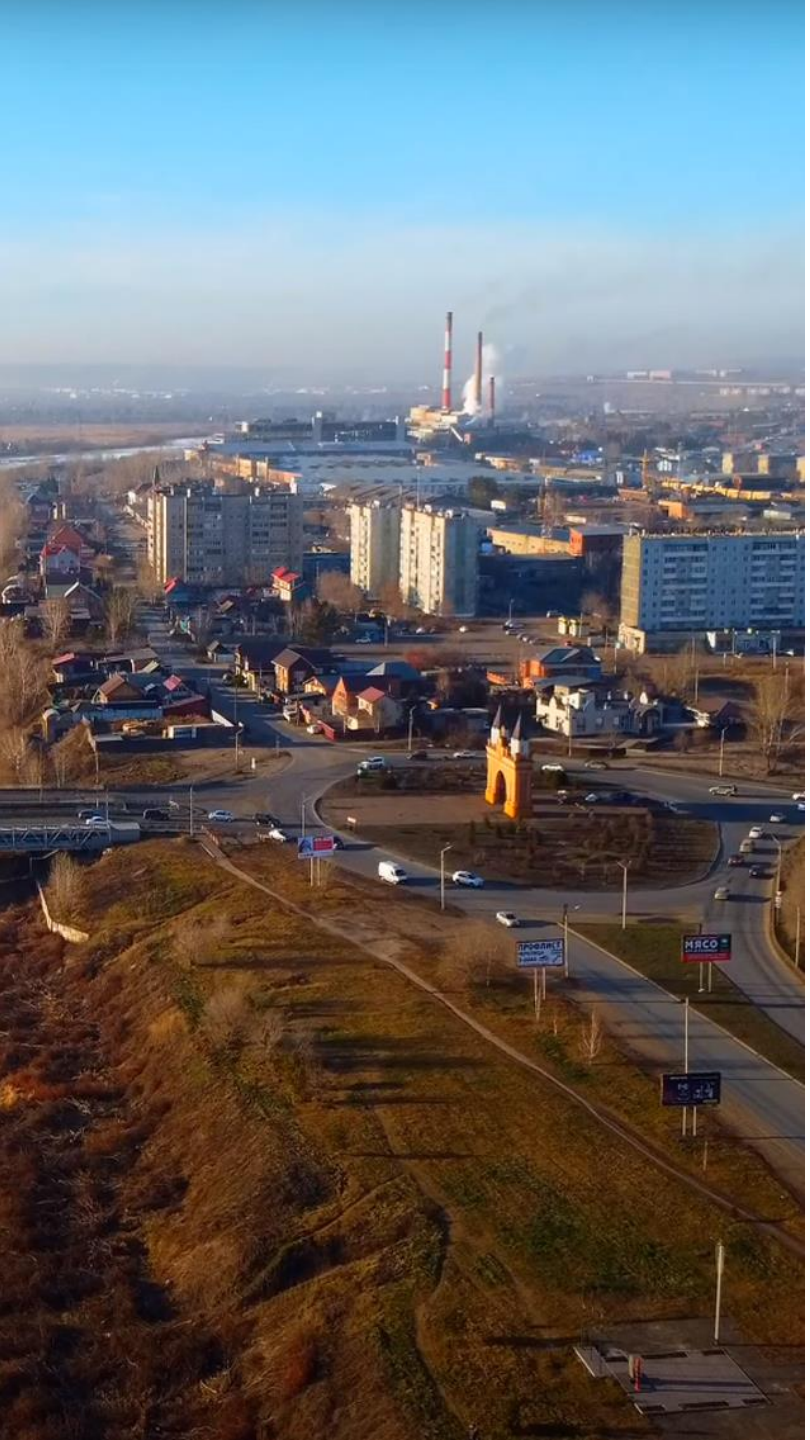
КРАСНОЯРСКИЙ КРАЙ

ЕНИСЕЙСКАЯ СИБИРЬ
КРАСНОЯРСКИЙ КРАЙ ХАКАСИЯ ТЫВА



КАНСК

КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИИ



ПРОФИЛЬ ТЕРРИТОРИИ

РАСПОЛОЖЕНИЕ ГОРОДА

Канск - центр Канско-Абанского макрорайона. Город расположен в центре восточной части Красноярского края на обоих берегах реки Кан в 247 км к востоку от Красноярска

ТЕРРИТОРИЯ

Площадь города составляет 100,66 км²

НАСЕЛЕНИЕ

Канск – четвертый по численности город Красноярского края с населением 85 587 человек. К 2035 году ожидаемый прирост населения составит 1 100 человек

ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ

Через город проходят крупнейшие транспортные магистрали страны – федеральная автотрасса Р-255 «Сибирь» и Транссибирская железнодорожная магистраль

ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

В настоящее время на территории муниципального образования город Канск строительство многоквартирных жилых домов не ведется. Комплексный проект развития Канска предусматривает строительство жилья (МКД) с 2026 года, ежегодно по 1 дому, не менее 3 645 кв. м

ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

- Водоснабжение - централизованные водозаборные сооружения на реке Кан и отдельные системы из подземных источников
- Теплоснабжение - Канская ТЭЦ, обеспечивающая 90% централизованной тепловой нагрузки потребителей
- Электроснабжение - Канская ТЭЦ обеспечивает мощность 24 МВт. Распределение через воздушные ЛЭП 110 кВ и подстанции напряжением 110 кВ

МЕХАНИЗМ КРТ

ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ МЕХАНИЗМА КРТ

- Глава 10 «Комплексное развитие территорий» градостроительного кодекса РФ (Федеральный закон от 30.12.2020 № 494-ФЗ)
- Регулирование отдельных отношений в сфере комплексного развития территорий (Закон Красноярского края от 08.07.2021 № 11-5320)

ЭТАПЫ МЕРОПРИЯТИЙ КРТ

1. Подготовка проекта решения о КРТ. Принятие администрацией г. Канска решения о КРТ.
2. Подготовка конкурсной документации. Согласование условий с потенциальными застройщиками. Проведение торгов (конкурса или аукциона) на электронных площадках
3. Разработка победителем торгов документации по планировке территории. Согласование документации с администрацией
4. Выполнение мероприятий по реализации проекта КРТ в соответствии с условиями договора о КРТ

ВИД КРТ

Комплексное развитие незастроенной территории

В границы территории включены земельные участки, в том числе с расположенными на них зданиями, которые находятся в государственной либо муниципальной собственности, без обременения правами иных лиц



УСЛОВИЯ КРТ

МУНИЦИПАЛИТЕТ

- Подготовка и принятие решения о КРТ (в т.ч. разработка мастер-плана и определение границ территории)
- Предоставление земельных участков в аренду без торгов
- Выдача градостроительных планов, разрешения на строительство, на использование земель и земельных участков
- Утверждение документации по планировке территории

ЗАСТРОЙЩИК

- Подготовка документации по планировке территории
- Строительство ОКС в соответствии с условиями проектной и конкурсной документации
- Создание объектов благоустройства и проведение мероприятий по благоустройству территории в рамках границ КРТ
- Передача **1% квартир** в муниципальную собственность города

ОБЩИЕ ПОТРЕБНОСТИ ГОРОДА КАНСКА В НОВОМ ЖИЛЬЕ

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

19 200,0 кв. м
нового жилья

переселение жителей
из 49
аварийных жилых домов

- Предоставление жилья жителям состоящим в социальной очереди на улучшение жилищных условий

16 884 кв. м
общей потребности

- Обеспечение жильем нуждающихся детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей

12 507 кв. м
общей потребности

О ПРОЕКТЕ

ЦЕЛЬ ПРОЕКТА

Строительство жилого комплекса в удобном месте, где есть все необходимое для комфортной жизни: магазины, школа, детские сады и другие объекты инфраструктуры. Приобретая квартиру в новом жилом комплексе, жильцы смогут в полной мере наслаждаться тишиной и спокойствием

5 лет

срок реализации КРТ в части проведения строительно-монтажных работ

ЧТО ПРЕДЛАГАЕТСЯ?

- 2 пятиэтажных и 2 девятиэтажных жилых дома с просторными квартирами
- 3 детских площадки для активного отдыха детей
- Сквер для прогулок и отдыха на свежем воздухе

ДЛЯ КОГО ЭТО ЖИЛЬЕ?

- Семьи с детьми: просторные квартиры, детские площадки
- Молодые люди и студенты: возможность приобрести жилье по доступной цене
- Инвесторы: выгодное вложение средств в недвижимость

30,1 тыс. кв. м площадь жилищного фонда

603 шт. количество квартир



ПЛОЩАДКА ПРОЕКТА

Красноярский край, г. Канск, 6-й Северо-Западный микрорайон, земельный участок №6

24:51:0101004:3709
кадастровый номер

2,6 га
площадь

Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)
назначение

- Расстояние до федеральной автотрассы Р-255 «Сибирь» – 1 км
- Расстояние до ж/д вокзала Канска – 8 км
- Расстояние до центра Канска – 6 км

транспортная доступность

Муниципальная собственность
вид права владения

Площадка реализации проекта



ПРЕДПОСЫЛКИ И ПРЕИМУЩЕСТВА ПРОЕКТА

ПРЕДПОСЫЛКИ

19,25
тыс. кв. м

Площадь ветхого и аварийного жилья на территории муниципального образования

780
чел.

