КРАСНОЯРСКИЙ КРАЙ

ЕНИСЕЙСКАЯ СИБИРЬ
КРАСНОЯРСКИЙ КРАЙ ХАКАСИЯ ТЫВА



ЛЕСОСИБИРСК

КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИИ



ПРОФИЛЬ ТЕРРИТОРИИ

РАСПОЛОЖЕНИЕ ГОРОДА

Лесосибирск является городским округом, расположен на Енисейском тракте в 280 км к северу от Красноярска, на равнинном левом берегу реки Енисей

ТЕРРИТОРИЯ

Лесосибирск протянулся более чем на 30 км вдоль берега Енисея и состоит из отдельных жилых массивов, группирующихся вокруг предприятий и соединенных автотрассой. Площадь города составляет 220 квадратных километров

НАСЕЛЕНИЕ

Лесосибирск – восьмой по численности город Красноярского края с населением 59 207 человек. К 2035 году ожидаемый прирост населения составит 1 330 человек

ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ

Речной порт Лесосибирска — второй по мощности в краевой части Енисейского бассейна. Транспортные функции Лесосибирска дополнены железной дорогой Ачинск — Лесосибирск, по которой с Транссибирской магистрали, минуя Красноярск, доставляются грузы на Север

ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

Согласно оптимистичному сценарию мастер-плана города Лесосибирска к 2035 году планируется ввод жилых домов в количестве 1,3 кв. м на одного человека

ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

- Водоснабжение обеспечивается из поверхностных водозаборов на р. Енисей и 11 подземных источников
- Теплоснабжение обеспечивается за счет 11 котельных
- Электроснабжение обеспечивается Лесосибирской ТЭЦ

МЕХАНИЗМ КРТ

КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИИ ЛЕСОСИБИРСКА

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

МЕХАНИЗМ КРТ

1. Подготовка проекта решения о КРТ. Принятие администрацией г. Лесосибирска 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 по планировке территории, в виде проекта планировки и проекта межевания территории
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)
- Организация и проведение конкурсных процедур КРТ
- Предоставление земельных участков в аренду без торгов
- Выдача градостроительных планов, разрешения на строительство, на использование земель и земельных участков
- Утверждение документации по планировке территории
- Муниципалитет приобретает часть квартир в целях реализации государственных программ

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
- Создание необходимых объектов инфраструктуры
- Осуществление работ по проекту КРТ в соответствии с установленным графиком

ОБЩИЕ ПОТРЕБНОСТИ ГОРОДА ЛЕСОСИБИРСКА В НОВОМ ЖИЛЬЕ

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

77 267,65 кв. м
нового жилья

переселение жителей
из 169
аварийных жилых домов

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

32 436 кв. м
общей потребности

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

5 577 кв. м
общей потребности

О ПРОЕКТЕ

ЦЕЛЬ ПРОЕКТА

Строительство современного жилого комплекса с использованием передовых технологий и материалов для обеспечения надежности и долговечности зданий. Квартиры в жилом комплексе будут отличаться удобной планировкой и качественной отделкой, что позволит новым жильцам существенно сократить денежные и временные затраты на ремонт и в полной мере наслаждаться новой жизнью в новом жилье

4 года

срок реализации КРТ в части завершения строительно-монтажных работ

ЧТО ПРЕДЛАГАЕТСЯ?

- 6 пятиэтажных домов с современными планировками квартир
- Благоустроенная территория с детскими площадками и парковочными местами
- Удобное расположение в перспективном районе города

ДЛЯ КОГО ЭТО ЖИЛЬЕ?

- Для жителей аварийных и ветхих домов, которые хотят улучшить свои жилищные условия
- Для детей-сирот, нуждающихся в собственном жилье
- Для тех кто ценит комфорт, безопасность и качество жизни

Площадь жилищного фонда



ПЛОЩАДКА ПРОЕКТА

Красноярский край, г. Лесосибирск,
5-й микрорайон

24:52:0010965
кадастровый номер

2,99 га
площадь

Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)
назначение

- **Расстояние до региональной автотрассы Р-409 «Енисейский тракт» – 400 м**
- **Расстояние до автовокзала – 280 м**
- **Расстояние до Красноярска – 302 км**

транспортная доступность

Неразграниченная госсобственность
вид права владения

Площадка реализации проекта



ПРЕДПОСЫЛКИ И ПРЕИМУЩЕСТВА ПРОЕКТА

ПРЕДПОСЫЛКИ

62,0 тыс. кв. м — Площадь ветхого и аварийного жилья на территории муниципального образования

