КРАСНОЯРСКИЙ КРАЙ

ЕНИСЕЙСКАЯ СИБИРЬ
КРАСНОЯРСКИЙ КРАЙ ХАКАСИЯ ТЫВА



АЧИНСК

КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИИ



ПРОФИЛЬ ТЕРРИТОРИИ

РАСПОЛОЖЕНИЕ ГОРОДА

Ачинск – крупный промышленный центр и железнодорожный узел. Город является центром Ачинского района и расположен в 173 км от Красноярска

ТЕРРИТОРИЯ

Площадь города составляет 102 кв. км

НАСЕЛЕНИЕ

Ачинск – третий по численности город Красноярского края с населением 101 043 человека. К 2035 году ожидаемый прирост населения составит 24 502 человека

ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ

Город является важным транспортным узлом. Он находится на пересечении железнодорожной ветки «Москва-Дальний Восток» и федеральной автотрассы Р-255 «Сибирь»

СТРОИТЕЛЬСТВО И БЛАГОУСТРОЙСТВО

Комплексный проект развития Ачинска предусматривает реставрацию исторической части города, ремонт дорог, благоустройство набережной Чулыма и других территорий, строительство новых школ, велосипедных дорожек, жилья и спортивных объектов, а также снижение запыленности в городе минимум на 40%

ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

- Водоснабжение – основным источником водоснабжения города Ачинска является поверхностный источник р. Чулым
- Теплоснабжение – ТЭЦ АО «Русал Ачинск» обеспечивает основную тепловую нагрузку потребителей
- Электроснабжение – обеспечение электрической энергией осуществляется преимущественно за счет централизованной системы электроснабжения

МЕХАНИЗМ КРТ

КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИИ АЧИНСКА

Обеспечение сбалансированного и устойчивого развития территории путем повышения качества городской среды, улучшения внешнего облика архитектурно-стилистических и иных характеристик объектов капитального строительства, в том числе формирование комфортной городской среды, создание мест обслуживания и мест приложения труда

1. Подготовка проекта решения о КРТ. Принятие администрацией г. Ачинска решения о КРТ
2. Проведение торгов (конкурса или аукциона) на электронных площадках и заключение договора о КРТ с победителем торгов
3. Подготовка и утверждение документации победителем торгов по планировке территории. Общественные слушания
4. Выполнение мероприятий по реализации проекта КРТ в соответствии с условиями договора о КРТ

ВИД КРТ

Комплексное развитие жилой застройки

Территория для развития включает в свои границы несколько элементов планировочной структуры, их части, в которых расположены индивидуальные жилые дома необеспеченные инженерной инфраструктурой



УСЛОВИЯ КРТ

МУНИЦИПАЛИТЕТ

- Разработка мастер-плана
- Предоставление земельных участков в аренду без торгов
- Выдача градостроительных планов, разрешения на строительство, на использование земель и земельных участков
- Строительство гимназии на **1280 мест** с ориентировочной стоимостью **1,7 млрд руб.**

ЗАСТРОЙЩИК

- Подготовка документации по планировке территории
- Строительство ОКС в соответствии с условиями проектной и конкурсной документации
- Создание необходимых объектов инфраструктуры
- Строительство двух детских дошкольных учреждений на 440 мест**,** ориентировочная стоимость составит **1 млрд руб.**
- Осуществление работ по проекту КРТ в соответствии с установленным графиком



ОБЩИЕ ПОТРЕБНОСТИ ГОРОДА АЧИНСКА В НОВОМ ЖИЛЬЕ

Ликвидация аварийного жилищного фонда (участие в региональной адресной программе переселения граждан из аварийного жилищного фонда, признанного аварийным после 2017 года)

24 044,0 кв. м
нового жилья

переселение жителей
из 92
аварийных жилых домов

О ПРОЕКТЕ

ЦЕЛЬ ПРОЕКТА

Строительство микрорайона «Авиатор» в живописном месте недалеко от реки Чулым. Всего к строительству планируется 65 домов от пятнадцатиэтажных жилых домов, повышенной комфортности, до роскошных четырехэтажных городских вилл. Все дома будут построены из высококачественных материалов. В квартирах будут установлены современные системы отопления, водоснабжения и канализации

10 лет

срок реализации КРТ в части проведения строительно-монтажных работ

ЧТО ПРЕДЛАГАЕТСЯ?

