КРАСНОЯРСКИЙ КРАЙ | ЕНИСЕЙСКАЯ СИБИРЬ
КРАСНОЯРСКИЙ КРАЙ ХАКАСИЯ ТЫВА



МИНУСИНСК

КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИИ



ПРОФИЛЬ ТЕРРИТОРИИ

РАСПОЛОЖЕНИЕ ГОРОДА

Минусинск - центр Минусинского района. Город расположен на обоих берегах Минусинской протоки реки Енисей в 267 км по прямой южнее Красноярска

ТЕРРИТОРИЯ

Площадь города составляет 60,5 км²

НАСЕЛЕНИЕ

Минусинск – шестой по численности город Красноярского края с населением 71 318 человек

ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ

Через город проходят транспортные магистрали – трасса Р-257 «Енисей» и Южно-Сибирская железнодорожная магистраль

ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

В настоящее время на территории муниципального образования город Минусинск ведется строительство нескольких многоквартирных жилых домов

ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

- Водоснабжение - централизованные водозаборные сооружения на реке Енисей, южнее острова «Кузьминский»
- Теплоснабжение - Минусинская ТЭЦ, обеспечивающая 90% централизованной тепловой нагрузки потребителей
- Электроснабжение – централизованное энергоснабжение Минусинские электрические сети ОАО «Красноярскэнерго»

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

Решение о КРТ принято администрацией г. Минусинска (№ АГ-689-п/1 от 16.04.2024). Срок реализации – до 2034 года

1. Подготовка конкурсной документации. Согласование условий с потенциальными застройщиками. Проведение торгов (конкурса или аукциона) на электронных площадках

2. Разработка победителем торгов документации по планировке территории. Согласование документации с администрацией

3. 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

- Разработка мастер-плана
- Предоставление земельных участков в аренду без торгов
- Выдача градостроительных планов, разрешения на строительство, на использование земель и земельных участков
- Выкуп не менее **25% квартир** общего жилого фонда

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
- Строительство спортивного зала единоборств
- Осуществление работ по проекту КРТ в соответствии с установленным графиком

ОБЩИЕ ПОТРЕБНОСТИ ГОРОДА МИНУСИНСКА В НОВОМ ЖИЛЬЕ

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

15 525,0 кв. м
нового жилья

переселение жителей
из 54
аварийных жилых домов

- Вовлечение земельных участков для малоэтажного жилищного строительства, обеспеченных коммунальной и транспортной инфраструктурой

82 828 кв. м
общей площади малоэтажных жилых домов

98 га
общей площади земельных участков

О ПРОЕКТЕ

ЦЕЛЬ ПРОЕКТА

Строительство не просто жилого комплекса, а целого мира, где каждый найдет свое место. Все дома будут построены с использованием самых качественных материалов, а квартиры с удобной и современной планировкой обеспечат комфортную жизнь и прекрасный вид на Минусинскую протоку

до 8 лет

срок реализации КРТ в части проведения строительно-монтажных работ

ЧТО ПРЕДЛАГАЕТСЯ?

- 4 жилых дома с современными планировками квартир
- Спортивный зал единоборств
- Общественное пространство для встреч с друзьями
- Детские площадки для веселых игр и развития малышей

ДЛЯ КОГО ЭТО ЖИЛЬЕ?

- Для семей с детьми – детские площадки, сквер, общественное пространство
- Для молодых людей – комфорт и уют
- Для пожилых людей – безопасность, свежий воздух, необходимая инфраструктура

