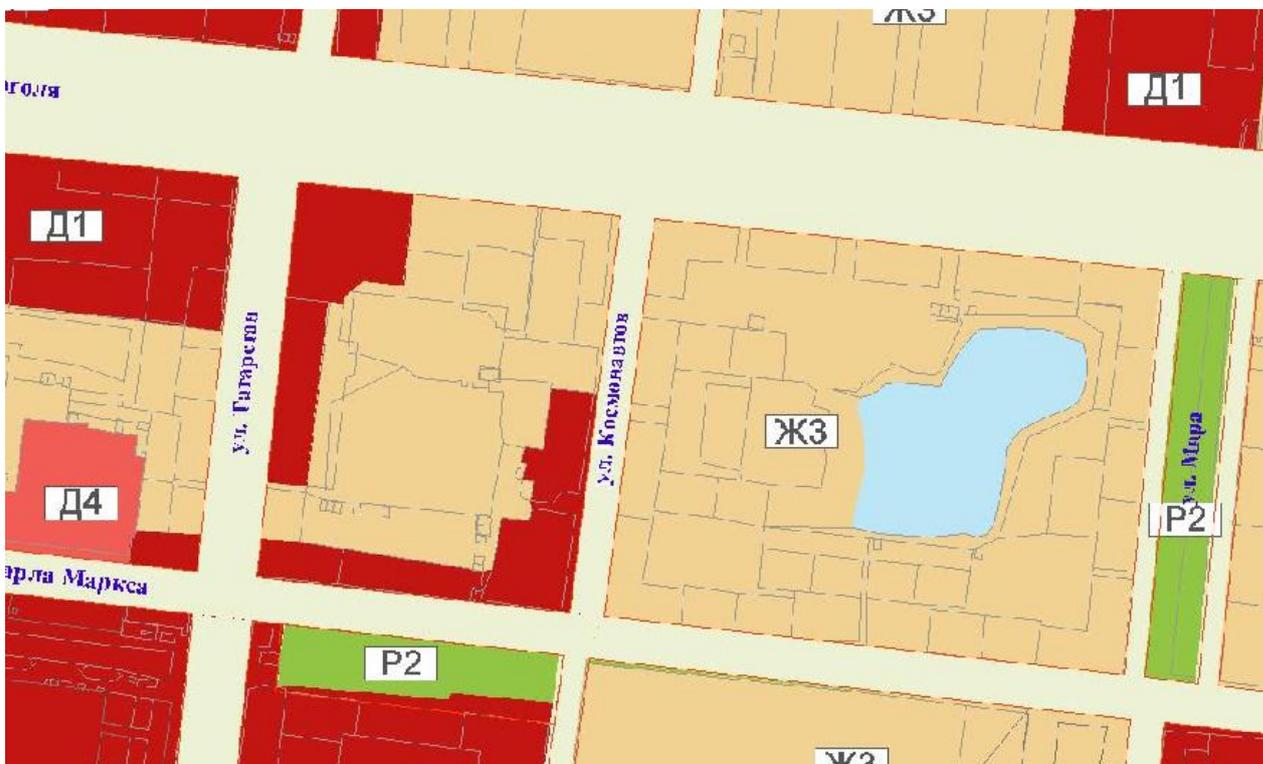


Рисунок 17 - Рассматриваемая территория

Строить там очередной жилой дом не целесообразно по следующим причинам:

1. Маленькая территория

2.Рядом расположены относительно новые дома, в которых уже присутствует проблема с парковкой.

Было бы идеально отвести это место под небольшой парк с качелями, разного рода тренажерами, лавками, современными атрибутами парка для отдыха. Посадить по периметру растительность, кустарники. Это позволило бы детям, которые каждый день проходят по этому участку дышать свежим воздухом, а не выхлопными газами.

В городе Зеленодольск есть несколько таких парков. Они отмечены на карте.

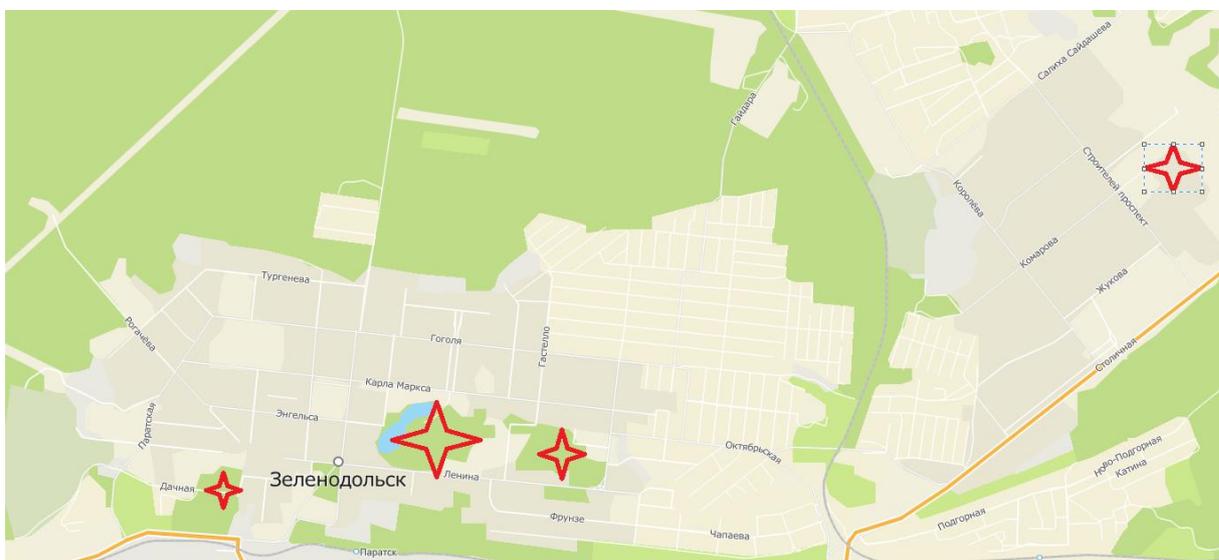


Рисунок 18 - Карта города Зеленодольск

Одно из самых новых мест, это обновленный парк за ДК Родина:

