

# ПРОЕКТНЫЙ

Инвестиционные площадки.  
**ОФИС**

Факторы влияющие на инвестиционную  
привлекательность проекта.

Преддевелопмент.

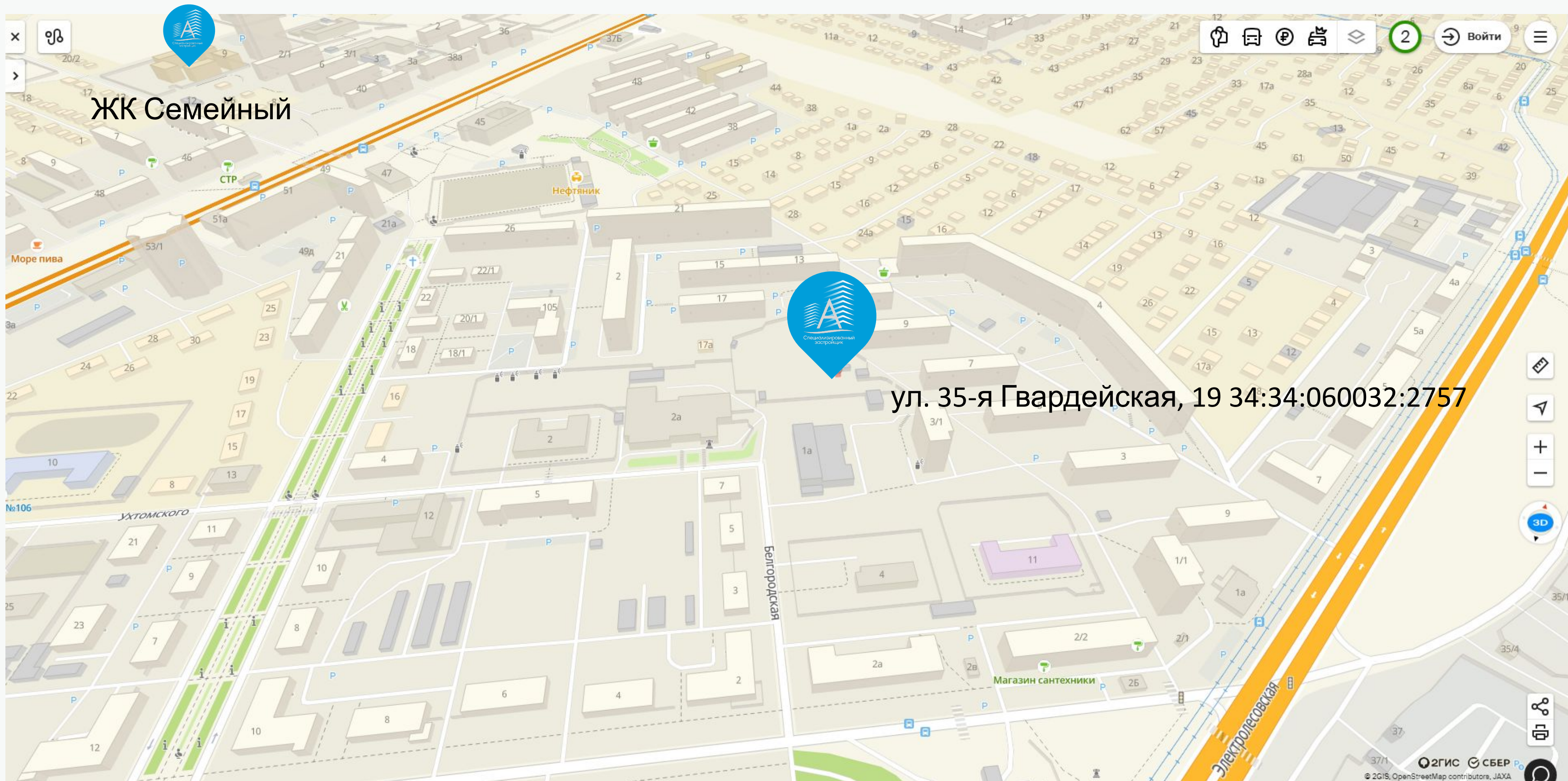




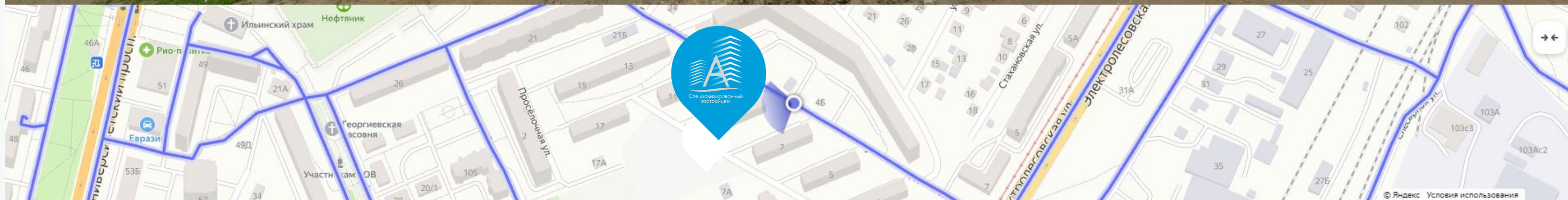
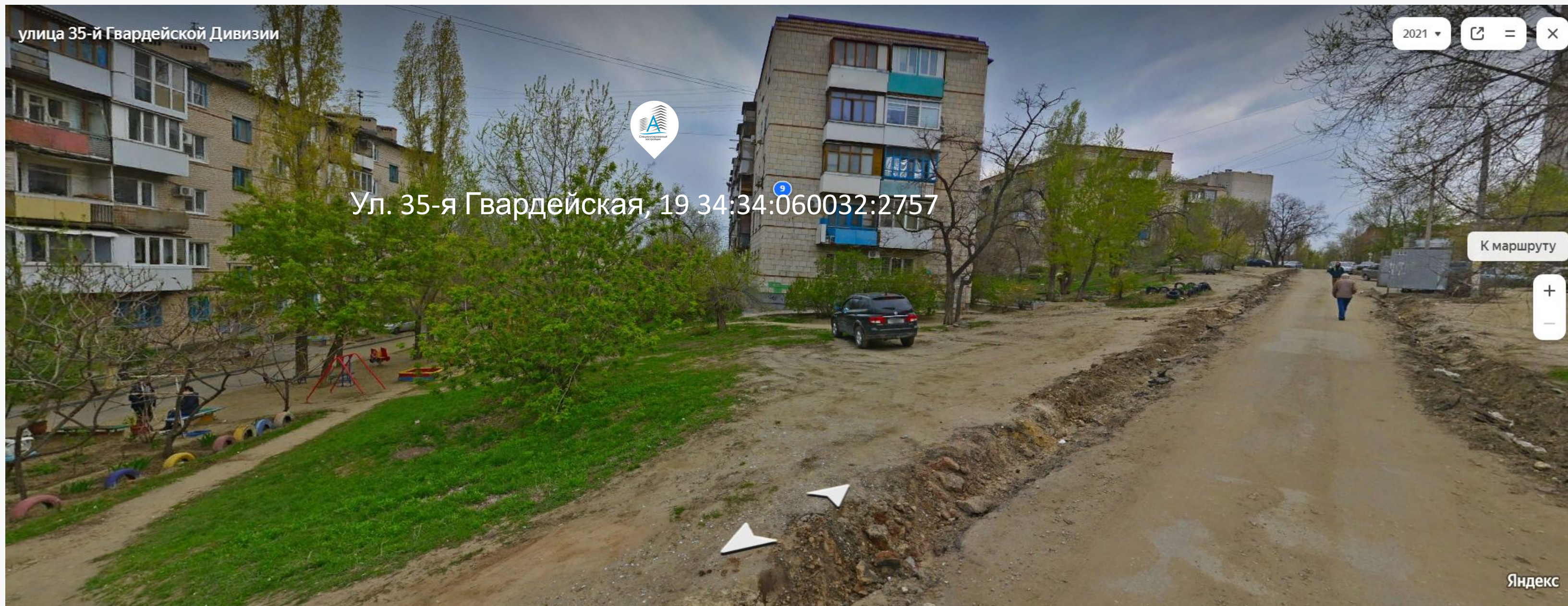
**35-я Гвардейская, 19**