55,8 тыс. кв. м площадь жилищного фонда

1 080 шт. количество квартир



ПЛОЩАДКА ПРОЕКТА

Красноярский край, г. Минусинск,
VIII микрорайон, квартал № 4

24:53:0110365
кадастровый квартал

9,2 га
площадь

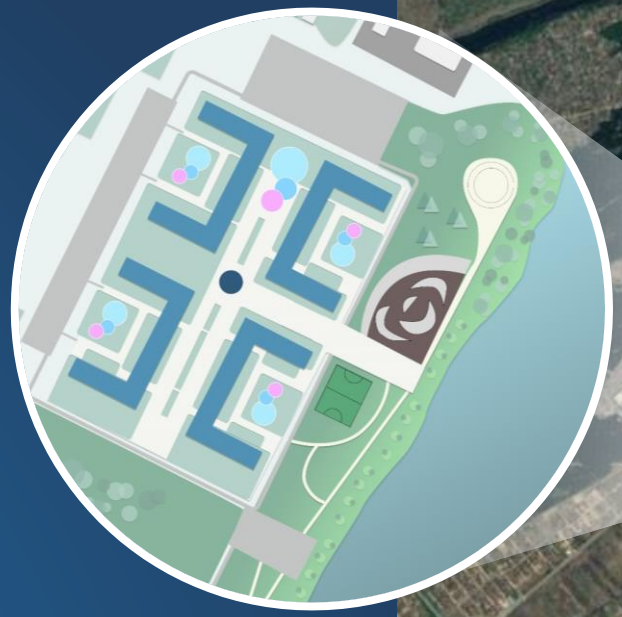
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)
назначение

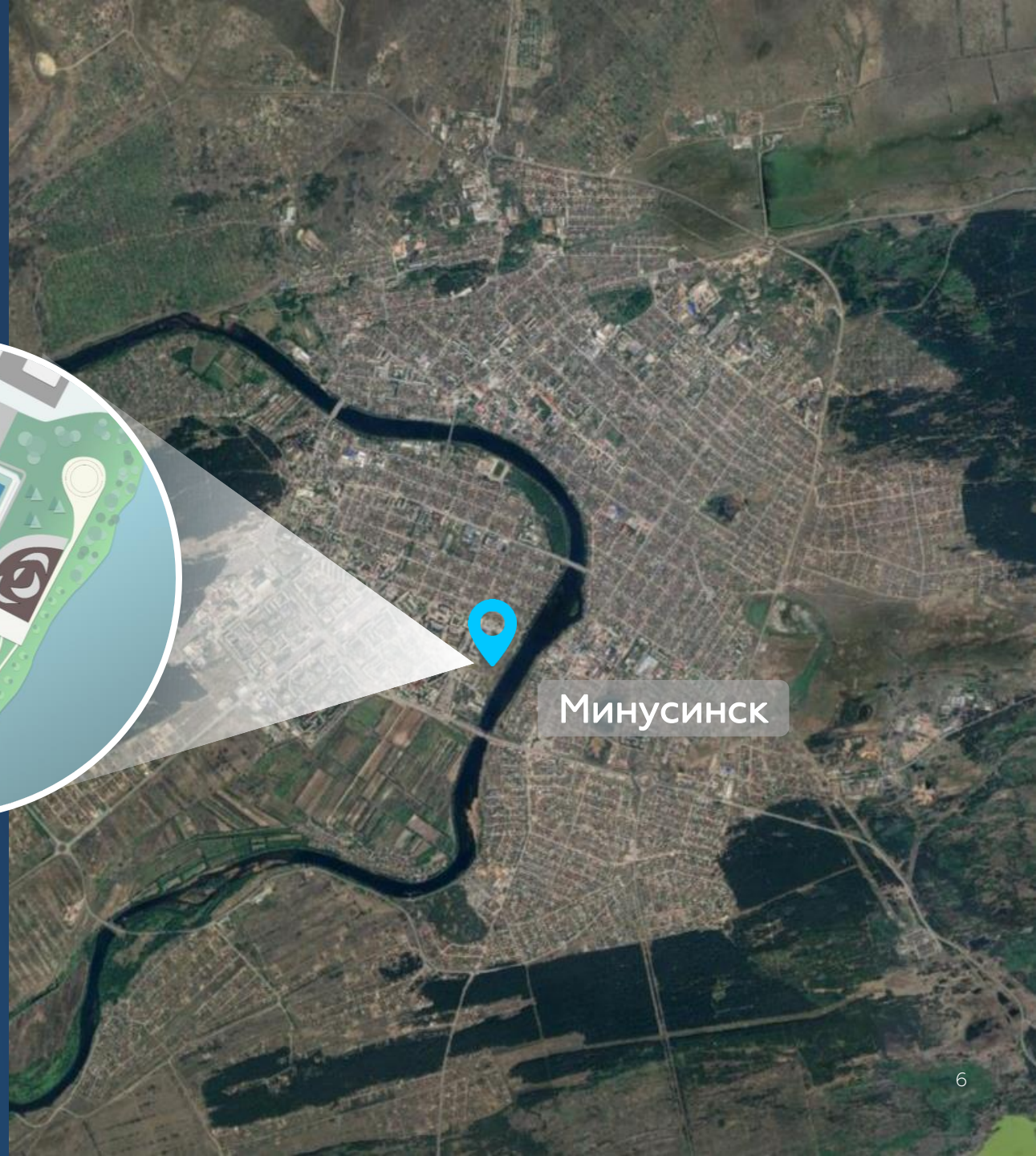
- **Расстояние до федеральной автотрассы Р-257 «Сибирь» – 3 км**
- **Расстояние до администрации – 4 км**
- **Расстояние до ж/д вокзала– 11 км**