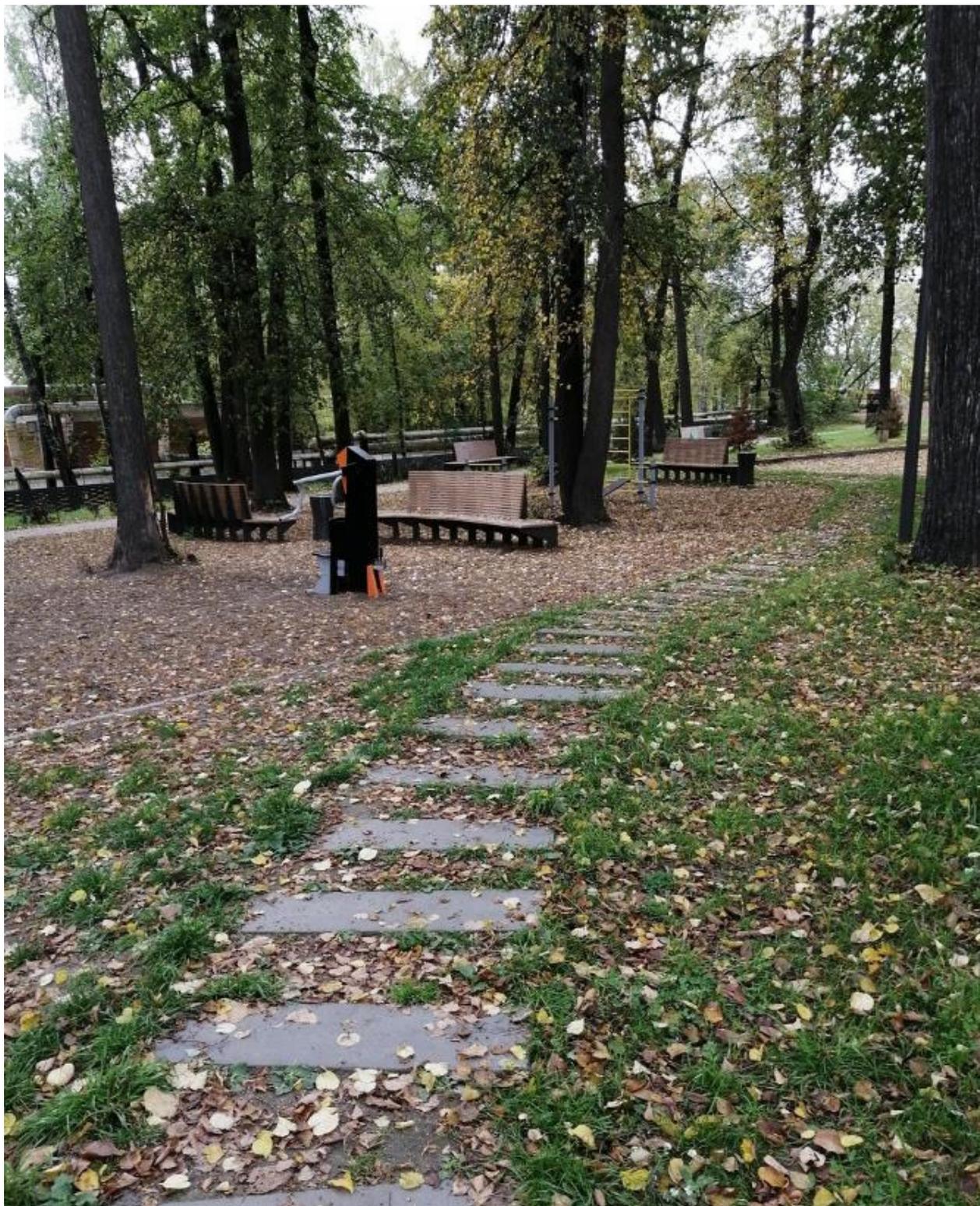


Рисунок 19 - Парк за ДК Родина

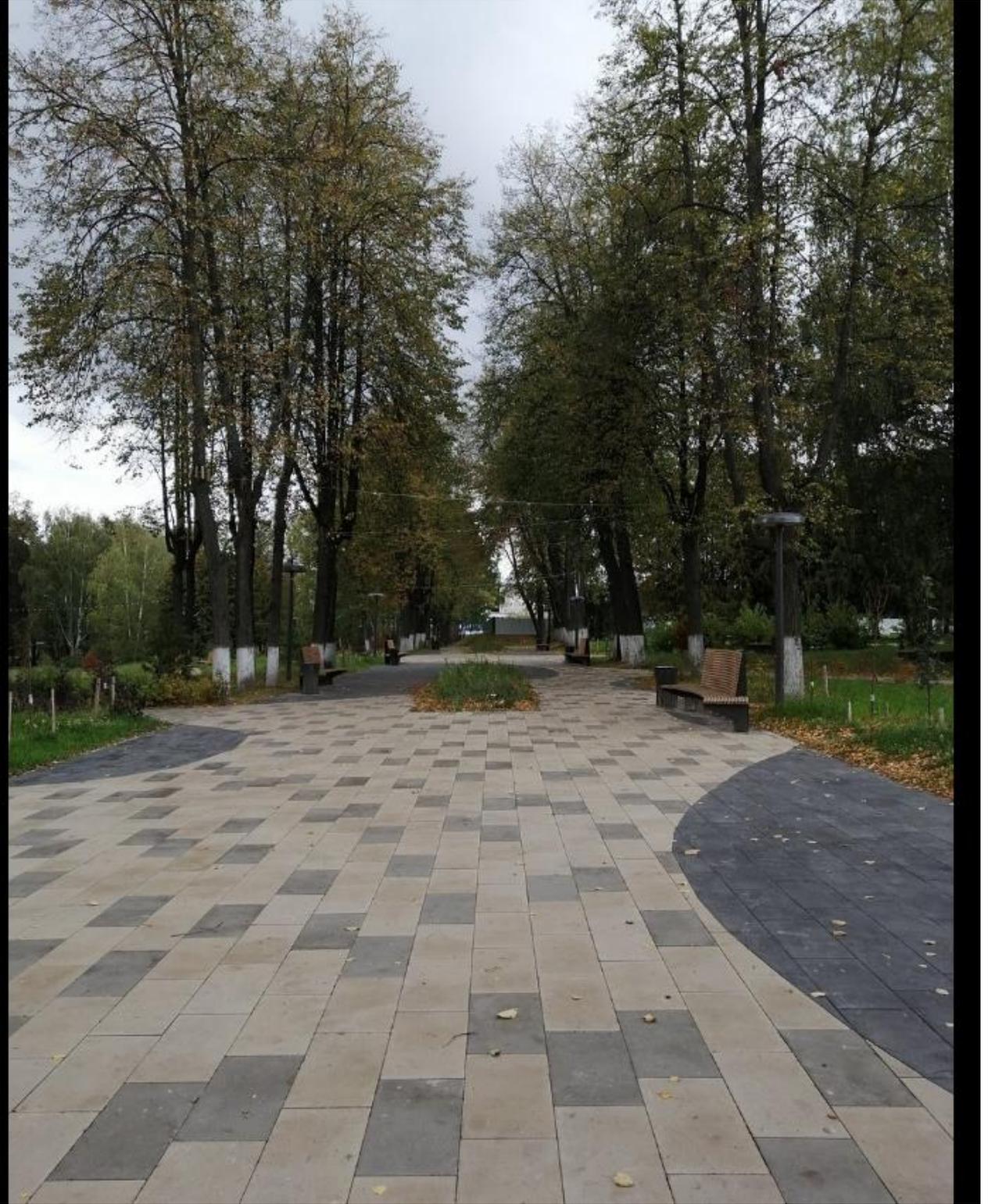


Рисунок 20 - Парк за ДК Родина



Рисунок 21 - Парк за ДК Родина



Рисунок 22 - Парк за ДК Родина

Это отличный пример того, как можно облагородить территорию. Сейчас там каждый день собираются люди всех возрастов. Дети бегают и веселятся, а взрослые спокойно сидят и читают книги.

Далее рассмотрим кратко часть города, отведенную под ИЖС.

Данная территория располагается условно между старым и новым районами города.

Тут постоянно идет стройка новых, красивых домов. Идет выделение земель многодетным семьям. Там проводится коммуникации и люди застра-

ивают улицы новыми домами. В 5 главе мы рассмотрим экономику и в частности обратим внимание на то, сколько стоит земля в той или иной части города, отведенной под ИЖС.

Сейчас стоит сказать о новой части города "мирный"

В последние годы, мирный активно застраивается все новыми объектами.

За последние 15 лет здесь построили:

1. Ледовый дворец



Рисунок 23 - Ледовый дворец

2. Бассейн



Рисунок 24 -Бассейн

3. Новый автовокзал



Рисунок 25 - Новый автовокзал

4. Бизнес центр, который включает в себя первый в городе полноценный кинотеатр.

