

Научная статья

Original article

УДК 332.143

DOI 10.55186/25876740_2022_6_4_5

**ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПРОЕКТ КАК ЭЛЕМЕНТ РАЗВИТИЯ
МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА**
INVESTMENT PROJECT AS AN ELEMENT OF MUNICIPAL DISTRICT
DEVELOPMENT



Ермакова Анна Михайловна, кандидат экономических наук, доцент кафедры геодезии и кадастровой деятельности, ФГБОУ ВО «Тюменский индустриальный университет» (625000 Россия, г. Тюмень, ул. Володарского, д. 38), тел. 8(912)9297061, ORCID:[https://orcid.org/ 0000-0002-3777-606Xermakovaam@tyuiu.ru](https://orcid.org/0000-0002-3777-606Xermakovaam@tyuiu.ru)

Ermakova Anna Mikhailovna, Candidate of Economic Sciences, Associate Professor of the Department of Geodesy and Cadastral Activity, Tyumen Industrial University (38 Volodarsky str., Tyumen, 625000 Russia), tel. 8(912)9297061, ORCID:[https://orcid.org/ 0000-0002-3777-606Xermakovaam@tyuiu.ru](https://orcid.org/0000-0002-3777-606Xermakovaam@tyuiu.ru)

Аннотация. В статье рассматривается Тобольский муниципальный район, его развитие за счет реализации новой инвестиционной площадки. Автор, приводит аргументы и экономические расчеты, которые позволят улучшить социально-экономическое положение района.

Abstract. The article discusses the Tobolsk municipal district, its development through the implementation of a new investment platform. The author gives arguments and economic calculations that will improve the socio-economic situation of the district.

Ключевые слова: муниципальный район, земельный участок, инвестиционный проект, показатели социально-экономической эффективности.

Keywords: municipal area, land plot, investment project, indicators of socio-economic efficiency.

Введение

Тобольский район находится в северо-западной части территорий Тюменской области, не входящих в состав её автономных округов. Вместе с Уватским, Вагайским и Нижнетавдинским районами Тобольский район входит в северную группу районов юга области. Площадь района - 17221,53 км², что составляет приблизительно 1,176 % от общей площади Тюменской области [1,2].

Предлагаем рассмотреть концепцию реализации инвестиционного проекта «Рыбацкий стан» в Тобольском районе Тюменской области, который будет направлен на привлечение туристических, корпоративных и школьных групп, а также семейного отдыха и любителей рыбалки.

Проект «Рыбацкий стан» предполагает установку помостов для расположения палаточного лагеря летнего периода, юрт для круглогодичного проживания, установку маленьких летних открытых беседок на 8-10 мест для однодневного пребывания. Проект будет реализован на особо охраняемой природной территории, в том числе для развития рекреационного туризма, с разработкой туристических троп. Туристическим гидом будут разработаны маршруты для походов: выбрать самые красивые тропы, места для стоянок и рассказ об истории, климате, растительном и животном мире местности.

В проекте предусмотрено необходимое туристическое снаряжение, которое отдыхающие смогут брать в аренду, и разработан план развлекательных мероприятий, праздников, тематических походов.

Методы проведения исследования

Работа выполнена с помощью существующих научных методов логического, нормативно-правового и статистического анализа, а также на основании трудов отечественных и зарубежных ученых по проблемам развития туристической отрасли [3,4].

Методологическую основу исследования составили существующие научные методы логического, нормативно-правового и статистического анализа [5,6].

Ход исследования

Тобольский муниципальный район Тюменской области обладает перечнем земельных участков для реализации инвестиционных проектов, расположенных на его территории [7,8].

На рисунке 1 показана проектируемая территория Рыбацкого стана в Тобольском районе Тюменской области.



Рисунок 1. Территория проектирования Рыбацкого стана в Тобольском районе Тюменской области

Рыбацкий стан планируется реализовать на земельном участке площадью 2 га, который относится к категории земель особо охраняемых территорий и объектов и имеет соответствующий кадастровый номер (72:16:1806004:21). На рисунке 2 представлено расположение земельного участка для размещения Рыбацкого стана на публичной кадастровой карте.