транспортная доступность

Муниципальная, частная собственность
вид права владения

Площадка реализации проекта





ПРЕДПОСЫЛКИ И ПРЕИМУЩЕСТВА ПРОЕКТА

ПРЕДПОСЫЛКИ

15,5 тыс. кв. м — Площадь ветхого и аварийного жилья на территории муниципального образования

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

28 кв. м/ чел. — В соответствии со стратегией социально-экономического развития к 2030 году жилищная обеспеченность должна составить

ПРЕИМУЩЕСТВА

150 м — Расстояние остановки общественного транспорта от площадки реализации

К строительству планируется:

1 детский сад

В пешей доступности располагаются:

2 действующие школы

1 детский сад

4 пункта общественного питания

8 продуктовых магазинов

1 крытый бассейн

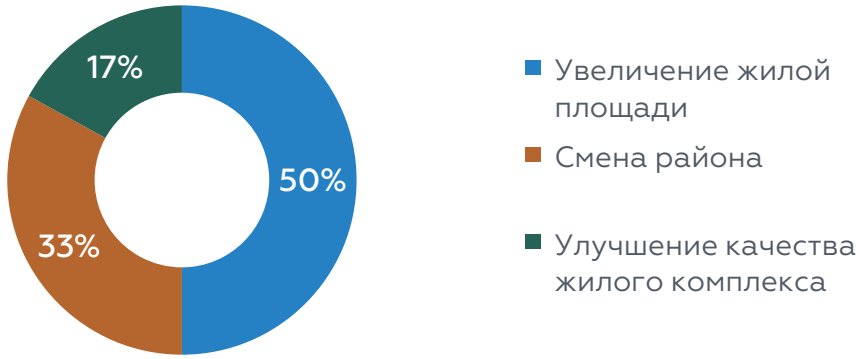




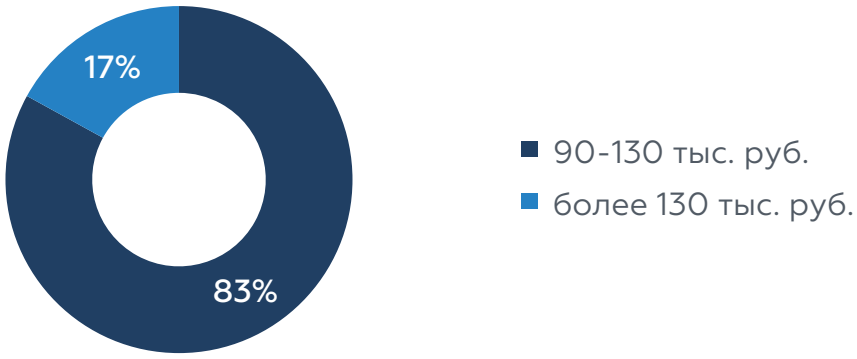
ОПРОС ЖИТЕЛЕЙ



По какой причине вы бы хотели сменить место жительства?



Какая стоимость жилья за квадратный метр является для вас комфортной?