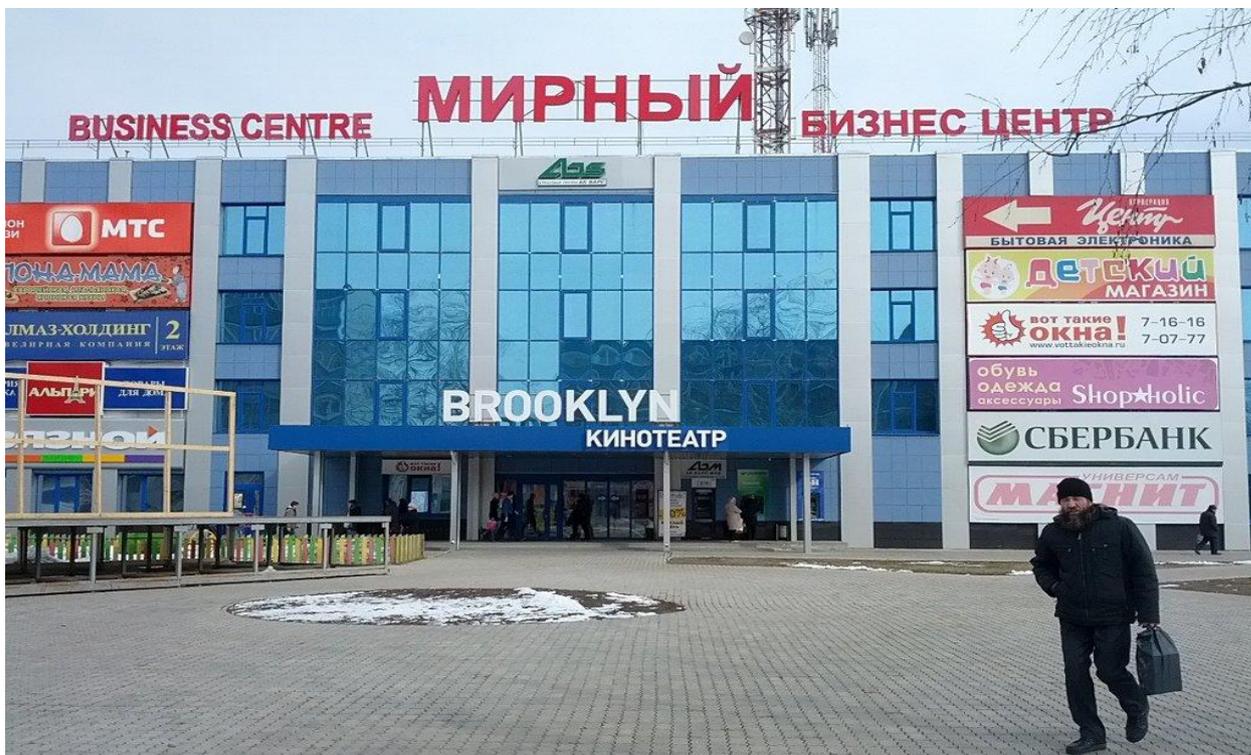


Рисунок 26 - БЦ Мирный

5. Торговый центр в котором открыли: Спортмастер, zolla, остин и другие магазины.



Рисунок 27 - Торговый центр

6. Эссен



Рисунок 28 - Эссен

Одним из выжных событий произошедших с мирным - это возведение первого в городе Зеленодольск жилого комплекса ЖК "Акварели"



Рисунок 29 - ЖК Акварели



Рисунок 30 - ЖК Акварели



Рисунок 31 - ЖК Акварели



Рисунок 32 - ЖК Акварели

На данный момент жилой комплекс насчитывает 7 построенных домов, 8 достроится в следующем году.

Это определено здорово, что наш город развивается, но не стоит забывать о том, что появление новых квартир - это значит, что необходима постройка новых школ и садиков.

Этот жилой комплекс привлекает много народу. Он позиционирует себя, как доступное жилье. Продаются квартиры сразу с отделкой, а это значит можно сразу заехать и жить. Это очень удобно.

В начале 2020 года, директор строительной компании, занимающийся строительством этого ЖК показал план развития Акварелей.



Рисунок 33 - План застройки ЖК Акварели

Красным отмечены уже построенные дома, синим планируемые дома.

Стоит отметить, что они практически все 18 этажные, а это значит, огромное количество людей.

Очевидно, что можно реализовать идею такую же, как делают сейчас в Казани, а именно школа и садик внутри жилого комплекса.

Ниже представлена карта с отмеченными на ней школами и детскими садами, на ней видно, что основная масса их располагаются в старой части города.

Согласно мнениям людей живущих в ЖК Акварели, о том, что их детям нет места в садиках и школах. Если начать реализовывать план увеличения количества жилья в этом районе, то обязательно необходима постройка новой школы и сада.