**01**

# ▶▶ СОВЕТСКИЙ РАЙОН



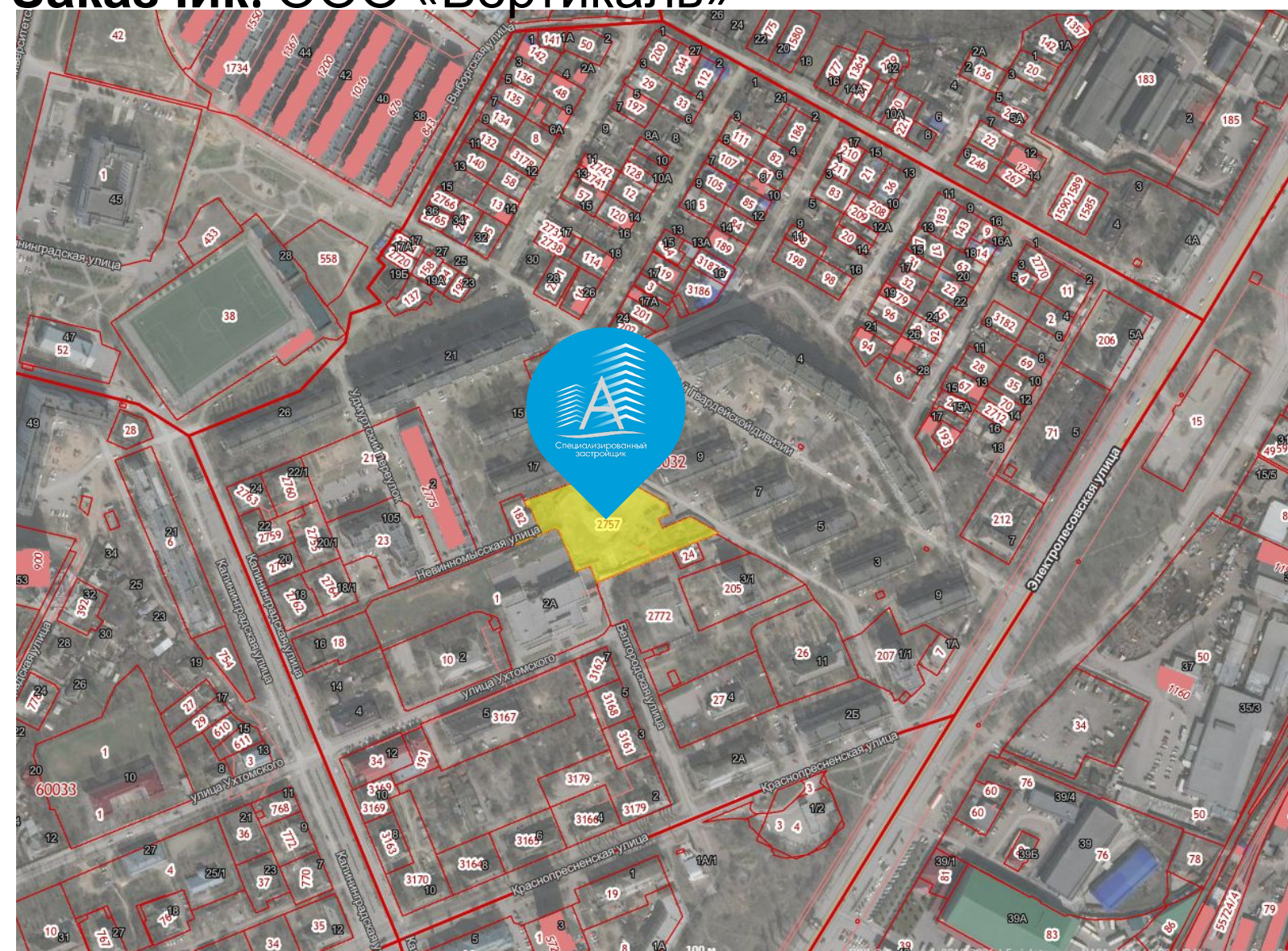