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

25,4
кв. м/чел.

Жилищная обеспеченность в соответствии со стратегией социально-экономического развития к 2030 году

ПРЕИМУЩЕСТВА

330 м

Расстояние остановки общественного транспорта от площадки реализации

В пешей доступности располагаются:

1 действующая школа

2 детских сада

1 аптека

6 продуктовых магазинов

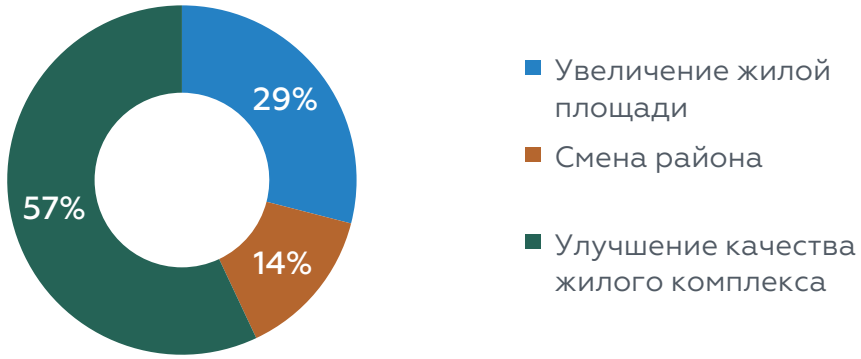




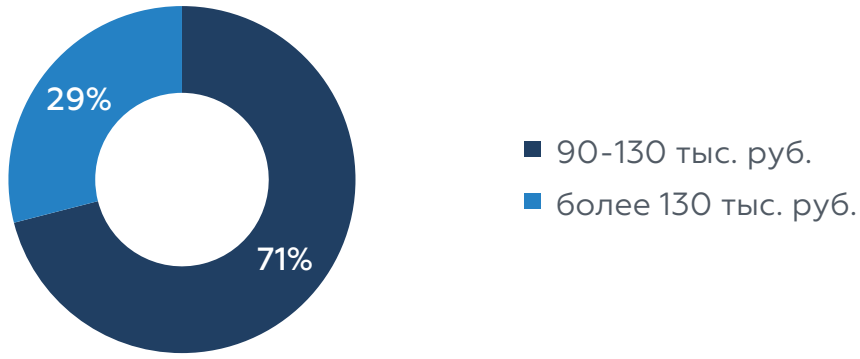
ОПРОС ЖИТЕЛЕЙ



По какой причине вы бы хотели сменить место жительства?

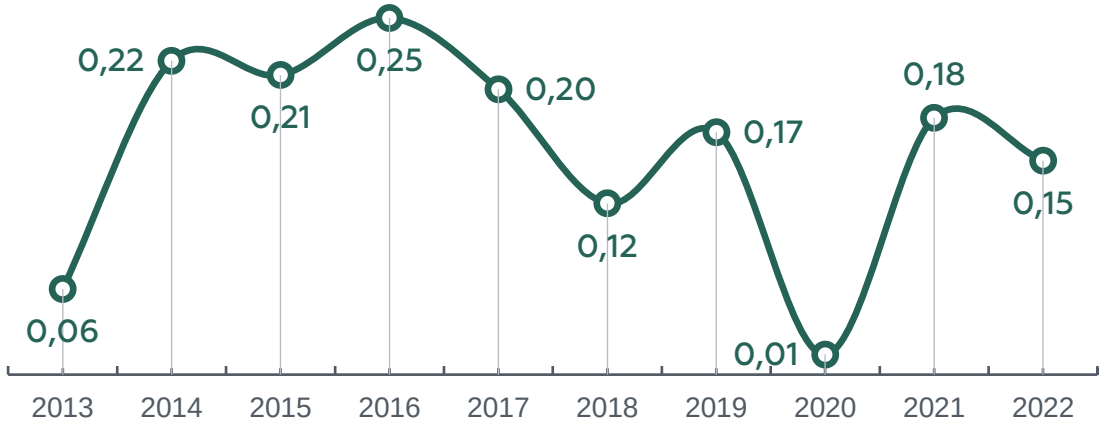


Какая стоимость жилья за квадратный метр является для вас комфортной?