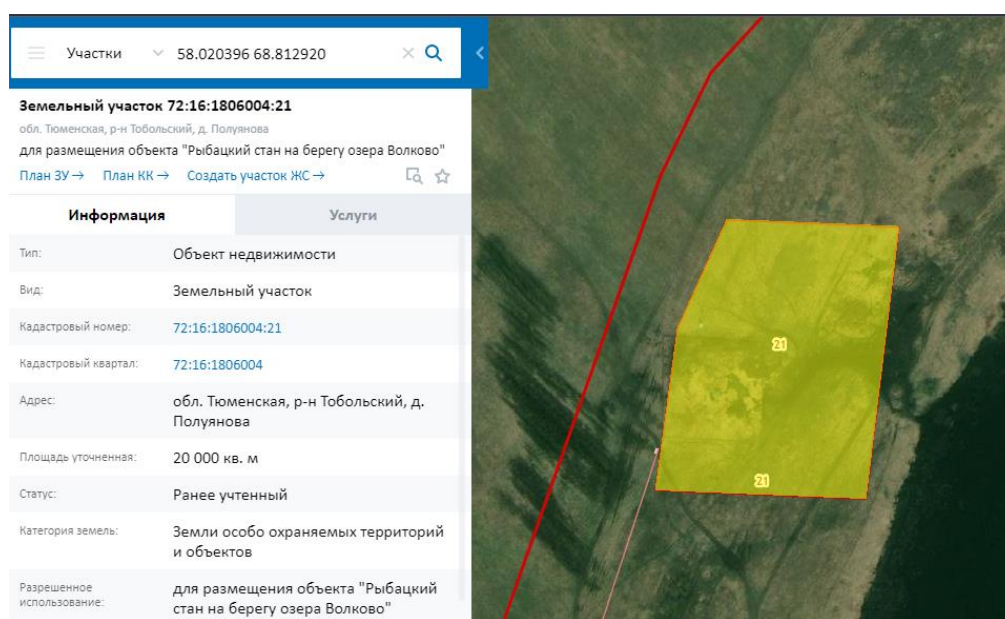


Рисунок 2. Расположение земельного участка для размещения Рыбацкого стана

В таблице 3.1 подробно описаны характеристики земельного участка, предназначенного для размещения объекта «Рыбацкий стан на берегу озера Волково».

Территория проектирования объекта исследования находится в 34 км от федеральной трассы Р-404 Тюмень-Тобольск-Ханты-Мансийск и располагается в 50 км от Свердловской железной дороги (рисунок 3).

Таблица 1 - Характеристики инвестиционной площадки

Характеристика	Значение
Площадь площадки	2,0 га
Кадастровый номер участка	72:16:1806004:21
Права на земельный участок	Земли, государственная собственность на которые не разграничена
Категории земель	Земли особо охраняемых природных

	территорий и объектов
Вид разрешенного использования	Для строительства туристического объекта «Рыбацкий стан на берегу озера Волково»
Территориальная зона	Зона рыбоводства (П-2)
Подъездные пути	Грунтовая дорога от стр. племенного центра холодно-водного рыболовства стоимость 0,5 км – 5 млн. руб.
Удаленность от ближайшей жд/станции	60 км
Электроснабжение	Получение тех. условий от объекта «Племенной центр холодноводного рыболовства» стоимость стр-ва эл. линии 0,4 кВ 1 км – 1,5 млн. руб.
Газоснабжение	Стоимость 0,5 км – 1 млн. руб.
Водоснабжение	Получение тех. условий от объекта «Племенной центр холодноводного рыболовства» стоимость стр-ва скважины 1 млн. руб.
Канализация	нет
Подключение к инженерным сетям	Получение тех. условий от объекта «Племенной центр холодноводного рыболовства» стоимость стр-ва скважины 1 млн. руб.
Стоимость аренды, выкупа земельного участка, тыс. руб.	Стоимость аренды -84,24 Стоимость выкупа – 315,87
Расположение	На территории Абалакского природно-исторического комплекса; - в зоне санитарной охраны на объекты водоснабжения: Жуковская;