АНАЛИЗ РЫНКА

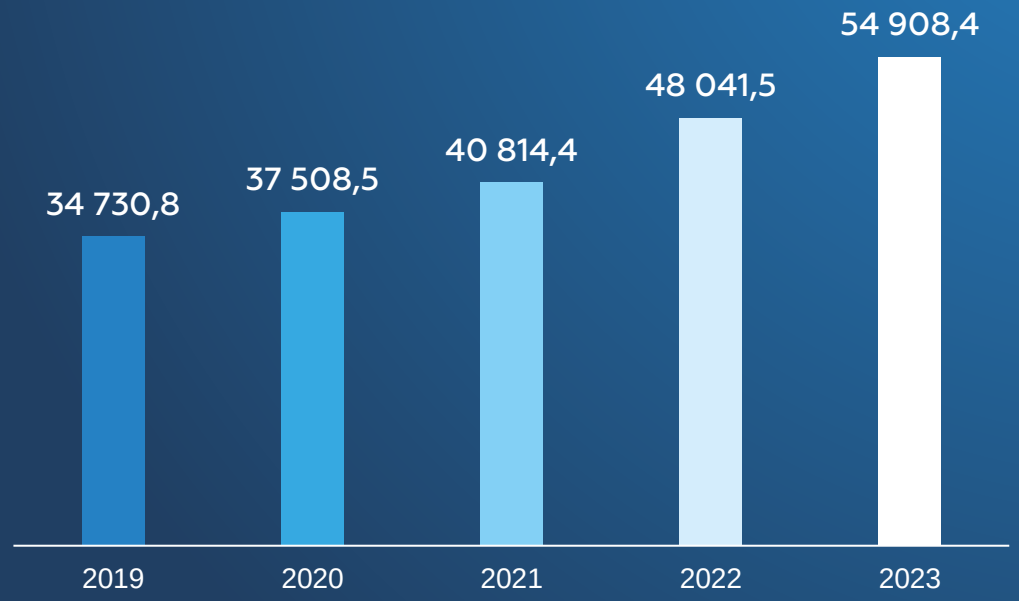
Количество жилых домов введенных в эксплуатацию, ед.



В период с 2019 по 2023 год количество введенных в эксплуатацию жилых домов в городе Минусинске составило **14**. Также темп роста введенных в эксплуатацию жилых домов составил **2,8** дома в год

Представленная на графике информация свидетельствует о том, что в городе Минусинске наблюдается стабильный рост жилищного строительства. Это может свидетельствовать об экономическом развитии города и повышении уровня жизни населения

Средняя заработная плата в городе Минусинске, руб.



С 2019 по 2023 год средняя заработная плата в городе Минусинске выросла на **20 177,6** рублей. При этом совокупный среднегодовой темп роста заработной платы за последние 5 лет составил **9,6%**

В целом повышение уровня доходов населения города Минусинска 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

429
количество домов
в г. Минусинске

21,9 тыс.
квартир

1,08 млн кв. м
жилая площадь

127,4 тыс. руб.
средняя цена за кв. м
на первичном рынке

ГРАФИК ВВОДА ЖИЛЫХ ДОМОВ В МИНУСИНСКЕ

Год постройки	Число домов, ед.
2020-2024	6
2010-2019	39
2000-2009	15
1990-1999	48
1980-1989	98
1970-1979	104
1960-1969	52
1950-1959	30
ранее 1950	37