АНАЛИЗ СИТУАЦИИ

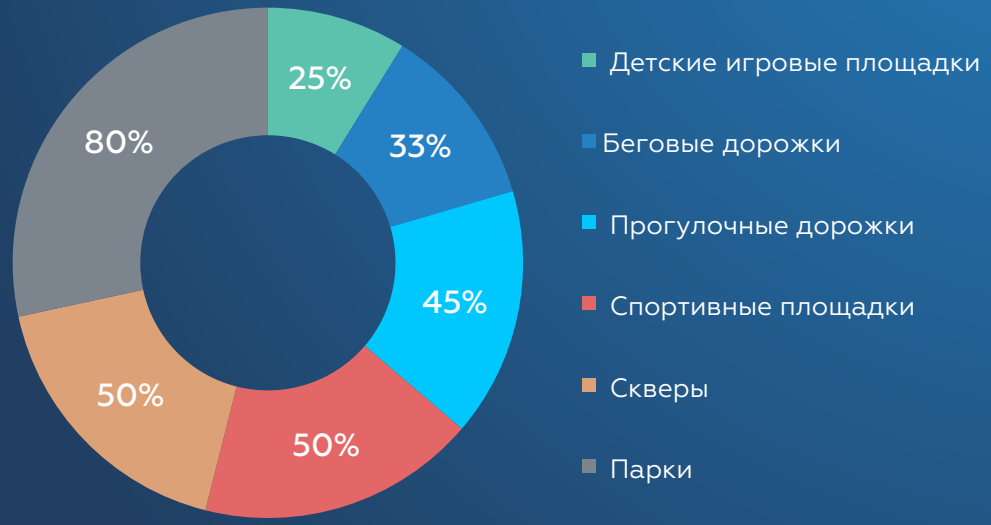
Ввод жилья в эксплуатацию,
кв. м/чел.



Жилищный фонд городского округа города Канска на конец 2023 года составлял **2 172,4 тыс. кв. м** общей площади жилых помещений

- **более 15 %** от общей площади жилищного фонда имеет износ свыше 66%, но не отнесенных к аварийному жилью
- **1 %** от общего объема жилищного фонда признан аварийным в установленном законом порядке
- **около 800** семей состоят на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях
- **более 12 тыс. чел.** – общая потребность в переселении

Предпочтения горожан в отношении развития городской среды



С 2013 по 2023 годы в городском округе в эксплуатацию введено **200,3 тыс. кв. м** жилья. При этом средний темп ввода многоквартирных жилых домов за последние 10 лет составил около **5,0 тыс. кв. м** в год

25,38 кв. м/чел. - средний показатель жилищной обеспеченности (в соответствии с перспективным планом комплексного социально-экономического развития г. Канска до 2035 года и мастер-планом г. Канска жилищная обеспеченность должна составить **27,7 кв. м/чел.**



РЫНОК ЖИЛЬЯ

621
количество домов
в г. Канске

29,7 тыс.
квартир

1,37 млн кв. м
жилая площадь

ГРАФИК ВВОДА ЖИЛЫХ ДОМОВ В КАНСКЕ

Год постройки	Число домов, ед.
2020-2024	2
2010-2019	12
2000-2009	8
1990-1999	74
1980-1989	101
1970-1979	105
1960-1969	120
1950-1959	145
ранее 1950	54