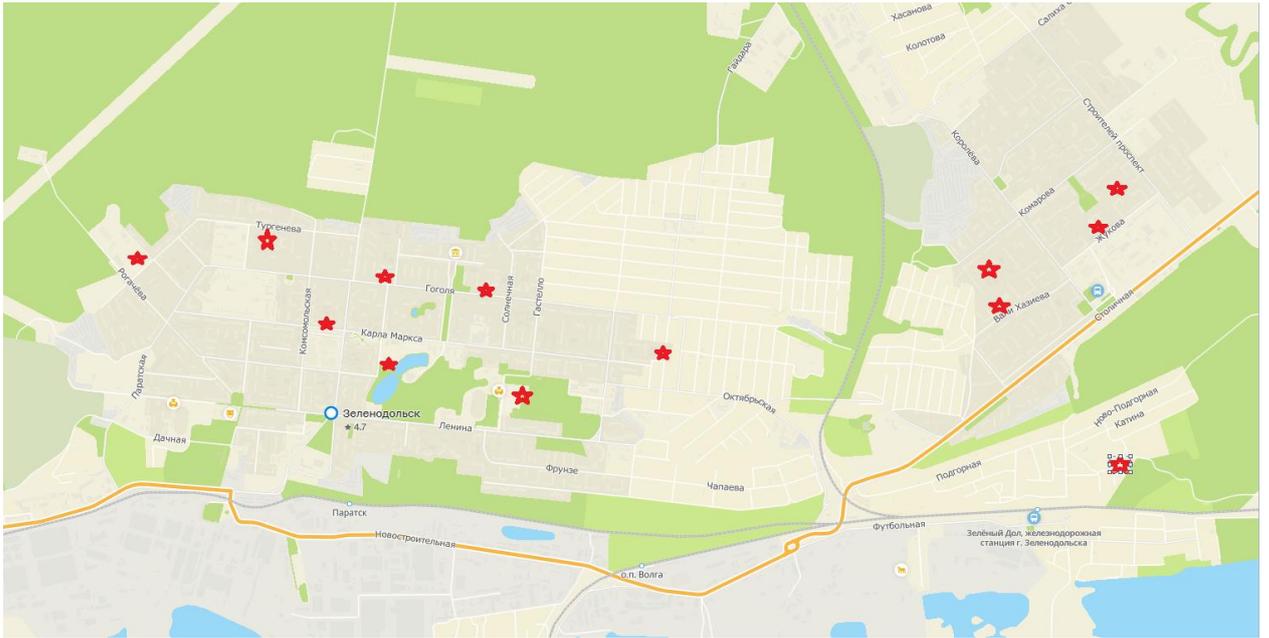


Рисунок 34 - Карта города

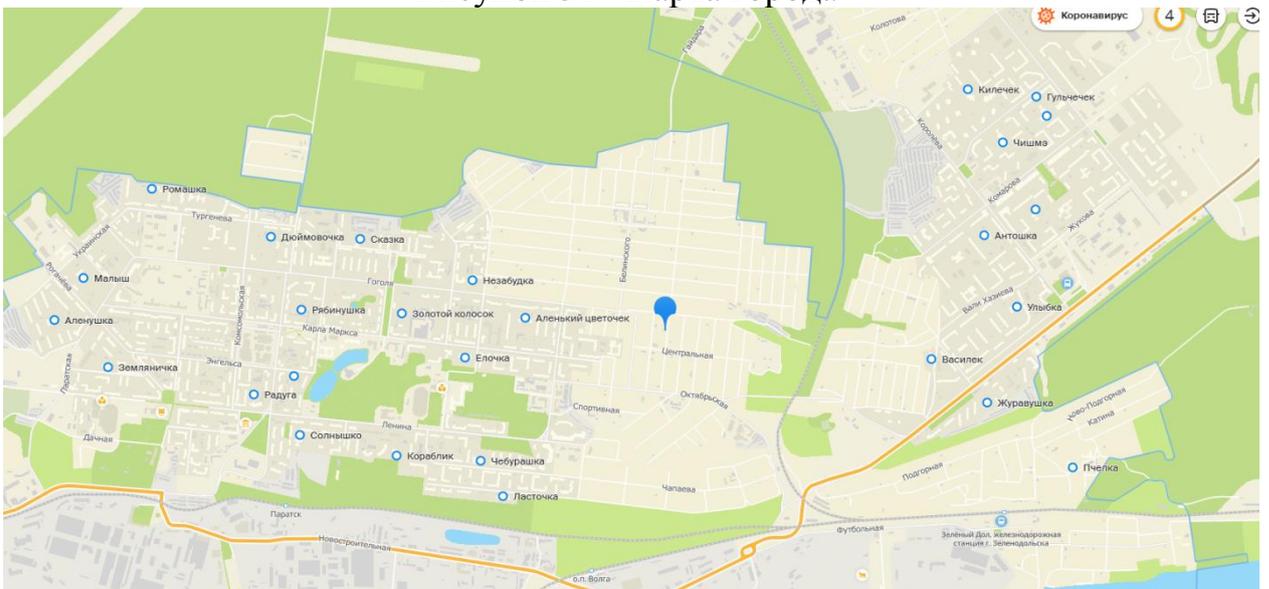


Рисунок 35 - Карта города

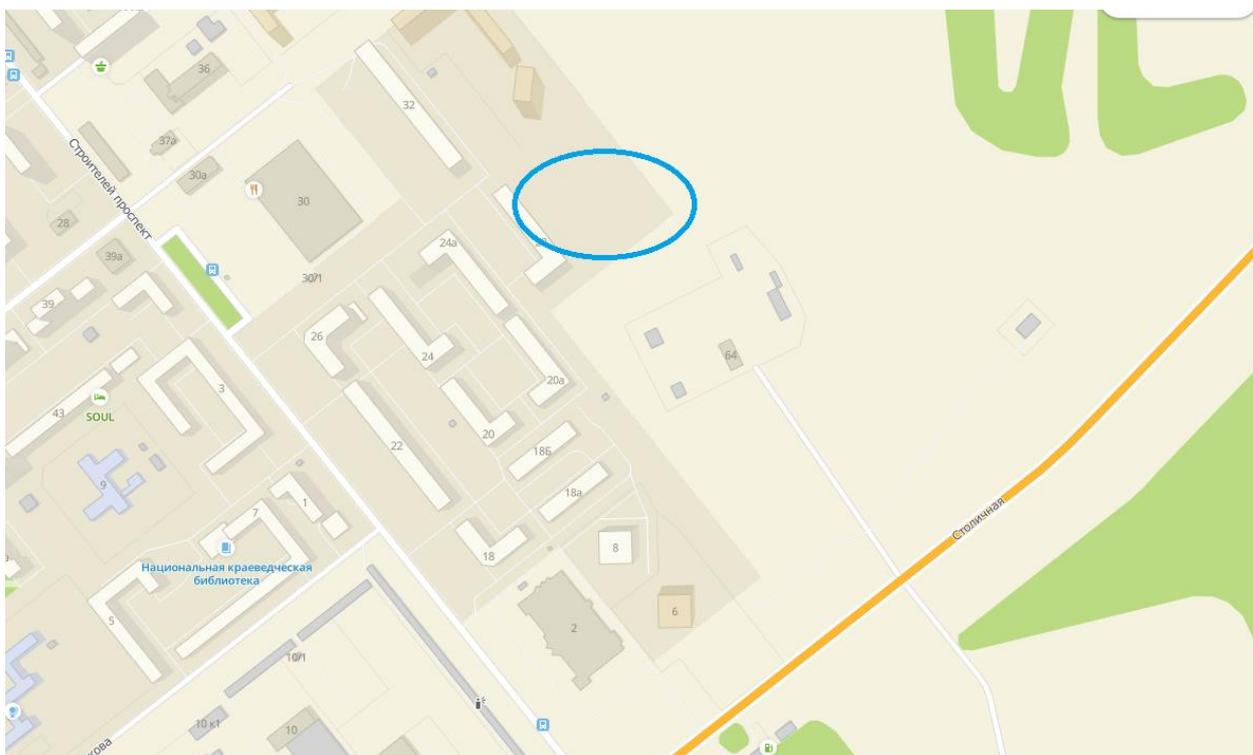


Рисунок 36 - Территория за ЖК Акварели



Рисунок 37 - Территория за ЖК Акварели

Это место идеально подходит под эту задачу. И поможет решить существующую проблему.

3.2 Промышленный комплекс города

Если говорить о промышленности, наш город всегда считался одним из ведущих в кораблестроения, машиностроения и т.д.

Зеленодольский завод имени А. М. Горького и Завод имени Серго является самыми главными центрами этой области.

Завод имени Серго

Акционерное общество «Производственное объединение «Завод имени Серго» (АО "ПОЗиС", POZIS) — машиностроительное предприятие в городе Зеленодольск, производитель бытовой техники и медицинского холодильного оборудования в России в составе ГК Ростех.



Рисунок 38 - Завод имени Серго

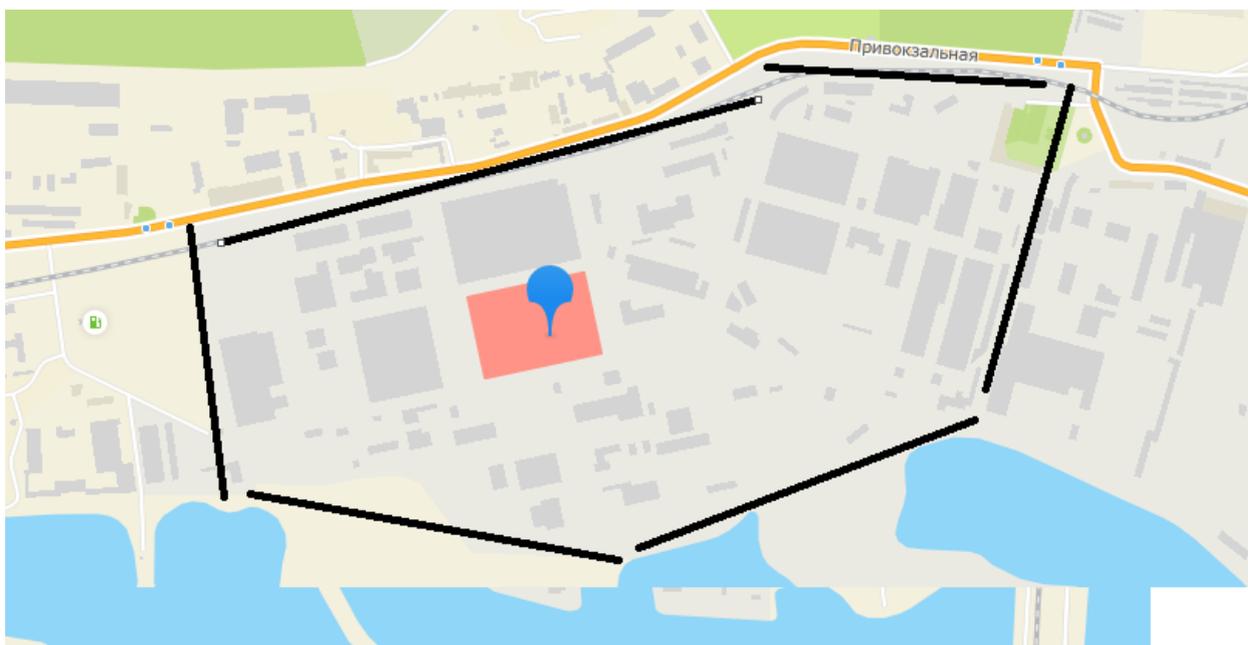


Рисунок 39 - Территория Завода имени Серго

Зеленодольский завод имени А. М. Горького

АО «Зеленодольский завод имени А. М. Горького» — российское судостроительное предприятие в городе Зеленодольск. Основано в 1895 году как «Паратские судоремонтные мастерские». Расположен на реке Волге, что позволяет производить поставку кораблей и судов в любые регионы бассейнов Чёрного, Каспийского, Балтийского, Белого морей по внутренним водным путям