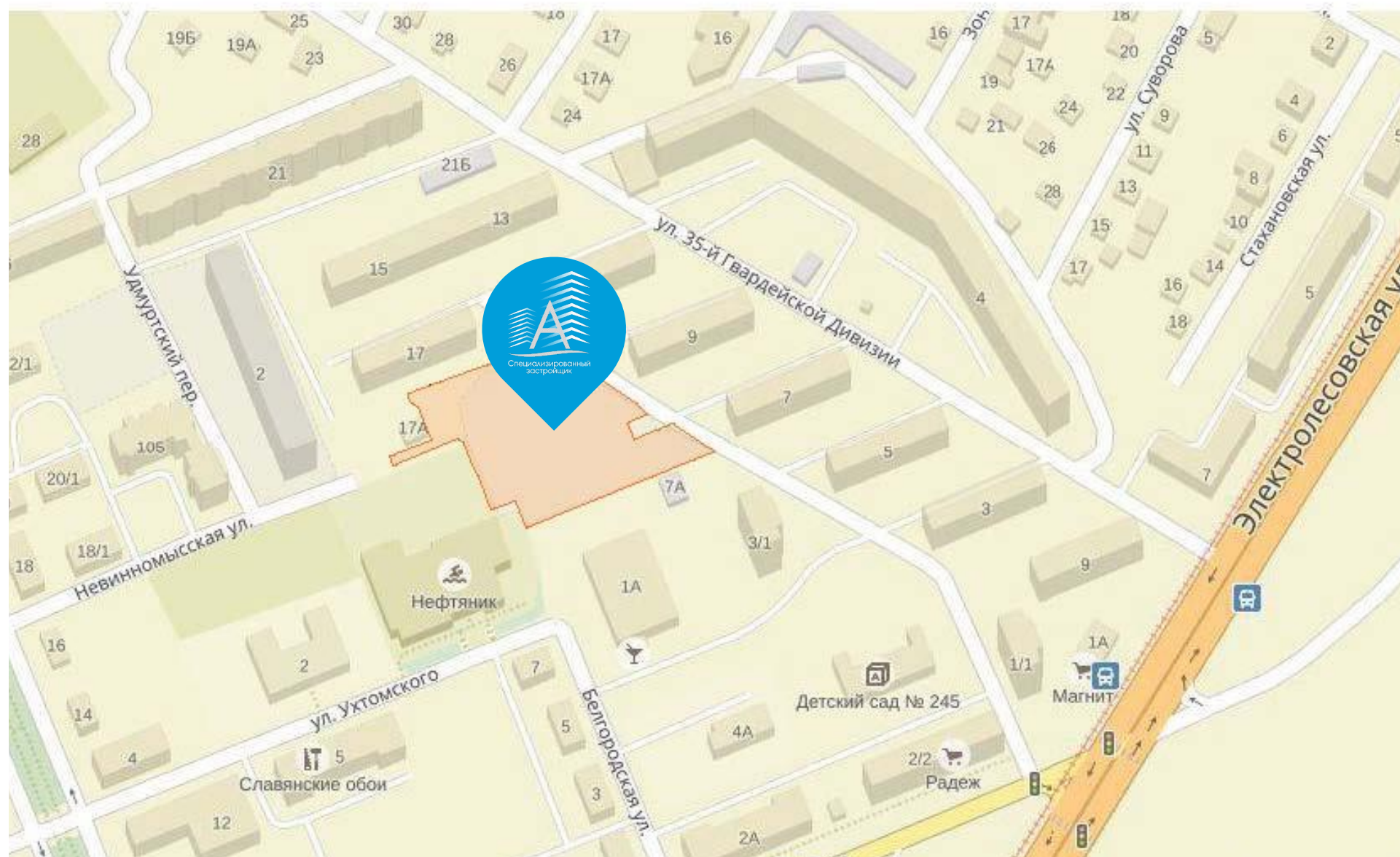
# ОКРУЖЕНИЕ



# ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

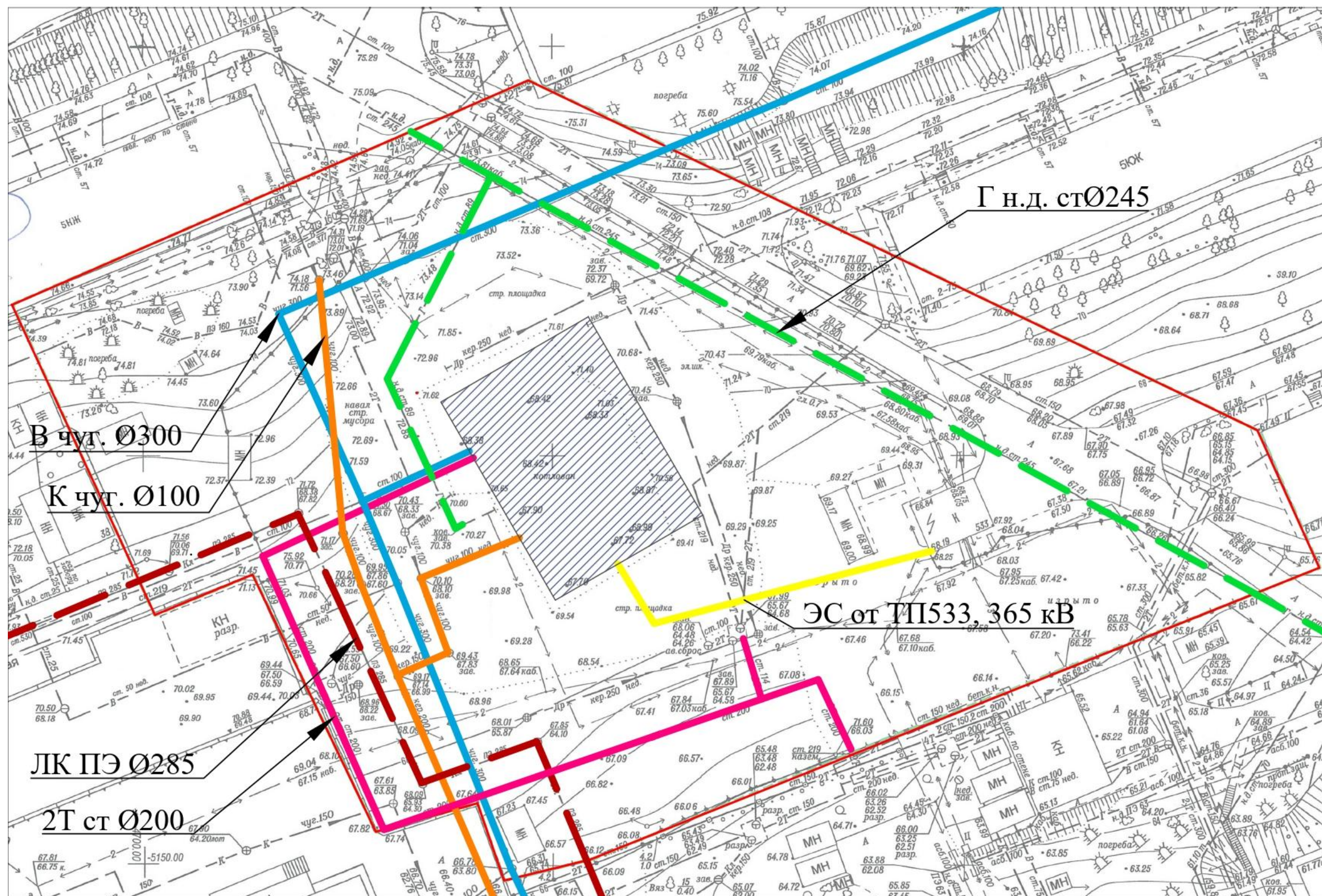
- **Площадь участка:** 6 546 кв.м.
- **Выход жилья:** около 10 000 кв.м.
- **Генплан:** жилая зона