2435 чел. — Количество населения, проживающего в ветхом и аварийном жилье на территории муниципального образования

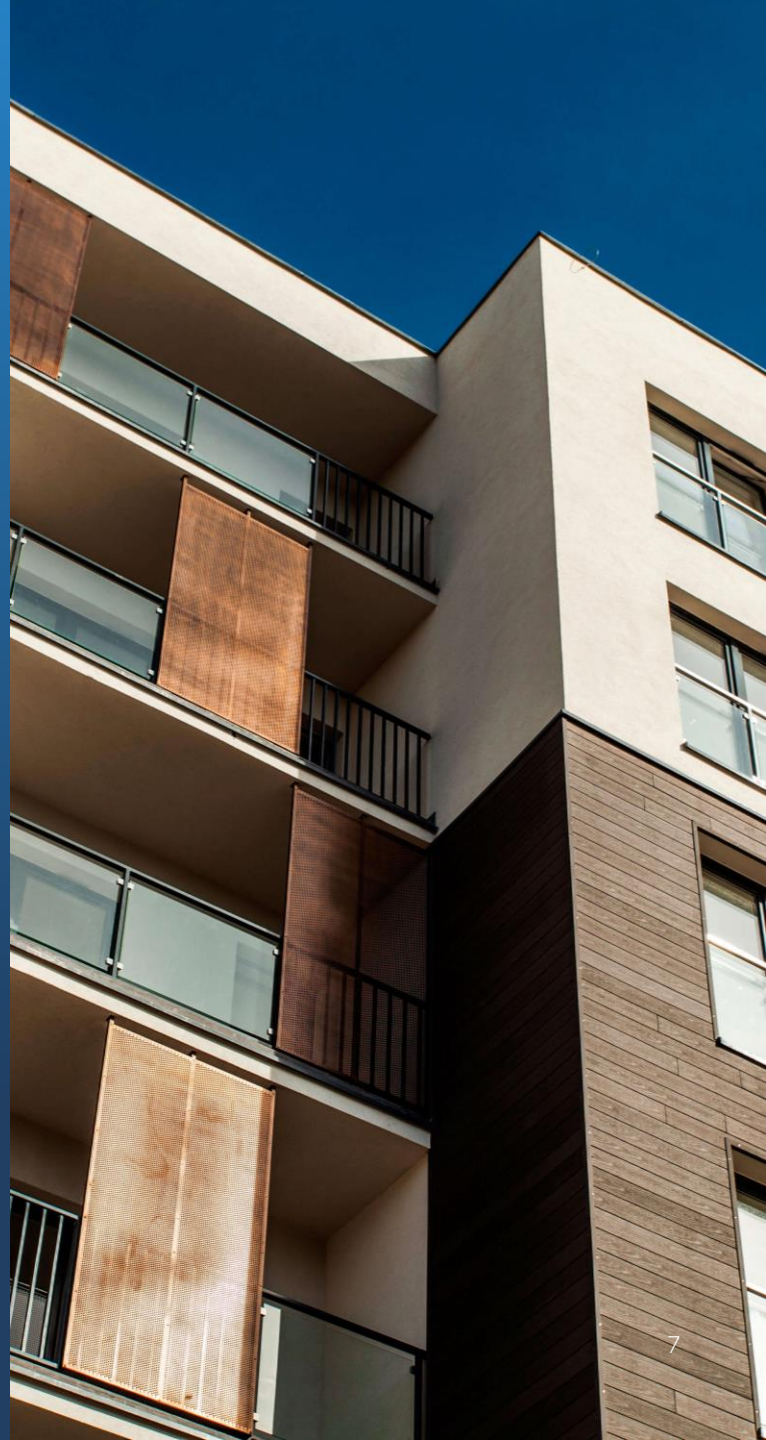
1,3 кв. м/чел. — Согласно оптимистичному сценарию мастер-плана города Лесосибирска к 2035 году планируется ввод жилых домов в количестве

ПРЕИМУЩЕСТВА

100 м — Расстояние остановки общественного транспорта от площадки реализации

В пешей доступности располагаются:

- **3** пункта общественного питания
- **3** торговых центра
- **1** кинокомплекс
- **5** продуктовых магазинов
- **1** физкультурно-спортивный центр
- **1** поликлиника
- **3** благоустроенных пространства
- **5** аптек