Рисунок 40 - Завод им. А.М. Горького

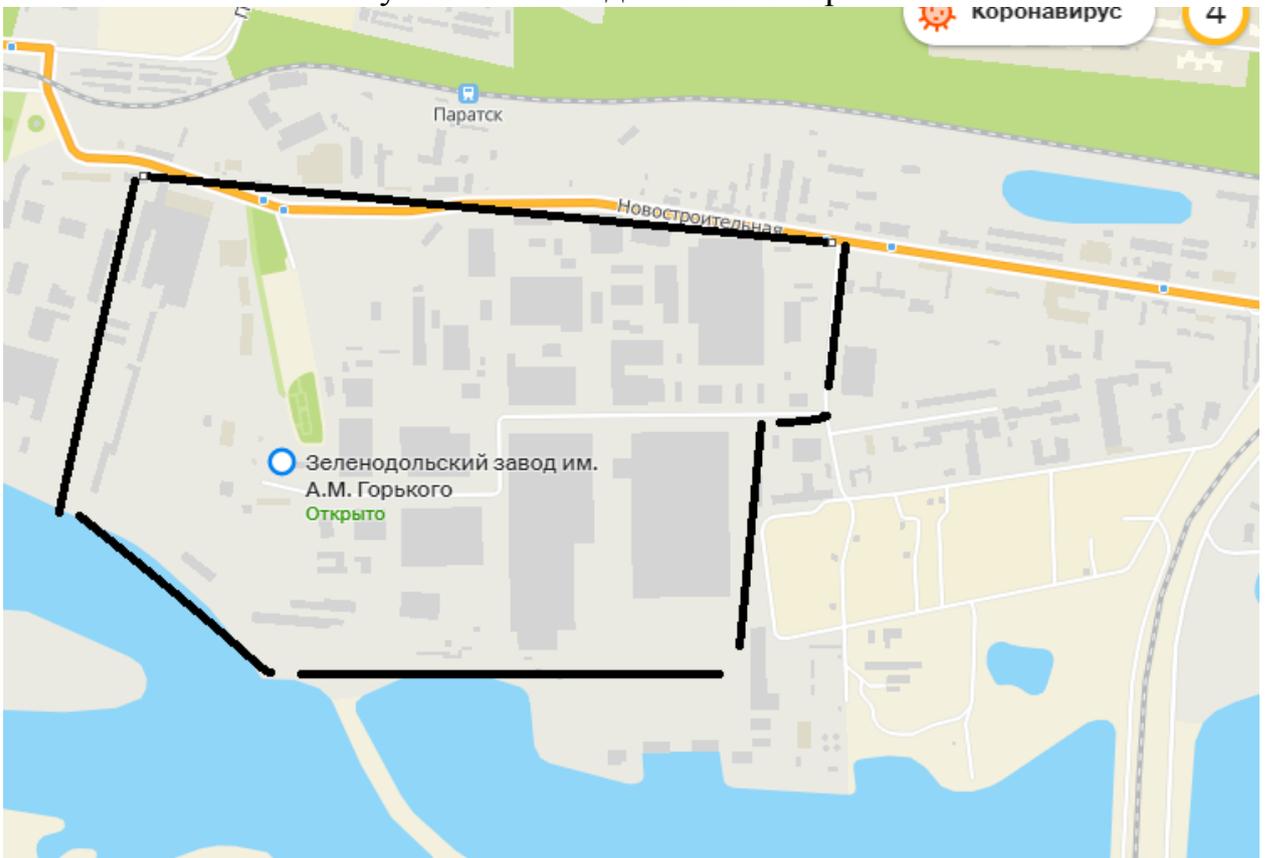


Рисунок 41 - Территория Завода имени А.М. Горького

Если рассуждать на тему их расположения относительно города, то оно идеально подходит под их род деятельности.

Они располагаются чуть ниже относительно жилой части города, с отличными подъездными путями, как с суши, так и с воды.

Какой либо перенос их с мест около воды, в другие - экономически не выгодно. Произойдет увеличение стоимости логистики.

Созданы объездные пути, которые конкретно ведут к заводам, они помогают разгрузить дорожную ситуацию внутри города.

Да, они занимают основную часть берега, но в целом это никак не мешает пляжному отдыху нашего населения. Все эти факторы является основными и определяющими в вопросе расположения промышленности в городе Зеленодольск. Дислоцировать объект не имеет никакого смысла.

В городе Зеленодольск активно развивается пляжный отдых. В последние годы была произведена реконструкция городского пляжа.