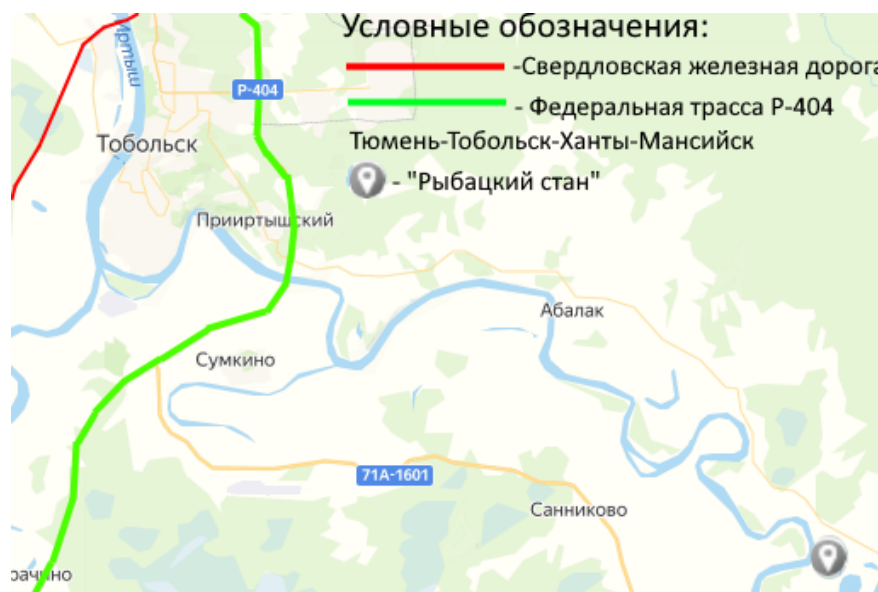


Рисунок 3. Транспортная доступность

Таким образом, можно сделать вывод о том, что до Рыбацкого стана добраться не составит больших проблем и трудностей.

Результаты и обсуждение

Ключевая цель – открытие зоны отдыха и максимизация прибыли. На открытие проекта потребуется от 4 до 8 месяцев.

В проекте предусмотрено необходимое туристическое снаряжение, которое отдыхающие смогут брать в аренду, и разработан план развлекательных мероприятий, праздников, тематических походов [9,10].

Целевая аудитория включает в себя следующие группы людей: дошкольники; школьники; спортивные, танцевальные секции; студенческие группы; образовательные и бизнес-тренинговые группы; молодые семьи, пожилые пары.

Изучив потребности и предпочтения каждой группы, можно предоставлять соответствующие именно данной целевой аудитории услуги. Тем самым обеспечить проекту бесперебойный поток дохода в течение всего года [14].

Для реализации инвестиционного проекта «Рыбацкий стан» потребуется:

- возведение помостов для палаток в количестве 12 штук, площадью 10 кв.м.;
- установка юрт в количестве 12 штук, площадью 20 кв.м.;
- установка летних беседок 12 штук, площадью 8-12 кв.м.;
- размещение временных объектов: детская площадка (песочница, горка, качели), спортивная площадка (поле для игр, волейбольная сетка, футбольные ворота, теннисный стол);
- санитарная зона (биотуалеты, умывальники, душевые, контейнеры ТБО).
- дополнительный сервис: мангальная зона, беседки, необходимый инвентарь для отдыха;
- прокат: палатки, туристическое снаряжение, велосипеды, квадроциклы, гидроциклы, катамараны, лодки, каяки, защитные жилеты;

- спортивный инвентарь: мячи, ракетки для бадминтона, тенниса;
- организация развлечений на воде: оборудование пляжа, подготовка пирса установка душевых кабинок и раздевалок, уличная купель;
- организация трансфера до эко-комплекса «Рыбацкий стан» и обратно до города Тобольск.

Рекомендовано провести подготовительные работы по обустройству и благоустройству территории [11,12]. При рациональном использовании территории и охране земельных и водных ресурсов, проект обеспечивает стабильность и финансовую устойчивость [13].

Выводы

Основные показатели эффективности проекта представлены в таблице 2.

Таблица 2 - Показатели эффективности проекта

Показатель	Значение
Срок реализации инвестиционного проекта	6 мес.
Срок окупаемости инвестиций	9 мес.
Текущая стоимость на момент окупаемости	5618 тыс. руб.
Ставка дисконтирования	14%
Планируемая ежемесячная выручка	1450 тыс. руб.
Количество посетителей в год	1800 чел.

Делаем вывод, проект «Рыбацкий стан», имеет инвестиционную привлекательность, при небольших вложениях, быстрый срок окупаемости с минимальными рисками.

Таким образом, создание нового туристического маршрута позволит:

- создать новые рабочие места с уровнем дохода выше среднего;
- получение дополнительного источника доходов;
- привлечение дополнительных инвестиций в муниципальный район.

Литература

1. Авилова, Т. В. К вопросу о своевременности учета экологических факторов при оценке объектов недвижимости на примере города Тобольск /

Т. В. Авилова // Московский экономический журнал. – 2022. – Т. 7. – № 3. – DOI 10.55186/2413046X_2022_7_3_161. – EDN EETNNZ.