- **ПЗЗ:** ЖЗ (жилая зона многоэтажных и среднеэтажных жилых домов)
- **ППТ:** в стадии отмены
- **Заказчик:** ООО «Вертикаль»



КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР №34:34:60032:2757

# ИНЖЕНЕРНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ



-  Сети водоснабжения
-  Сети водоотведения
-  Сети теплоснабжения
-  Сети электроснабжения
-  Сети газоснабжения
-  Сети ливневой канализации



# ЭТАПЫ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА

(до получения РНС)

1

Распоряжение  
Губернатора

**21.03.2022**

2

Инвестиционное  
соглашение

**25.03.2022**

3

Отмена ППТ

**28.03.2022**

4

Заключение договора с  
ООО «ВПСП» на  
проектирование

**01.04.2022**

5

Договор аренды  
земельного участка

**22.04.2022**

6

Получение ГПЗУ

**16.05.2022**

7

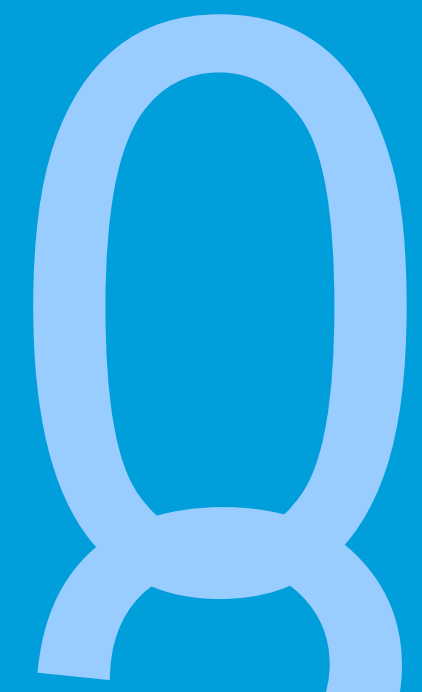
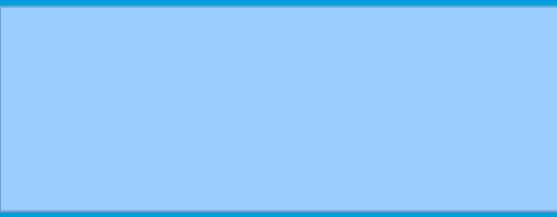
Получение ТУ и  
заключение договоров  
тех присоединений

**30.06.2022**

8

Получение  
разрешения на  
строительство

**01.10.2022**



**Первичный анализ  
реализуемости  
проекта с точки  
зрения маркетинга и  
продаж**



# ХАРАКТЕРИСТИКИ ЛОКАЦИИ

1

Расстояние до центра города

- 15 минут на автомобиле
- 34 минуты на городском транспорте

2

Транспортная доступность

- Трамвай, автобус (1 продольная)
- Маршрутка, автобус (2 продольная)

3

Остановки общественного транспорта

- 1 продольная  
35 Гвардейской Дивизии. 400 метров, 4 минуты ходьбы. Трамвай 3, 4. Автобус 55
- 2 продольная  
Стадион Нефтяник. 700 метров, 8 минут ходьбы. Автобус 2, 25, 77, 85. Маршрутка 3с, 8с, 23а, 31к, 41а, 46а, 58, 70а, 174, 260.

Население Советского района

127 676 человек

# ХАРАКТЕРИСТИКИ ЛОКАЦИИ

## 4

### Школы

- Средняя школа №106 с углубленным изучением отдельных предметов, Ухтомского, 10. 700 метров, 8 минут ходьбы. 700 метров, 3 минуты езды на машине.
- Средняя школа №106 с углубленным изучением отдельных предметов, Тормосиновская, 23. 1,5 км., 14-16 минут ходьбы. 2-2,5 км., на машине 5-6 минут езды.