Рисунок 42 - Пляж города Зеленодольск

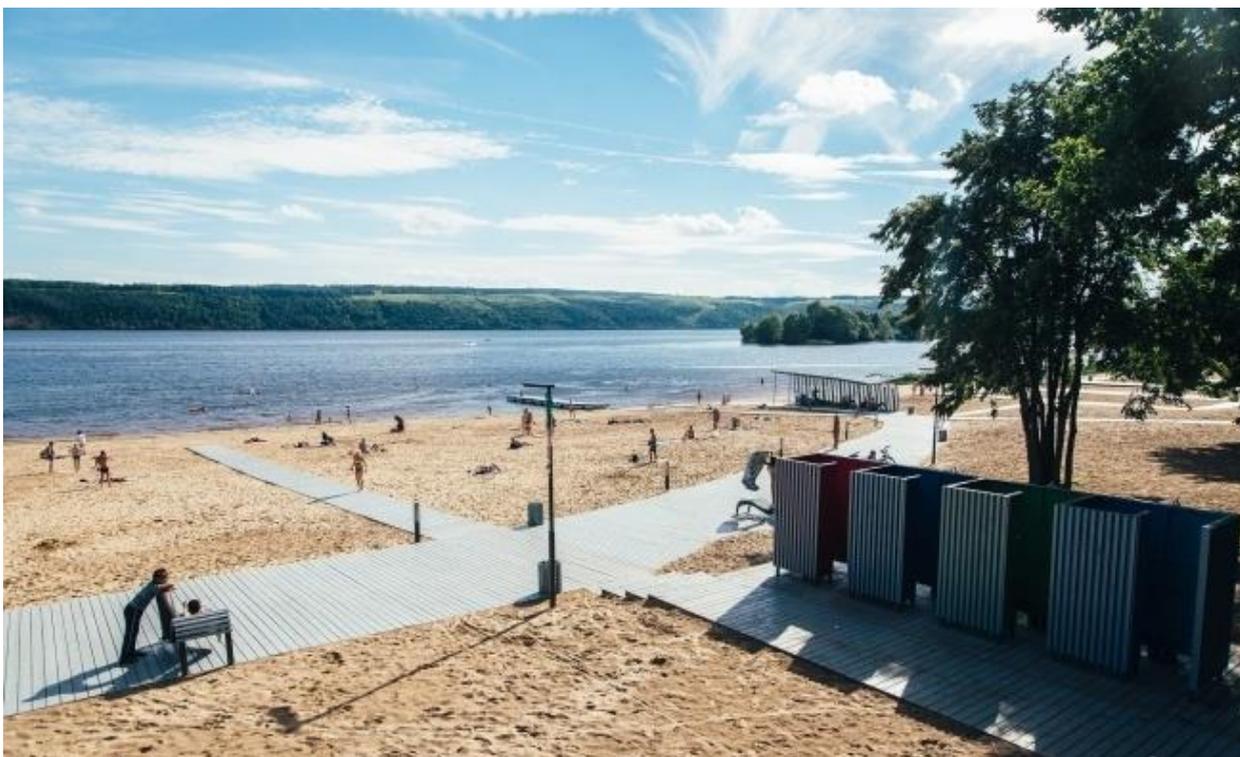


Рисунок 43 - Пляж города Зеленодольск

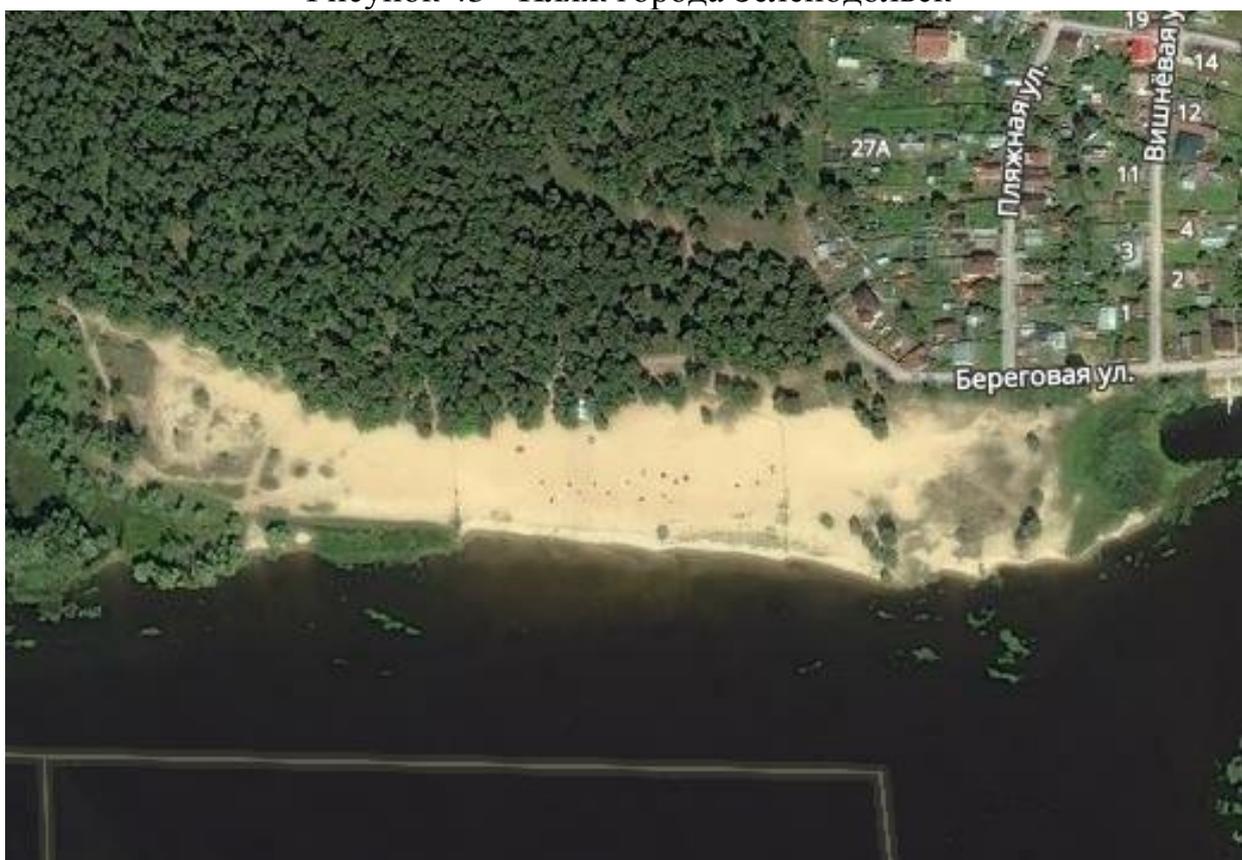


Рисунок 44 - Пляж города Зеленодольск



Рисунок 45 - Пляж города Зеленодольск

Каждое лето тут собираются люди. Отдыхают, загорают, играют в спортивные игры и все с этим замечательно. Занимаемая заводами территория никак не отражается на пляжном отдыхе города.

ГЛАВА 4. ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ

Во время различных активных действий человек взаимодействует с окружающей средой, защита которой является важной областью государственного надзора за землей.

Защита почвы это одно из приоритетных направлений в области личной безопасности и защиты окружающей среды.

Право собственности, пользования и передачи земли свободно осуществляется ее владельцами, если это не наносит ущерба окружающей среде и не затрагивает прав и законных интересов других лиц. [3]

Тем не менее, человек является источником опасности. Своими действиями или бездействием он может создать реальную угрозу жизни и здоровью для себя и других. Ярким примером последствий пренебрежения жизнью и охраной окружающей среды является радиоактивное и химическое загрязнение почвы.



Рисунок 46 - Защита окружающей среды

Земли, подвергающиеся радиоактивному и химическому загрязнению, а также в тех случаях, когда производство, не отвечающее требованиям закона, не гарантируется, подлежат ограничениям на использование, исключению из категории сельскохозяйственных земель и могут быть переданы в резерв-

ные земли для сохранения. На этих землях производство и реализация сельскохозяйственной продукции запрещены.

Порядок использования земель, подверженных радиоактивному и химическому загрязнению, создания охранных зон, охраны жилых зданий, промышленных объектов, социальных и культурных услуг для населения, расположенных на этих территориях, мелиоративных и культурно-технических работ на этих территориях определяются Правительством Российской Федерации с учетом стандарты, предельно допустимые уровни радиации и химического воздействия.[9]

Поэтому охрана земель представляет собой систему правовых, организационных, экономических и иных мер, направленных на их рациональное использование, предотвращение неоправданного изъятия земель из сельскохозяйственной торговли, защиту от вредных воздействий, а также восстановление продуктивности земель, воспроизводство и повышение плодородия почв.[13]

В целях охраны земель разрабатываются федеральные, региональные и местные программы охраны земель, в том числе перечень обязательных мер по сохранению земель с учетом особенностей хозяйственной деятельности, природных и других условий.

Из вышеизложенного следует, что безопасность людей и защита окружающей среды являются неотъемлемой частью системы социальных и государственных мер. В результате государственный надзор за земельным участком напрямую способствует реализации приоритетных задач правительства.[17]

Водоохранная зона — в законодательстве Российской Федерации это территория, которая примыкает к береговой линии моря, реки, ручья, канала, озера, водохранилища и на которой устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления водного объекта и истощения его вод, а

также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.[2]

В границах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности



Рисунок 47 - Водоохранная зона

Ограничение деятельности в границах водоохранных зон

В границах водоохранных зон, на территории Российской Федерации, запрещаются:

- 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;
- 2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;
- 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;
- 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твёрдое покрытие;
- 5) размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;
- 6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;
- 7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод;
- 8) разведка и добыча общераспространённых полезных ископаемых.

В границах водоохранных зон допускаются проектирование и строительство хозяйственных объектов при условии их оборудования сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов. Под этими сооружениями

понимаются централизованные системы канализации, ливневые системы водоотведения и т. п.[6]

Границы водоохранных зон

Водоохранная зона рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ устанавливается от границы водного объекта, а водоохранная зона моря — от линии максимального прилива.

Ширина водоохранной зоны рек или ручьев зависит от их протяжённости и составляет:

1. 50 метров — при протяжённости менее десяти километров;
2. 100 метров — при протяжённости от десяти до пятидесяти километров;
3. 200 метров — при протяжённости от пятидесяти километров и более.

Для реки, ручья протяженностью менее десяти километров от истока до устья водоохранная зона таким образом совпадает с прибрежной защитной полосой.

Радиус водоохранной (и защитной) зоны для истоков реки или ручья устанавливается в размере пятидесяти метров.



Рисунок 48 - Водоохранная зона

Установление границ водоохранных зон

Сведения о границах водоохранных зон и границах прибрежных защитных полос водных объектов вносятся Единый государственный реестр недви-

жимости. Кроме того, сведения об охранных зонах водных объектов вносятся в государственный водный реестр.

Установление границ водоохраных зон водных объектов непосредственно на местности осуществляется посредством размещения специальных информационных знаков, которые устанавливаются на всем протяжении границ водоохраных зон и прибрежных защитных полос водных объектов в характерных точках рельефа, а также в местах пересечения водных объектов дорогами, в зонах отдыха и других местах массового пребывания граждан.

Специальные информационные знаки «Водоохранная зона» представляют собой прямоугольники с соотношением сторон 2:1 со скруглёнными углами, размером 500×1000 мм. Фон знаков имеет синий цвет, информационная надпись выравнивается по центру и наносится на знак печатными буквами белого цвета. Текст должен быть виден в светлое время суток с расстояния 50 метров. В марте 2020 года установлены новые требования к знаку, согласно которым стойку-основание и информационный щит подлежит изготавливать из пластика.

За уничтожение или повреждение информационных знаков в российском законодательстве предусмотрена административная ответственность

Глава 5. ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Формирование стоимости какой либо недвижимости зависит от многих факторов, они проявляются на разных этапах процесса оценки. Эти факторы можно разделить на три различные уровни.[8]



Рисунок 49 - Оценка недвижимости

1. Первый уровень (региональный) - это такой уровень факторов, которые носят общий характер. Они не связаны с каким то конкретным объектом недвижимости и не зависят конкретно от него, однако косвенно влияют на все то, что происходит с недвижимостью на рынке и самособой на объект оценки.

К этому уровню следует относить следующие три группы факторов:

Социальные:

- начальное желание в покупке объекта недвижимости, как его будут использовать, начальное желание в общении с окружающими, отношение к ближайшим объектам и их собственникам;

- то, как меняется численность населения, увеличение или уменьшение среднего возраста;
- то, как меняется образование, уровень преступности, уровень спорта, уровень воспитанности.

К Зеленодольску можно отнести 2 пункт социального фактора, по той причине, что сейчас в наш город активно переезжает народ из других городов и даже республик, а это несомненно ведет к увеличению населения.

Экономические:

- общее состояние мировой экономики; экономическая ситуация в стране, регионе, на местном уровне; финансовое состояние предприятий;

С уверенностью можно сделать вывод о том, что резкое падение экономики непременно приведет к снижению цен.

Уровень доходов - это показатель, относящийся ко всем жителям региона, а потребители такого товара, как недвижимость, — это, в основном, люди с наиболее высокими доходами. Сбор дифференцированной статистики доходов различных слоев населения если и ведется, то доступ к ней более чем проблематичен.

- факторы предложения: наличие источников и условия финансирования строительства и реконструкции, число объектов, выставленных на продажу; затраты на строительно-монтажные работы и тенденция их изменения, налоги.

В условиях равновесного рынка и стабильной экономики темп роста цен на недвижимость складывается из суммы темпа роста инфляции национальной валюты и темпа прироста ВВП (обычно около 1-3%).