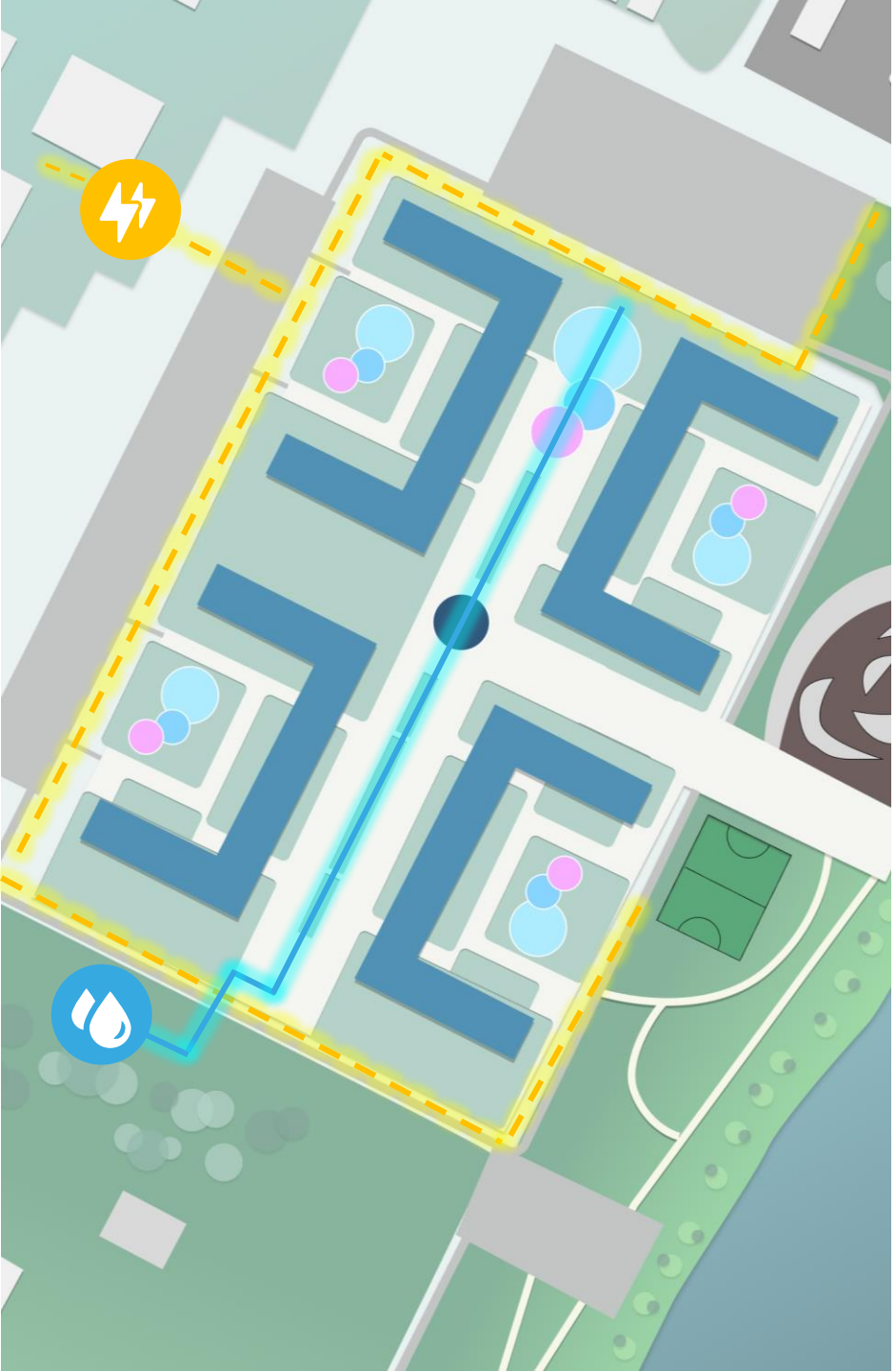
СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КРТ*

ЭКСПЛИКАЦИЯ:

1	Детская площадка
2	Спортивная площадка
3	Футбольное и баскетбольное поле
4	Скейт-парк
5	Летний театр
6	Зона парковки

8-10 этажей

*Схема расположения объектов носит ориентировочный характер



ИНФРАСТРУКТУРА ПЛОЩАДКИ*

Транспортная инфраструктура

Расстояние до ближайшей автодороги 50 метров (асфальтовое покрытие)

Теплоснабжение

Удаленность до ближайшей точки теплоснабжения 200 м+

Водоснабжение, водоотведение

Удаленность до ближайшей точки водоснабжения 200 м+ НС3-го подъема, канализации – 200 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 250 м