- 65 жилых домов различной этажности и класса комфорта
- Престижная гимназия и два современных детских сада
- Безопасный микрорайон с камерами наблюдения и круглосуточной охраной

ДЛЯ КОГО ЭТО ЖИЛЬЕ?

- Семьи с детьми - удобное расположение
- Молодые люди - близость к центру города
- Пожилые пары - безопасность микрорайона и развитая инфраструктура

239,9 тыс. кв. м площадь жилищного фонда

30,5 тыс. кв. м площадь коммерческой недвижимости



ПЛОЩАДКА ПРОЕКТА

Красноярский край, г. Ачинск, микрорайон Авиатор

24:43:0113003

кадастровый номер

28,8 га

площадь

Застройка многоквартирными жилыми домами

назначение

- Расстояние до федеральной автотрассы Р-255 «Сибирь» – 4,4 км
- Расстояние до ж/д вокзала Ачинск-1 – 6 км
- Расстояние до Красноярска– 173 км

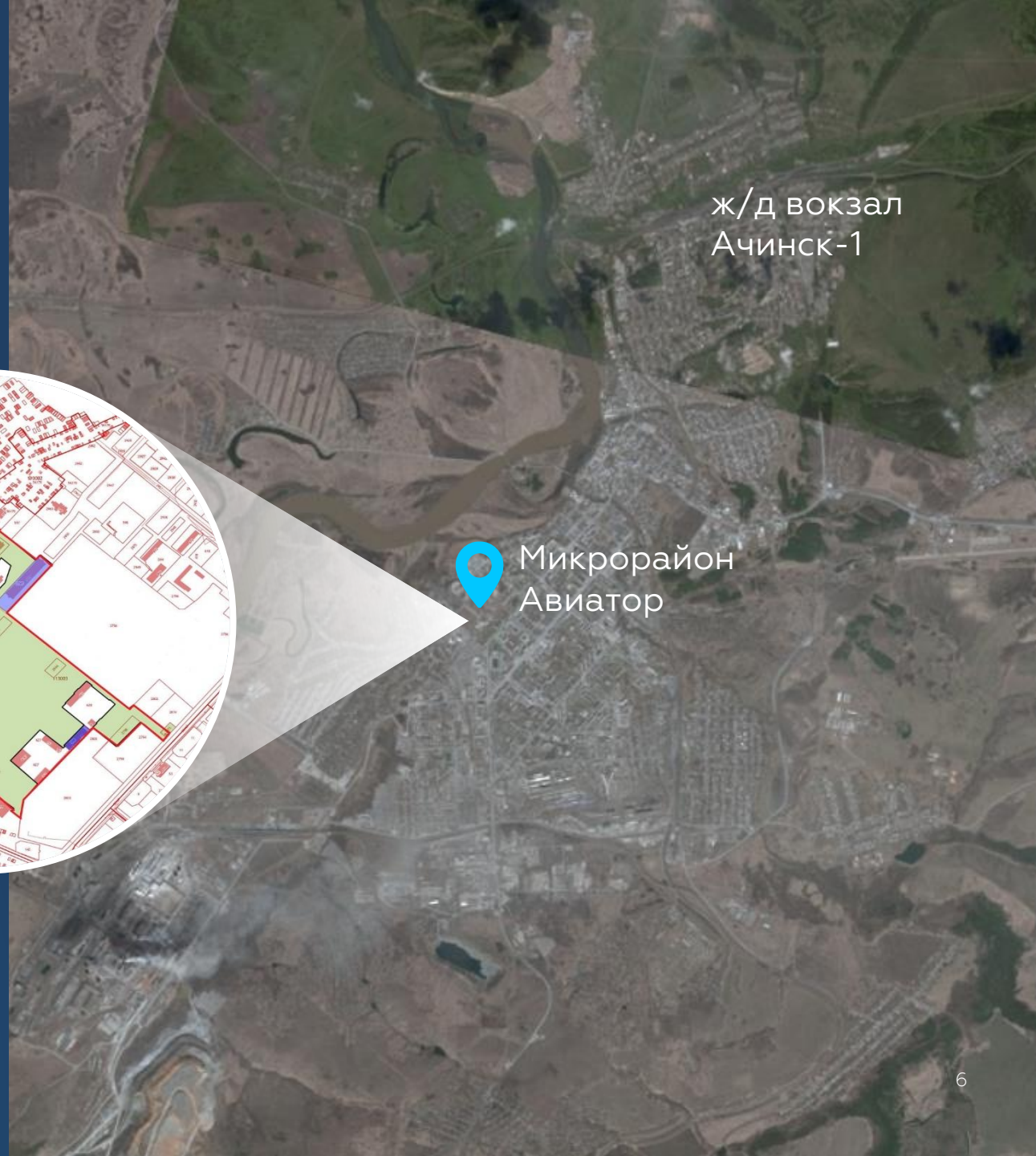
транспортная доступность

Муниципальная, частная и общедолевая собственность

вид права владения

Площадка реализации проекта





ПРЕДПОСЫЛКИ И ПРЕИМУЩЕСТВА ПРОЕКТА

ПРЕДПОСЫЛКИ

29,4
тыс. кв. м

Площадь ветхого и аварийного жилья на территории муниципального образования

1 466
чел.

Количество населения, проживающего в ветхом и аварийном жилье на территории муниципального образования

28%

Дети, проживающие вне пешей доступности от школ

ПРЕИМУЩЕСТВА

330 м

Расстояние остановки общественного транспорта от площадки реализации

К строительству планируются:

2 детских сада по 220 мест

1 гимназия на 1280 мест

В радиусе километра располагаются:

4 пункта общественного питания

1 торговый центр

1 поликлиника

15 продуктовых магазинов

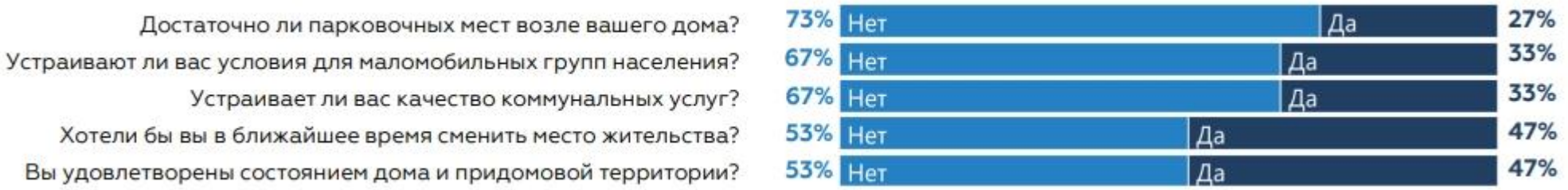
1 спортивная школа

1 крытый бассейн

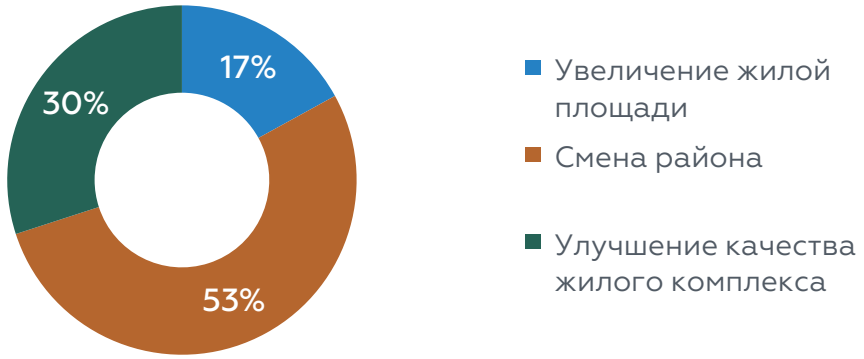




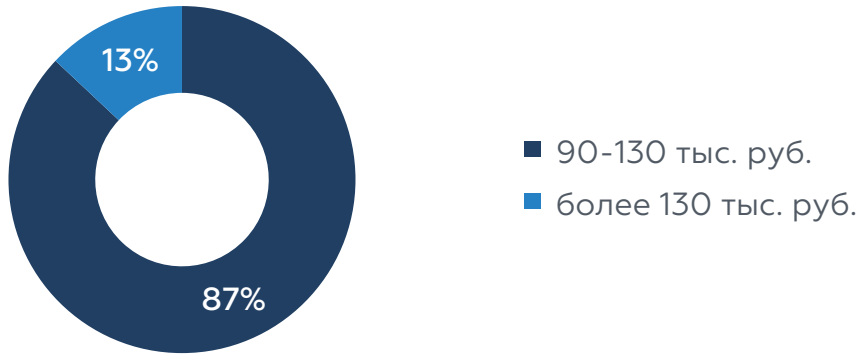
ОПРОС ЖИТЕЛЕЙ



По какой причине вы бы хотели сменить место жительства?



Какая стоимость жилья за квадратный метр является для вас комфортной?



АНАЛИЗ РЫНКА

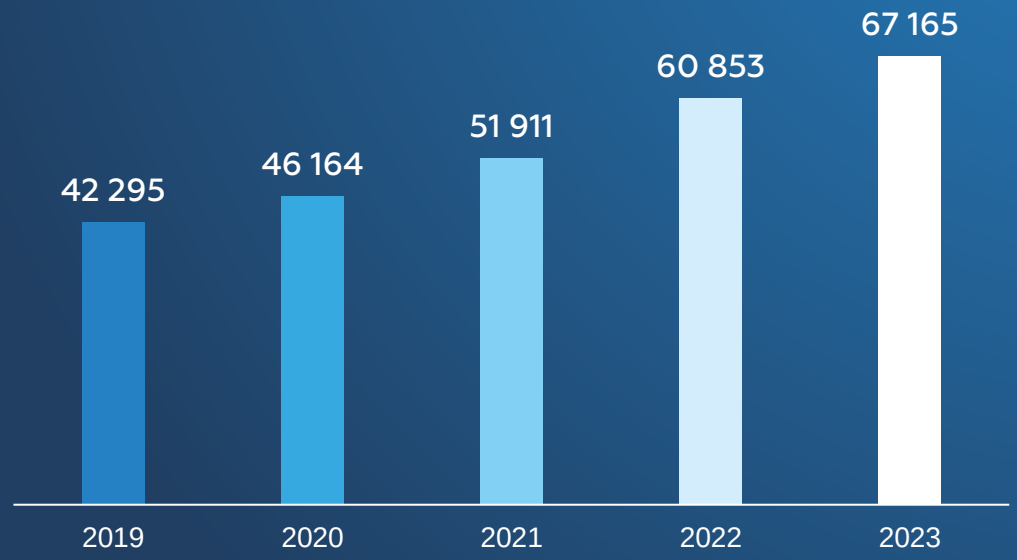
Количество жилых домов введенных в эксплуатацию, ед.



В период с 2019 по 2023 год количество введенных в эксплуатацию жилых домов в городе Ачинске составило **13**. Также темп роста введенных в эксплуатацию жилых домов составил **2,6** дома в год

- **1 ,1 %** от общего объема жилищного фонда признан аварийным в установленном законом порядке
- **738 семей** состоят на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях
- **1 466 чел.** общая потребность в переселении

Средняя заработная плата работников крупных и средних предприятий в городе Ачинске, руб.