Состояние российской экономики сильно зависит от экспорта продукции топливно-энергетического комплекса. Один процент населения занятого в нефтяной и газовой промышленности приносит четвертую часть ВВП. Таким образом, существующий на данный момент уровень мировых цен на нефть становится одним из макроэкономических факторов, который, способствуя экономическому росту в стране, опосредовано влияет на рынок недви-

жимости. Если же цена на нефть сильно упадет до того, как экономика России станет более диверсифицированной, то платежеспособный спрос сильно снизится, что окажет понижающее влияние на цены.

Одной из особенностей рынка недвижимости в России является его двухвалютность. Привязка цены объекта недвижимости к американской валюте приводит к образованию зависимости цены от изменений курса доллара, его покупательной способности в России.

Экологические:

- климатические условия, природные ресурсы и источники сырья, рельеф, топография, почва и др.;
- экология;
- сейсмические факторы.

Политические (административные):

- политическая стабильность, безопасность;
- налоговая политика, финансовая политика, предоставление разного рода льгот;
- зонирование: запретительное, ограничительное или либеральное;
- строительные нормы и правила: ограничительные или либеральные;
- услуги муниципальных служб: дороги, благоустройство, инженерное оборудование, общественный транспорт, школы, противопожарная служба;
- наличие и совершенство законодательства (об ипотеке, о собственности, об операциях с недвижимостью, в области экологии, о залоге, в области строительства, о кредитной политике и др.), лицензирование риэлтерской и оценочной деятельности.

Правительственное регулирование заключается в издании нормативных актов формирующих правовое поле для рынка недвижимости. Одним из ярких примеров неоднозначного воздействия законодательных актов на функционирование рынка недвижимости является Федеральный закон Российской Федерации от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов» вступивший в силу в апреле 2005

года. С одной стороны он защищает права дольщиков, с другой - ставит застройщиков в очень жесткие рамки, выполнить которые они не могут.[5]

Региональные органы также могут принимать отдельные нормативные акты, ограничивающие сделки с недвижимостью на региональном уровне.

Государство может воздействовать на рынок недвижимости не только посредством прямого законодательного регулирования, но и через фискальные инструменты. В настоящее время обсуждается создание закона направленного на борьбу с так называемыми инвестиционными квартирами, способствующими повышению цен на рынке жилой недвижимости. Появлению инвестиционных квартир вызвано высокими темпами роста цен на жилье и, следовательно, большой доходностью вложений в приобретение недвижимости. Кроме того, российское население до сих пор не вполне доверяет существующим финансовым инструментам накопления сбережений

- Второй уровень (местный) - уровень влияния локальных факторов в основном в масштабе города или городского района. Эти факторы непосредственно связаны с оцениваемым объектом и анализом аналогичных объектов недвижимости и сделок по ним.[14]

К этому уровню относятся следующие факторы:

Местоположение:

- по отношению к деловому центру, местам приложения труда, жилым территориям, автодороге, железной дороге, побережью, зеленым массивам, коммунальным учреждениям (свалкам и т.п.);

- наличие и состояние коммуникаций;

- наличие объектов социально-культурного назначения;

- размещение объектов в плане города (района), примыкающее окружение.

- условия продаж:

- особые условия сделок; мотивы продавцов и покупателей

- условия финансирования: сроки кредитования; процентные ставки; условия выделения средств [19]

Зеленодольск в этом плане, я считаю, что очень удачно расположен относительно столицы Республики Татарстан. Здесь все располагает к счастливой жизни.

- Третий уровень (непосредственного окружения) - уровень влияния факторов, связанных с объектом недвижимости и во многом обусловленных его характеристиками.[20]

К третьему уровню относятся следующие факторы:

Физические:

- физические параметры: площадь, размеры, форма, материал постройки, год постройки или реконструкции, этажность и др.;

- качество строительства и эксплуатации;

- наличие коммунальных услуг;

- функциональная пригодность;

- привлекательность, комфорт,

Архитектурно-строительные:

- стиль, планировка, конструкции и т. д.;

- объемно-планировочные показатели и др. финансово-эксплуатационные:

- эксплуатационные расходы;

- стоимость строительства;

- доходы, генерируемые объектом недвижимости [15]

5.1 Обзор рынка недвижимости г. Зеленодольск

Цены на квартиры на первичном рынке в Татарстане

По состоянию на 01.02.2020 средняя цена квартиры в новостройках в Татарстане составила 2 553 333 Руб, стоимость квадратного метра жилья в новостройке составила 57 450 Руб. За прошедшую неделю цена квадратного метра не изменилась.

Ниже приведена средняя стоимость квартиры в новостройках в Татарстане и цена квадратного метра в зависимости от количества комнат в квартире:

Цена на квартиры в новостройках	Цена квадратного метра
1-комнатные квартиры – 1 997 142 Руб	в 1-комнатной квартире – 51 208 Руб
2-комнатные квартиры – 3 800 000 Руб	в 2-комнатной квартире – 59 375 Руб
3-комнатные квартиры – 5 200 000 Руб	в 3-комнатной квартире – 82 539 Руб

Средняя цена квадратного метра жилья в 1-комнатной квартире в новостройке в Татарстане составила 51 208 Руб, по сравнению с прошлой неделей цена не поменялась.

Средняя цена квадратного метра жилья в 2-комнатной квартире в новостройке в Татарстане составила 59 375 Руб, по сравнению с прошлой неделей цена не поменялась.

Средняя цена квадратного метра жилья в 3-комнатной квартире в новостройке в Татарстане составила 82 539 Руб, по сравнению с прошлой неделей цена не поменялась.

Цены на квартиры на первичном рынке в г. Казань

По состоянию на 01.02.2020 средняя цена квартиры в новостройках в Казани составила 5 626 889 Руб, стоимость квадратного метра жилья в новостройке составила 94 283 Руб.

Ниже приведена средняя стоимость квартиры в новостройках в Казани и цена квадратного метра в зависимости от количества комнат в квартире:

Цена на квартиры в новостройках	Цена квадратного метра
1-комнатные квартиры - 3 718 417 Руб	в 1-комнатной квартире - 94 787 Руб
2-комнатные квартиры - 5 562 076 Руб	в 2-комнатной квартире - 91 181 Руб
3-комнатные квартиры - 8 669 466 Руб	в 3-комнатной квартире - 89 375 Руб

4-комнатные квартиры - 14 856 980 Руб в 4-комнатной квартире - 90 491 Руб

Цена квартир в новостройке в Казани в зависимости от района города на текущей неделе распределилась следующим образом:

Таблица 2

Цены на квартиры в Казани

Район города	Цена квартиры	Цена квадратного метра
Авиастроительный	4 095 916 Руб	71 233 Руб
Вахитовский	11 745 062 Руб	130 019 Руб
Кировский	4 630 263 Руб	94 495 Руб
Московский	5 796 666 Руб	97 422 Руб
Ново-Савиновский	6 179 916 Руб	90 108 Руб
Приволжский	4 463 886 Руб	81 841 Руб
Советский	5 097 510 Руб	83 362 Руб

Как видно из таблицы самые низкие цены на квартиры в новостройке в районе Авиастроительный. Самые высокие средние цена на квартиры в новостройке в районе Вахитовский. Самая низкая цена квадратного метра жилья в новостройке в Казани в районе Авиастроительный, самый дорогой "квадрат" в районе Вахитовский.

Рынок жилой недвижимости г.Зеленодольска на мой взгляд развит достаточно хорошо. На рынке представлен широкий ассортимент как однокомнатных, так и двухкомнатных, трехкомнатных квартир; комнаты в общежитии и коммунальных квартирах. Также существуют разные проекты домов, а именно хрущевки, ленинградки, сталинки, московский проект; кроме того город активно застраивается новыми домами.

Город Зеленодольск можно разделить на несколько районов:

1. центр города (вокруг городского озера, улицы Космонавтов, Ленина, Татарстан, Комсомольская, Энгельса. К.Маркса);
2. прилегающий к центру район (улицы Гоголя, Первомайская, Гагарина, окраина улиц К.Маркса, Ленина);

3. спальный район (улицы Украинская, Заикина, Засорина, Фрунзе, М.Красная, Рогачева, Декабристов);

м-н Мирный

Цены на квартиры в г. Зеленодольск

Цены на вторичные квартиры в Зеленодольске в зависимости от количества комнат:

1 - комнатные квартиры - 1 611 182 Руб

2 - комнатные квартиры - 2 282 323 Руб

3 - комнатные квартиры - 3 104 178 Руб

4 - комнатные квартиры - 3 528 437 Руб

Цены на квартиры в Зеленодольске на первичном рынке в зависимости от количества комнат:

1 - комнатные квартиры - 2 100 000 Руб

2 - комнатные квартиры - 4 290 000 Руб

Можно сделать вывод о том, что г.Зеленодольск остается экономически выгоден людям с точки зрения доступности жилья.