## 7

### Досуг

- Спортивный комплекс
- Парк «Аллея славы»

## 5

### Поликлиники

- Детская клиническая поликлиника № 31, Запорожская, 3. 1,5 км., 19 минут ходьбы. 2 км., 5 минут езды на машине. 20 минут в пути на трамвае 3 или 4.
- Клиническая больница № 11, Краснопресненская, 20. 800 метров, 8 минут ходьбы или 2 минуты езды на машине

## 8

### ВУЗы

- Волгоградский государственный аграрный университет

## 6

### Детские сады

- Сказочный день частный детский сад 35 Гвардейской Дивизии, 42. 600 метров, 6 минут ходьбы. 1-2 км, 4-5 минуты езды.
- Детский сад №245, Стахановская, 11. 200 метров, 2 минуты ходьбы или 1 минута езды на машине.

## 9

### Ритейл

- Магнит 4 минуты пешком
- ТРЦ Акварель 20 минут
- Магазины продуктов в 10 минутах

# ИНДЕКС

## ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ

СТАНДАРТ

ПАРАМЕТРЫ

ЗНАЧЕНИЕ

СТАНДАРТ

ПАРАМЕТРЫ

ЗНАЧЕНИЕ



10

Характеристики местоположения

6



7

Подъезд к объекту или земельному участку

4

9

Уровень развитости района и соседнее окружение

6

4

Маркетинговое продвижение

3

6

Транспортная инфраструктура, относимая к проекту

4

ВСЕГО СТАНДАРТ: 36

ВСЕГО ЗНАЧЕНИЕ: 23

# » КОНКУРЕНТНЫЙ АНАЛИЗ

ЖК «Новый свет»  
(Синара)  
3 кв. 2022 г.

Предчистовая,  
остеклены лоджии  
и балконы,  
консьерж,  
закрытая  
территория

Ср. стоимость = 96  
149 руб. за м2

ЖК «Колизей» 2  
кв. 2023 г.

Без отделки,  
отопление  
поквартирное

Ср. стоимость =  
72 753 руб. за м2

ЖК «Видный»  
4 кв. 2022- 2кв. 2024  
г.

С ремонтом

Ср. стоимость =  
67 500 руб. за  
м2

ЖК «Семейный»  
4 кв. 2022 г.

Предчистовая,  
отопление  
поквартирное

Ср. стоимость =  
80 028 руб. за м2

ЖК «Родниковая  
Долина» 1 кв.  
2023 г.

Без отделки,  
отопление  
поквартирное

Ср. стоимость =  
67 000 руб. за м2

Советский район

# ЦЕЛЕВЫЕ АУДИТОРИИ

1

Студенты (~20%)

- Одинокие люди / семьи без детей
- Ведут активный образ жизни
- Много времени проводят на работе/учебе, дома бывают мало
- Пользуются общественным транспортом

2

Молодые семьи (~35%)

- Семейные пары
- Работают
- Семьи нуждаются в спортивных площадках
- Нуждаются в шаговой доступности (дет. сады, школы)
- 1 парковочное место на семью

3

Семьи с детьми (~35%)

- Семейные пары с детьми
- Активно пользуются дворовым пространством и детскими площадками
- Нуждаются в доступности дет.садов и школ
- Используют общедомовые пространства (колясочные)
- Пользуются частным и общественным транспортом

4

Люди на пенсии (~10%)

- Нуждаются в площадках для отдыха во дворе, прогулочные зоны
- Безбарьерная среда
- Комфортные лифты

# РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ПРОЕКТУ

1

## Упорядоченное соседство

- Секции для молодых семей и студентов
- Секции для людей взрослого возраста

2

## Чистовая отделка

- Отделка согласно утвержденным стандартам
- Возможно, частичная меблировка

3

## Квартирография

- Однокомнатные и студии ~ 60%
- Двухкомнатные ~ 30%
- Трехкомнатные ~ 10%

4

## Благоустройство

- Огороженная территория
- Площадки для игр и отдыха
- Парковочные места
- Безопасность
- Озеленение