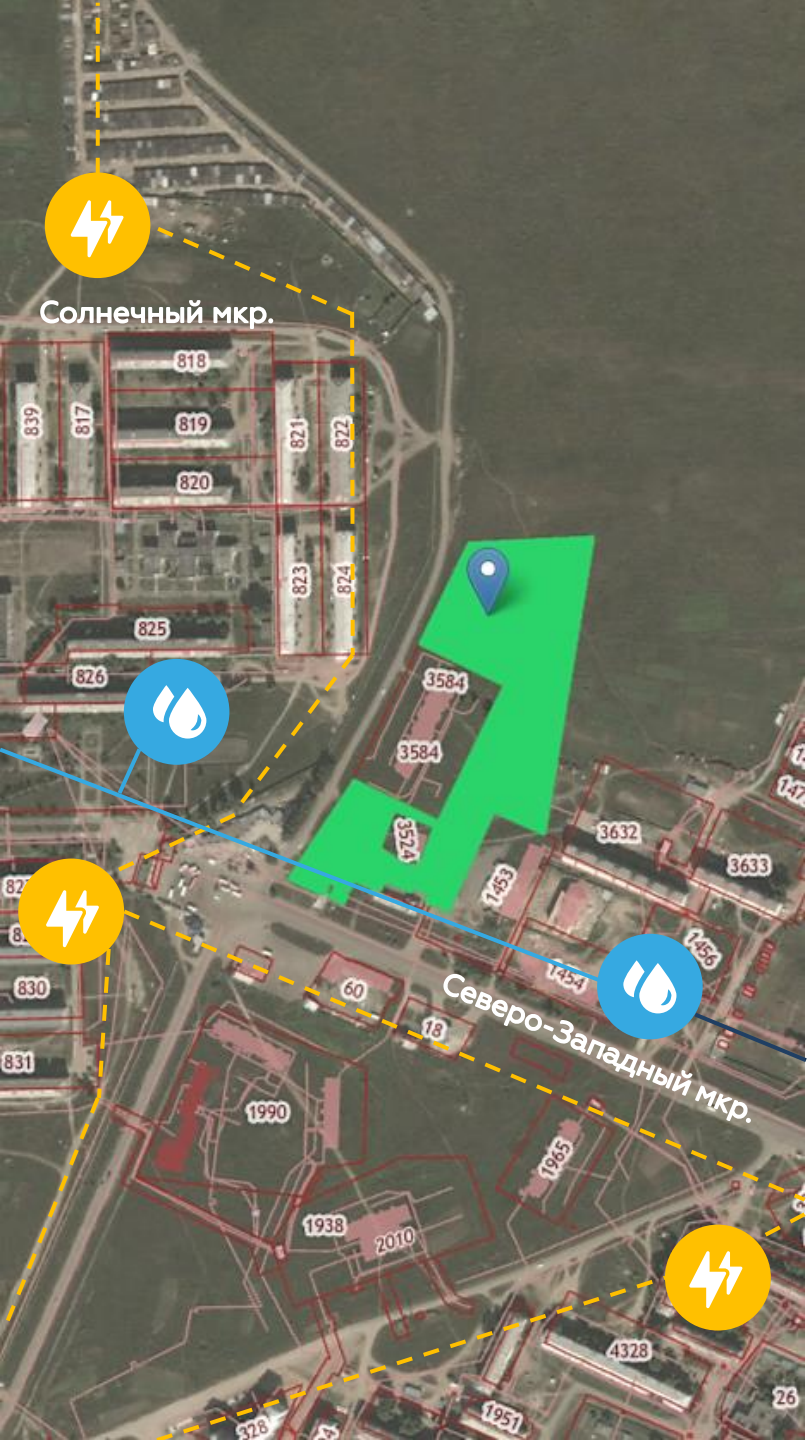
СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КРТ*

ЭКСПЛИКАЦИЯ:

1	9 этажей
2	9 этажей
3	5 этажей
4	5 этажей

- 9 этажей
- 5 этажей
- Зоны парков
- Зоны парковки

*Схема расположения объектов носит ориентировочный характер



ИНФРАСТРУКТУРА ПЛОЩАДКИ*

Транспортная инфраструктура

Расстояние до ближайшей автодороги 50 м (асфальтовое покрытие)

Теплоснабжение

Удаленность до ближайшей точки теплоснабжения 100 м+

Водоснабжение, водоотведение

Удаленность до ближайшей точки водоснабжения 100 м+ НС3-го подъема, канализации – 100 м, имеется возможность подведения водопровода (качество воды соответствует ГОСТ), очистных сооружений

Электрообеспечение

Возможность питания электроэнергией (расстояние до ближайшей подстанции: сети ВЛ и КТП проходят на расстоянии 150 м

Связь

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

*Схема расположения инфраструктуры площадки носит ориентировочный характер

СОЦИАЛЬНЫЕ ОБЪЕКТЫ

ДЕЙСТВУЮЩИЕ

В пешей доступности расположены две действующие школы и два детских сада

- Школа № 5 – 300 метров
- Школа № 3 – 800 метров
- Детский сад № 25 – 300 метров
- Детский сад № 53 – 200 метров

Текущий уровень загрузки школ и детских садов составляет 70% и позволяет полностью обеспечить потребности новой застройки

Дополнительно, в рамках развития микрорайона в целом, запланировано строительство новой школы и детского сада



ПРЕДЛОЖЕНИЕ ИНВЕСТОРУ*

ДОХОД ДЕВЕЛОПЕРА

модель заработка

2,9 млрд руб.

размер инвестиций

239,0 млн руб.

доход инвестора

6,0 лет

общий срок КРТ

7,4%

внутренняя норма доходности (IRR)

					Эксплуатация →		
Наименование	Итого	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Капитальные затраты	**2 903,4**	58,1	871,0	1016,2	435,5	290,3	232,3
Cash Flow нарастающим итогом	**761,9**	-58,1	-929,1	-1945,3	427,2	604,8	761,9
Чистый дисконтированный доход (NPV)	**239,0**	-58,1	-929,1	-1945,3	61,5	161,3	239,0

*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