Далее рассмотрим стоимость земли ИЖС в городе Зеленодольск и сделаем вывод о том, что же выгоднее, квартира или дом?

Таблица 3

Анализ стоимости земель ИЖС в г. Зеленодольск

№	Местоположение	Стоимость, млн. руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость квадратного метра	Источник
1	Россия, Республика Татарстан, Зеленодольск, Подгорная улица	1,3	940	1 383	https://kazan.domclick.ru/card/sale__lot__1308135047
2	Россия, Республика Та-	1,35	800	1 687	https://kazan.domclick.ru/card/sale__lot__1308134482

№	Местоположение	Стоимость, млн. руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость квадратного метра	Источник
	тарстан, Зеленодольск, улица Фурманова				
3	Россия, Республика Татарстан, Зеленодольск, Йошкар-Олинская улица	1,5	750	2 000	https://kazan.domclick.ru/card/sale__lot__1308135523
4	Россия, Республика Татарстан, Зеленодольск, Малая Красная улица	2,46	1050	2 342	https://kazan.domclick.ru/card/sale__lot__1336653399
5	Россия, Республика Татарстан, Зеленодольск, улица Баумана, 8	1,85	700	2 642	https://kazan.domclick.ru/card/sale__lot__1308134458
6	Россия, Республика Татарстан, Зеленодольск, улица Белинского	1,77	490	3 612	https://kazan.domclick.ru/card/sale__lot__851436101
7	Россия, Республика Татарстан, Зеленодольск, Волгоградская улица	1,81	520	3 480	https://kazan.domclick.ru/card/sale__lot__1043820234
8	Россия, Республика Та-	0,76	600	1 266	https://kazan.domclick.ru/card/sale__lot__1233496771

№	Местоположение	Стоимость, млн. руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость квадратного метра	Источник
	тарстан, Зеленодольск, улица Сахарова				
9	Россия, Республика Татарстан, Зеленодольск, улица Сахарова, 33	1,06	772	1 373	https://kazan.domclick.ru/card/sale__lot__954677719
10	Россия, Республика Татарстан, Зеленодольск, улица Судостроителей	1,2	600	2 000	https://kazan.domclick.ru/card/sale__lot__1308135520
11	Россия, Республика Татарстан, Зеленодольск, улица Победы	1,26	600	2 000	https://kazan.domclick.ru/card/sale__lot__1308134501
12	Россия, Республика Татарстан, Зеленодольск, улица Екатерины Ошариной	1,00	600	1 666	https://kazan.domclick.ru/card/sale__lot__954678128

В данной таблице приведены стоимости земель ИЖС.

Как мы можем видеть, цены очень сильно различаются.

Это во многом зависит от следующих факторов:

1. Расположение.

В нашем городе есть так называемые элитные районы, в которых живут более богатая часть населения. Отсюда и растет стоимость участка. Это улицы Кронштадская, Волгоградская, Хасанова, Московская и т.д.

2. Наличие построек на участке.

Это второй не мало важный фактор. Какие то участки продают с фундаментом, какие то со стары домом, какие с баней. Это все приводит к увеличению стоимость квадратного метра.

3. Коммуникации

Коммуникации очень важный фактор ценообразования стоимости земли. В районах, где земля выдавалась бесплатно многодетным семьям нет газа, света и следовательно и цены на участке в этом районе меньше остальных. Это улицы Победы, Екатерины Ошариной, Судостроительная и т.д.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Информация получаемая по земельным участкам должна быть достоверной, проверенной. Все документы, полученные при анализе участка - являются важной составляющей работы.

Магистерская диссертация содержит основные разделы, теоретические и практические части. Теоретическая часть охватывает историю создания и развития территории г. Зеленодольск.

В практической части представлен анализ территории города. Исходя из него были предложены пути развития конкретной территории, исходя из потребностей.

Благодаря тому, что в магистерской работе представлены характеристики земельного фонда города, его распределение по категориям, земля, формы собственности - это облегчило работу над развитием и прогнозированием улучшений.

Важно отметить, что предложенные пути развития так же необходимо было рассмотреть с экономической стороны. Были изучены земельные участки в разных частях города. Сложилась картина ценообразования стоимость земельных участков, исходя из всех факторов.

В заключении проделанной работы важно отметить, что цели и задачи поставленные перед нами были в полном объеме выполнены.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

А) Нормативные правовые акты

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами Российской Федерации о поправках к Конституции Российской Федерации от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ) // Собрание законодательства Российской Федерации. – 04.08.2014. – № 31 – Ст. 4398
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): федеральный закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ: с изм. от 18.07.2019 // Собрание законодательства Российской Федерации. – 05.12.1994. - № 32 – Ст. 3301
3. Земельный кодекс Российской Федерации: федеральный закон от 25.04.2001 № 136-ФЗ: с изм. От 02.08.2019 // Собрание законодательства Российской Федерации. – 29.10.2001. - № 44 – Ст. 4147
4. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации: федеральный закон от 14.11.2002 № 138-ФЗ: с изм. от 26.07.2019 // Собрание законодательства Российской Федерации. – 18.11.2002. - № 46 – Ст. 4532
5. Градостроительный кодекс Российской Федерации: федеральный закон от 29.12.2004 № 190-ФЗ: с изм. от 13.08.2019 // Собрание законодательства Российской Федерации. – 03.01.2005. - № 1 (часть 1). – Ст. 16
6. Водный кодекс Российской Федерации: федеральный закон от 03.06.2006 № 74-ФЗ: с изм. От 02.08.2019 // Собрание законодательства Российской Федерации. – 05.06.2006. - № 23 – Ст. 2381
7. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016)
8. Об оценочной деятельности: федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. – 03.08.1998. - № 31 – Ст. 3813
9. О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую: федеральный закон от 21.12.2004 № 172-ФЗ: с изм. От 01.07.2019 //

Собрание законодательства Российской Федерации. – 27.12.2004. - № 52 (часть 1). – Ст. 5276

Б) Монографии, учебники и учебные пособия

10. Большой экономический словарь / Под ред. А. В. Борисова. – М.: Книжный мир, 2015 – 864 с.

11. Ворошилов Н.В. Возможности и перспективы саморазвития муниципальных образований /Н.В.Ворошилов// Проблемы развития территории. - 2017 - № 4 (90). - С. 79-95.

12. Земельное право России / Б. В. Ерофеев. – М. : Юрайт, 2016 – 688 с.
Комментарии

13. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации / Под ред. С. А. Боголюбова. – М.: Проспект, 2015 – 760 с.

14. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости / СПбГТУ, СПб., 2017 – 418 с.;

15. Фридман Д., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. / ИЭРМБРР – М.: «Дело ЛТД», 2015 – 432 с.;

В) Научные статьи

16. Гальченко С. А. Межевание земель населенных пунктов в условиях уплотненной застройки / С. А. Гальченко // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2015 - № 5 – С. 21-26.

17. Елисеева И. А. Земельный участок как объект гражданского права: понятие и признаки / И. А. Елисеева // Бизнес в законе. Экономико- юридический журнал. – 2015 - № 2 – С. 45-48.

18. Киселева А. О. Значение экспертизы в землеустройстве / А. О. Киселева, Н.В. Ключниченко // Интерэкспо Гео-Сибирь. – 2017 - №1. – С. 30-33

19. Makoveev V.N. ECONOMIC AND SOCIAL CHANGES: FACTS, TRENDS, FORECAST / USING AGENT-BASED MODELS IN THE ANALYSIS AND FORECAST OF SOCIO-ECONOMIC DEVELOPMENT OF TERRITORIES, 2016 - 272-289 с.;

20. Bespalyy S.V., Ifutina Ye.A. GRAND ALTAI RESEARCH & EDUCATION / TERRITORY: ANALYSIS OF METHODS OF ASSESSMENT OF SOCIOECONOMIC AND INNOVATIVE DEVELOPMENT , 2018 - 4-12c.;

21. Procedia Computer Science. Knowledge-Based and Intelligent Information and Engineering Systems: Proceedings of the 21st International Conference, KES 2017. 2017. C. 99-108.