2. Авилова, Т. В. К вопросу о состоянии и качестве городских земель и основные направления использования результатов их оценки / Т. В. Авилова // Современные проблемы земельно-кадастровой деятельности, урбанизации и формирования комфортной городской среды: Сборник докладов Международной научно-практической конференции. В 2-х томах, Тюмень, 23 мая 2019 года / Отв. редактор А.В. Кряхтунов. – Тюмень: Тюменский индустриальный университет, 2019. – С. 13-20. – EDN RMFMQW.

3. Авилова, Т. В. Необходимость учета экологических факторов при оценке объектов недвижимости на примере города Тобольск / Т. В. Авилова // InternationalAgriculturalJournal. – 2021. – Т. 64. – № 1. – С. 18. – DOI 10.24411/2588-0209-2021-10287. – EDNJIXHMT.

4. Авилова, Т. В. К вопросу об эффективности учета экологических факторов при оценке объектов недвижимости на примере города Тобольск / Т. В. Авилова, Н. В. Черезова // Московский экономический журнал. – 2021. – № 3. – DOI 10.24411/2413-046X-2021-10166. – EDN GGDNAW.

5. Ознобихина, Л. А. Тенденции и перспективы развития туристических услуг на примере городского округа / Л. А. Ознобихина // Московский экономический журнал. – 2021. – № 3. – DOI 10.24411/2413-046X-2021-10176.

6. Ознобихина, Л. А. Порядок и особенности отвода земельных участков для реконструкции газопровода высокого давления / Л. А. Ознобихина // Московский экономический журнал. – 2020. – № 3. – С. 4. – DOI 10.24411/2413-046X-2020-10148.

7. Ознобихина, Л. А. Особенности предоставления земельных участков для строительства объектов капитального строительства на межселенных территориях / Л. А. Ознобихина // InternationalAgriculturalJournal. – 2021. – Т. 64. – № 1. – С. 23. – DOI 10.24411/2588-0209-2021-10292.

8. Ознобихина, Л. А. Внедрение инвестиционного проекта - как тактики формирования развития территории / Л. А. Ознобихина // Московский экономический журнал. – 2021. – № 3. – DOI 10.24411/2413-046X-2021-10179.

9. Oznobihina, L. The basis for placing a roadside service object in a municipal area / L. Oznobihina // E3S Web of Conferences : 22, Voronezh, 08–10 декабря 2020 года. – Voronezh, 2021. – DOI 10.1051/e3sconf/202124410014

10. Пирунова, Е. В. Инвестиционная привлекательность Оренбургской области / Е. В. Пирунова, Л. А. Ознобихина // Современные проблемы земельно-имущественных отношений, урбанизации территории и формирования комфортной городской среды : Сборник статей Международной научно-практической конференции. В 2-х томах, Тюмень, 08–09 октября 2020 года. – Тюмень: Тюменский индустриальный университет, 2021. – С. 316-323.

11. Кустышева И. Н. Определение стоимости объектов культурного наследия с целью вовлечения в хозяйственный оборот // Московский экономический журнал. 2019. № 10. С. 129-136. DOI: 10.24411/2413-046X-2019-10080

12. Дубровский А. В., Кустышева И. Н. Методическое и технологическое обеспечение рационального землепользования при добыче углеводородов с учетом региональных особенностей Крайнего Севера // Вестник СГУГиТ. - 2016. - Вып. 3 (35). - С. 128-138.

13. Kustysheva I. Consideration of Environmental Factors in Planning and Development of Urban Areas. IOP Conference Series: Materials Science and Engineering. 2017.

14. Богданова, О. В. Особо охраняемые природные территории и зоны с особыми условиями использования [текст] : монография / О.В. Богданова, В.М. Окмянская ; Тюмень : ТИУ, 2021. – 169 с.