С 2019 по 2023 год средняя заработная плата в городе Ачинске выросла на **24 870,3** рублей. При этом совокупный среднегодовой темп роста заработной платы за последние 5 лет составил **9,6%**

В целом повышение уровня доходов населения города Ачинска положительно влияет на реализацию проекта по строительству нового ЖК. Так как при росте доходов люди могут позволить себе более крупные покупки, а банки и другие финансовые учреждения могут предложить более выгодные условия кредитования



РЫНОК ЖИЛЬЯ

780
количество домов
в г. Ачинске

41,6 тыс.
квартир

2 млн кв. м
жилая площадь

124,7 тыс. руб.
средняя цена за кв. м
на первичном рынке*

* Согласно объявлениям, размещенным на www.avito.ru

ГРАФИК ВВОДА ЖИЛЫХ ДОМОВ В АЧИНСКЕ

Год постройки	Число домов, ед.
2020-2024	12
2010-2019	27
2000-2009	30
1990-1999	85
1980-1989	101
1970-1979	147
1960-1969	211
1950-1959	72
ранее 1950	81



СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КРТ*

ЭКСПЛИКАЦИЯ:

1	Многоуровневая парковка
2	Детский сад
3	Школа

- 4 этажа
- 6 этажей
- 8 этажей
- 12 этажей
- 15 этажей

*Схема расположения объектов носит ориентировочный характер



ИНФРАСТРУКТУРА ПЛОЩАДКИ

Транспортная инфраструктура

Расстояние до ближайшей автодороги 200 метров (асфальтовое покрытие)

Теплоснабжение

Необходима реконструкция существующей системы теплоснабжения

Водоснабжение, водоотведение

Реализуется с помощью существующих магистральных сетей (вдоль улицы Свердлова)

Электрообеспечение

Для электроснабжения планируемого жилого района Авиатор необходимо строительство пункта питания на класс напряжения 110 кВ.

Связь

Зоны покрытия операторов мобильной связи (операторы) МТС, Билайн, Мегафон, Теле2

*Схема расположения инфраструктуры площадки носит ориентировочный характер

СОЦИАЛЬНЫЕ ОБЪЕКТЫ

ДЕЙСТВУЮЩИЕ

В пешей доступности расположена действующая школа, ДОУ и кадетский корпус

- Школа № 6
- Детский сад № 3
- Ачинский кадетский корпус имени Героя Советского Союза Г.Г. Голубева

ПЛАНИРУЕМЫЕ

Проектом планировки микрорайона предусмотрено строительство новой школы и ДОУ

- Гимназия (1280 мест)
- 2 детских сада (440 мест)



ПРЕДЛОЖЕНИЕ ИНВЕСТОРУ*

ДОХОД ДЕВЕЛОПЕРА

модель заработка

20,58 млрд руб.

размер инвестиций

3,48 млрд руб.

доход инвестора

10,0 лет

общий срок КРТ

7,44%

внутренняя норма доходности (IRR)

								Эксплуатация →			
Наименование	Итого	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Капитальные затраты	**20 580**	2 058	2 058	2 058	2 058	2 058	2 058	2 058	2 058	2 058	2 058
Cash Flow нарастающим итогом	**6 393**	-2 058	-4 115	-6 173	-8 231	-10 289	-12 347	-14 405	-7 472	-539,7	6 393
Чистый дисконтированный доход (NPV)	**3 481,4**	-2 058	-4 115	-6 173	-8 231	-10 289	-12 347	-14 405	-7 472	-1 579,6	3 481,4

*Представленные расчеты носят ориентировочный характер

ЕНИСЕЙСКАЯ СИБИРЬ
YENISEY SIBERIA

КРАСНОЯРСКИЙ КРАЙ ХАКАСИЯ ТЫВА
KRASNOYARSK REGION KHAKASSIA TYVA

АНО «КОРПОРАЦИЯ РАЗВИТИЯ ЕНИСЕЙСКОЙ СИБИРИ»

+7 (391) 291-80-80

info@ensib.ru

ensib.ru

г. Красноярск, ул. Маерчака, 10

ПОДРОБНЕЕ
ОБ ИНВЕСТИЦИОННЫХ
ПРЕДЛОЖЕНИЯХ