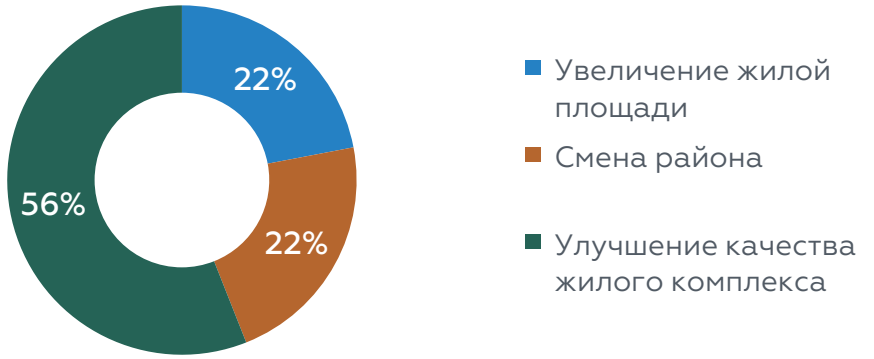




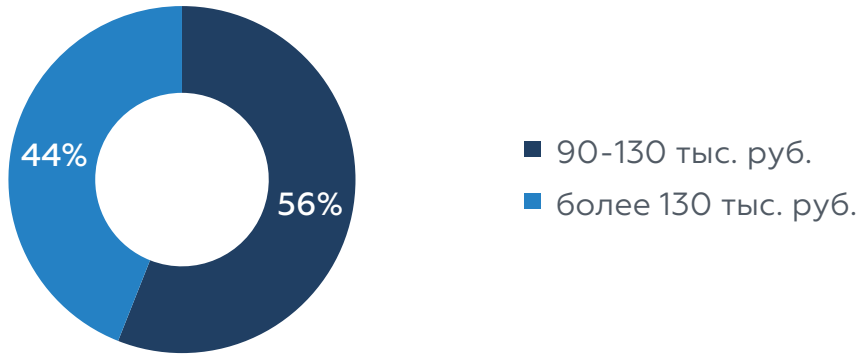
ОПРОС ЖИТЕЛЕЙ



По какой причине вы бы хотели сменить место жительства?



Какая стоимость жилья за квадратный метр является для вас комфортной?



АНАЛИЗ РЫНКА

Среднемесячная заработная плата работников организаций (без МСП), тыс. руб.



С 2019 по 2023 год средняя заработная плата в городе Лесосибирске выросла на **23 518** рублей. При этом совокупный среднегодовой темп роста заработной платы за 5 лет составил **9,4%**

- Повышение доходов населения способствует увеличению спроса на недвижимость
- Более высокий уровень дохода позволяет людям выбирать более просторные квартиры с улучшенной планировкой и отделкой
- Банки и другие финансовые учреждения могут предложить более выгодные условия кредитования в связи с более высоким доходом

Предпочтения горожан в отношении развития города через строительство новых объектов



Более **50%** опрошенных считают, что развитие города Лесосибирска должно быть связано со строительством жилых домов. Как следствие, возведение нового жилого комплекса будет положительно воспринято большинством горожан и удовлетворит их потребность в новом жилье



РЫНОК ЖИЛЬЯ

819
количество домов
в г. Лесосибирске

25,2 тыс.
квартир

1,2 млн кв. м
жилая площадь

85 тыс. руб.
средняя цена за кв. м
на вторичном рынке*

* Согласно объявлениям, размещенным на www.avito.ru

ГРАФИК ВВОДА ЖИЛЫХ ДОМОВ В ЛЕСОСИБИРСКЕ

Год постройки	Число домов, ед.
2020-2024	10
2010-2019	22
2000-2009	15
1990-1999	87
1980-1989	189
1970-1979	176
1960-1969	146
1950-1959	78
ранее 1950	6

СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КРТ*

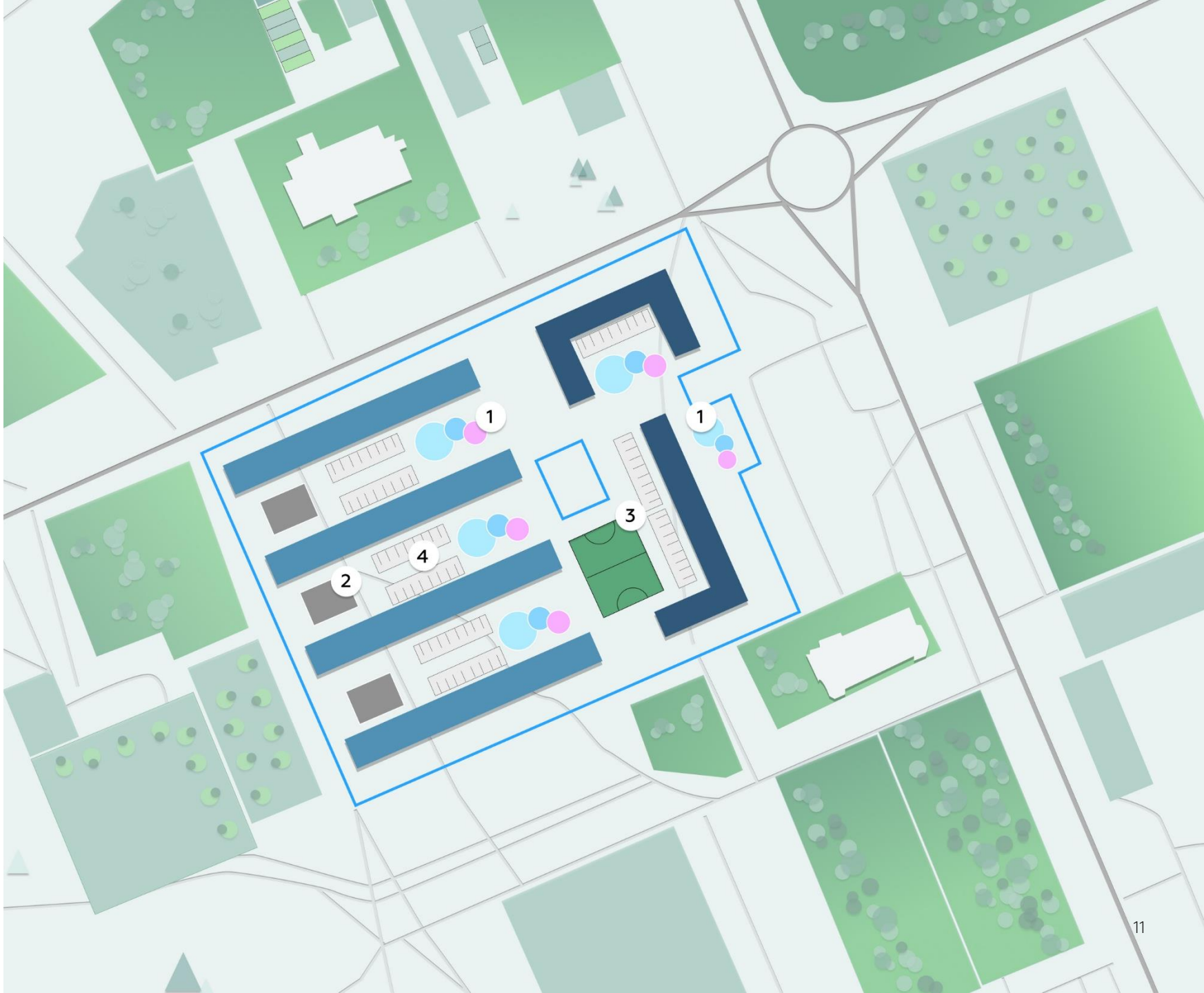
ЭКСПЛИКАЦИЯ:

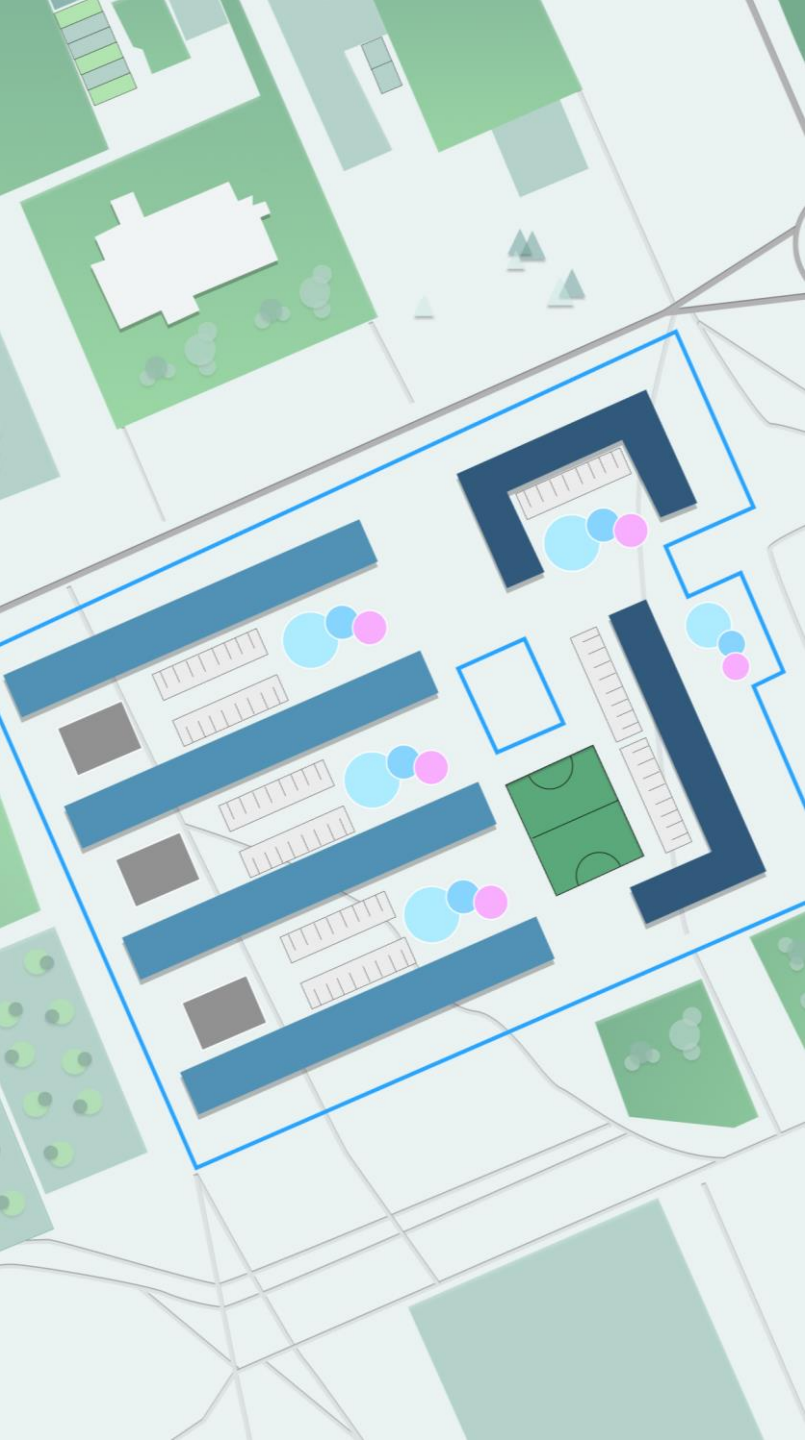
1	Детская площадка
2	Спортивная площадка
3	Футбольное и баскетбольное поле
4	Зона парковки

5 этажей

5 этажей

*Схема расположения объектов носит ориентировочный характер





ИНФРАСТРУКТУРА ПЛОЩАДКИ*

Транспортная инфраструктура

Участок расположен параллельно автомобильной дороге

Водоснабжение, водоотведение

Водоснабжение и водоотведение присутствует на территории площадки реализации (качество воды соответствует ГОСТ)

Связь

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

Теплоснабжение

Необходим капитальный ремонт тепловой сети от котельной № 4 до м-на, протяженностью 605 м

Строительство тепловой сети от ЦТП 5,9 м-на до планируемого к застройке в 5 м-не, протяжённостью 400 м

Электрообеспечение

Необходима установка 2-х трансформаторной подстанции и вынос существующих сетей за пределы застраиваемого участка

*Схема расположения инфраструктуры площадки носит ориентировочный характер

СОЦИАЛЬНЫЕ ОБЪЕКТЫ

ПЕШАЯ ДОСТУПНОСТЬ

- Школа № 9 – 350 метров
- Детский сад «Лесная сказка» – 650 метров
- Детский сад № 10 – 950 метров

ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ

- МБОУ «Гимназия» – 1,9 километров
- ▲ Новая школа (600 мест) – 3,5 километра

- Действующие объекты
- ▲ Планируемый объект



ПРЕДЛОЖЕНИЕ ИНВЕСТОРУ*

ДОХОД ДЕВЕЛОПЕРА

модель заработка

2,77 млрд руб.

размер инвестиций

198,2 млн руб.

доход инвестора

4,0 года

общий срок КРТ

6%

внутренняя норма доходности (IRR)

Наименование	Итого	2025	2026	2027	2028
Капитальные затраты	**2 774,4**	1 109,8	554,9	554,9	554,9
Cash Flow нарастающим итогом	**292,21**	-1 109,8	-1 664,7	-715,7	233,2
Чистый дисконтированный доход (NPV)	**198,2**	-1 109,8	-1 664,7	-715,7	198,2

*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