Literatura

1. Avilova, T. V. K voprosu o svoevremennosti ucheta ehkologicheskikh faktorov pri otsenke ob"ektov nedvizhimosti na primere goroda Tobol'sk / T. V. Avilova // Moskovskii ehkonomicheskii zhurnal. – 2022. – T. 7. – № 3. – DOI 10.55186/2413046X_2022_7_3_161. – EDN EETNNZ.
2. Avilova, T. V. K voprosu o sostoyanii i kachestve gorodskikh zemel' i osnovnye napravleniya ispol'zovaniya rezul'tatov ikh otsenki / T. V. Avilova // Sovremennye problemy zemel'no-kadaastrovoi deyatel'nosti, urbanizatsii i formirovaniya komfortnoi gorodskoi sredy: Sbornik dokladov Mezhdunarodnoi nauchno-prakticheskoi konferentsii. V 2-kh tomakh, Tyumen', 23 maya 2019 goda / Otv. redaktor A.V. Kryakhtunov. – Tyumen': Tyumenskii industrial'nyi universitet, 2019. – S. 13-20. – EDN RMFMQW.
3. Avilova, T. V. Neobkhodimost' ucheta ehkologicheskikh faktorov pri otsenke ob"ektov nedvizhimosti na primere goroda Tobol'sk / T. V. Avilova // InternationalAgriculturalJournal. – 2021. – T. 64. – № 1. – S. 18. – DOI 10.24411/2588-0209-2021-10287. – EDNJIXHMT.
4. Avilova, T. V. K voprosu ob ehffektivnosti ucheta ehkologicheskikh faktorov pri otsenke ob"ektov nedvizhimosti na primere goroda Tobol'sk / T. V. Avilova, N. V. Cherezova // Moskovskii ehkonomicheskii zhurnal. – 2021. – № 3. – DOI 10.24411/2413-046X-2021-10166. – EDN GGDNAW.
5. Oznobikhina, L. A. Tendentsii i perspektivy razvitiya turisticheskikh uslug na primere gorodskogo okruga / L. A. Oznobikhina // Moskovskii ehkonomicheskii zhurnal. – 2021. – № 3. – DOI 10.24411/2413-046X-2021-10176.
6. Oznobikhina, L. A. Poryadok i osobennosti otvoda zemel'nykh uchastkov dlya rekonstruktsii gazoprovoda vysokogo davleniya / L. A. Oznobikhina // Moskovskii ehkonomicheskii zhurnal. – 2020. – № 3. – S. 4. – DOI 10.24411/2413-046X-2020-10148.

7. Oznobikhina, L. A. Osobennosti predostavleniya zemel'nykh uchastkov dlya stroitel'stva ob"ektov kapital'nogo stroitel'stva na mezhselennykh territoriyakh / L. A. Oznobikhina // InternationalAgriculturalJournal. – 2021. – T. 64. – № 1. – S. 23. – DOI 10.24411/2588-0209-2021-10292.

8. Oznobikhina, L. A. Vnedrenie investitsionnogo proekta - kak taktiki formirovaniya razvitiya territorii / L. A. Oznobikhina // Moskovskii ehkonomicheskii zhurnal. – 2021. – № 3. – DOI 10.24411/2413-046X-2021-10179.

9. Oznobikhina, L. The basis for placing a roadside service object in a municipal area / L. Oznobikhina // E3S Web of Conferences : 22, Voronezh, 08–10 dekabrya 2020 goda. – Voronezh, 2021. – DOI 10.1051/e3sconf/202124410014

10. Pirunova, E. V. Investitsionnaya privlekatel'nost' Orenburgskoi oblasti / E. V. Pirunova, L. A. Oznobikhina // Sovremennye problemy zemel'no-imushchestvennykh otnoshenii, urbanizatsii territorii i formirovaniya komfortnoi gorodskoi sredy : Sbornik statei Mezhdunarodnoi nauchno-prakticheskoi konferentsii. V 2-kh tomakh, Tyumen', 08–09 oktyabrya 2020 goda. – Tyumen': Tyumenskii industrial'nyi universitet, 2021. – S. 316-323.

11. Kustysheva I. N. Opredelenie stoimosti ob"ektov kul'turnogo naslediya s tsel'yu vovlecheniya v khozyaistvennyi oborot // Moskovskii ehkonomicheskii zhurnal. 2019. № 10. S. 129-136. DOI: 10.24411/2413-046X-2019-10080

12. Dubrovskii A. V., Kustysheva I. N. Metodicheskoe i tekhnologicheskoe obespechenie ratsional'nogo zemlepol'zovaniya pri dobyche uglevodorodov s uchetom regional'nykh osobennostei Krainego Severa // Vestnik SGUGIT. - 2016. - Vyp. 3 (35). - S. 128-138.

13. Kustysheva I. Consideration of Environmental Factors in Planning and Development of Urban Areas. IOP Conference Series: Materials Science and Engineering. 2017.

14. Bogdanova, O. V. Osobo okhranyaemye prirodnye territorii i zony s osobymi usloviyami ispol'zovaniya [tekst] : monografiya / O.V. Bogdanova, V.M. Okmyanskaya ; Tyumen' : TIU, 2021. – 169 s.

© Ермакова А.М. 2022. *International agricultural journal*, 2022, №4, 1448-1459.

Для цитирования: Ермакова А.М. ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПРОЕКТ КАК ЭЛЕМЕНТ РАЗВИТИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА//*International agricultural journal*. 2022. №4, 1448-1459.