Связь

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

Газоснабжение

Газоснабжение отсутствует

*Схема расположения инфраструктуры площадки носит ориентировочный характер

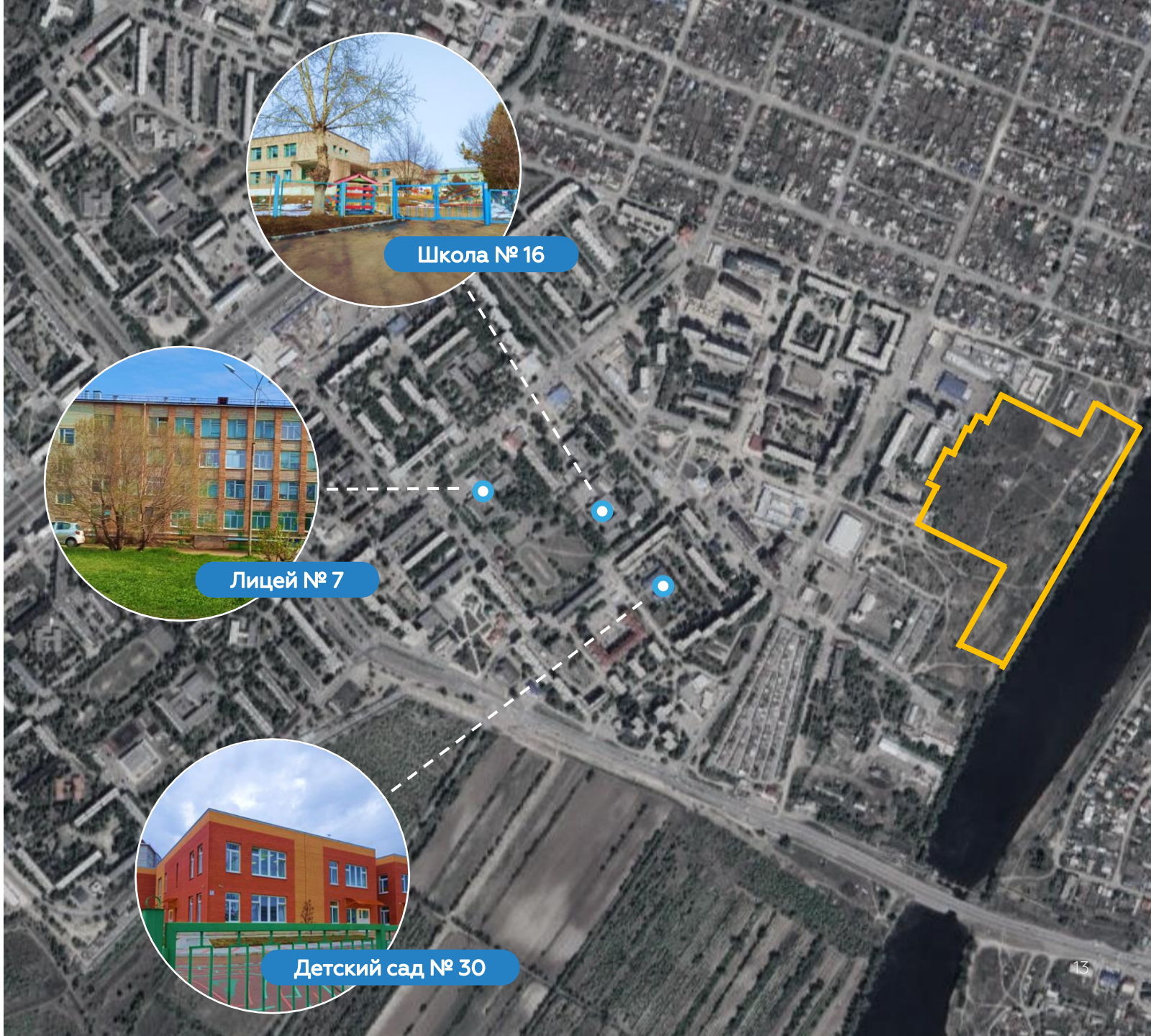
СОЦИАЛЬНЫЕ ОБЪЕКТЫ

ДЕЙСТВУЮЩИЕ

В пешей доступности расположены две действующие школы и детский сад

- Лицей № 7 – 645 метров
- Школа № 16 – 429 метров
- Детский сад № 30 – 377 метров

Текущий уровень загрузки школ и детских садов составляет 80% и позволяет частично обеспечить потребности новой застройки



ПРЕДЛОЖЕНИЕ ИНВЕСТОРУ*

ДОХОД ДЕВЕЛОПЕРА

модель заработка

6,8 млрд руб.
размер инвестиций

8,0 лет
общий срок КРТ

501,9 млн руб.
доход инвестора

6,8%
внутренняя норма доходности (IRR)

					Эксплуатация →		
Наименование	Итого	2025	2026-2027	2028-2029	2030	2031	2032
Капитальные затраты	**6 753,6**	270,1	1 688,4	1 688,4	1 350,7	1 013,0	742,9
Cash Flow нарастающим итогом	**1 943,4**	-233,9	-1 695,5	-3 157,1	-546,3	542,3	1 943,4
Чистый дисконтированный доход (NPV)	**501,9**	-233,9	-1 695,5	-3 157,1	-1 038,6	-326,9	501,9

*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