

ПРОЕКТНЫЙ

Инвестиционные площадки.
ОФИС

Факторы влияющие на инвестиционную
привлекательность проекта.

Преддевелопмент.

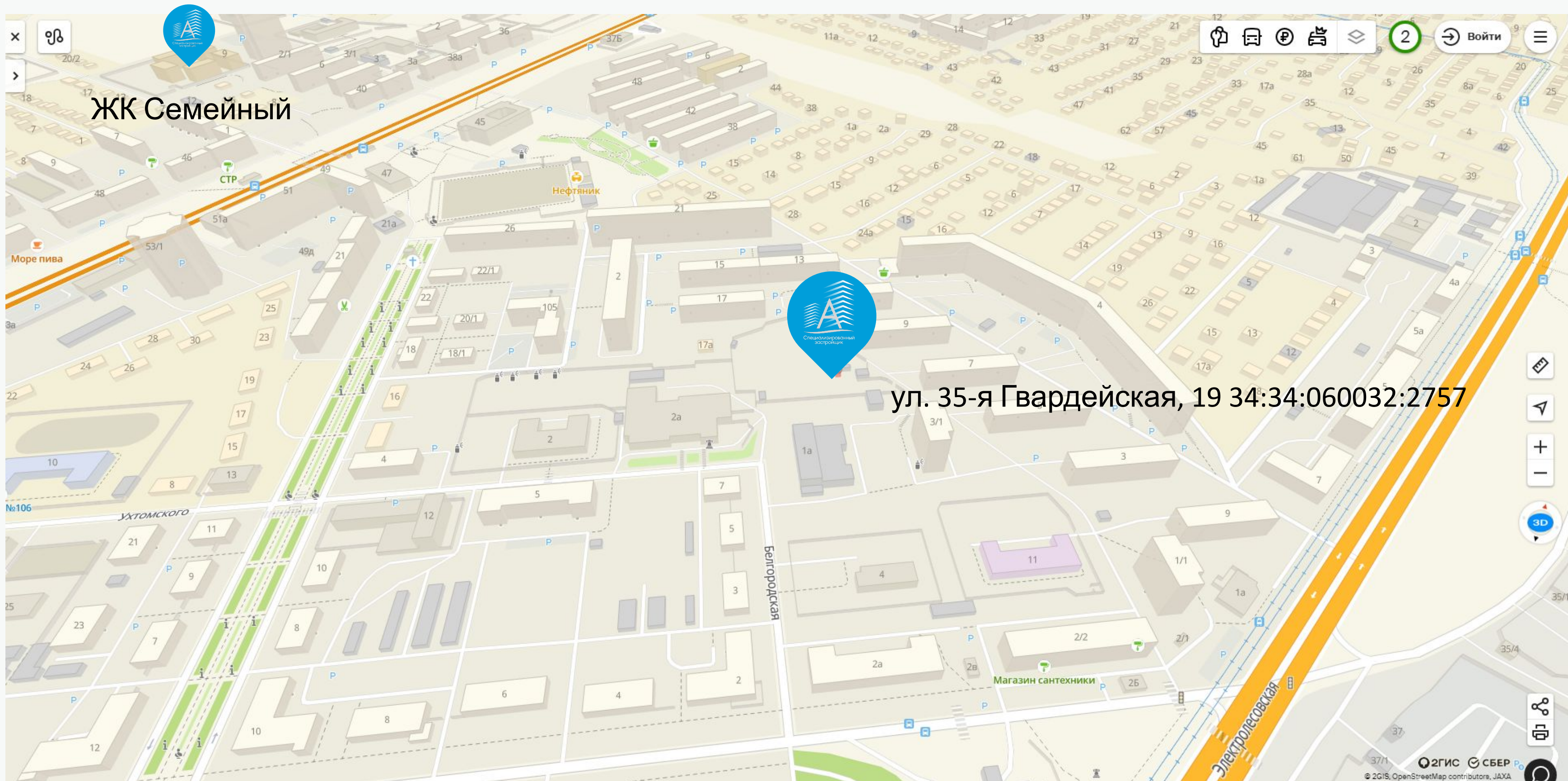




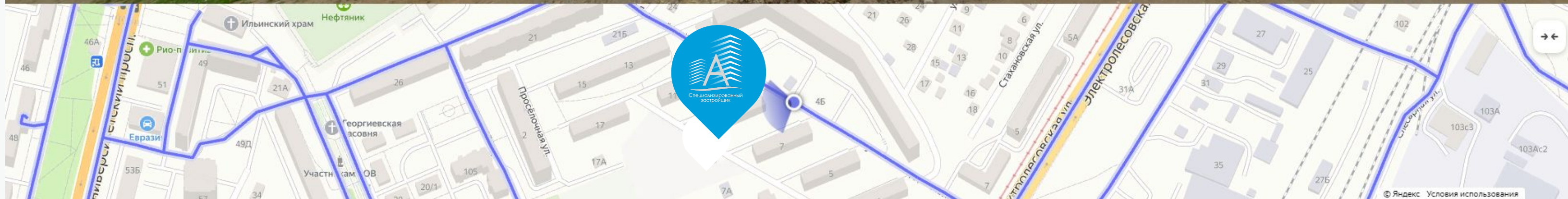
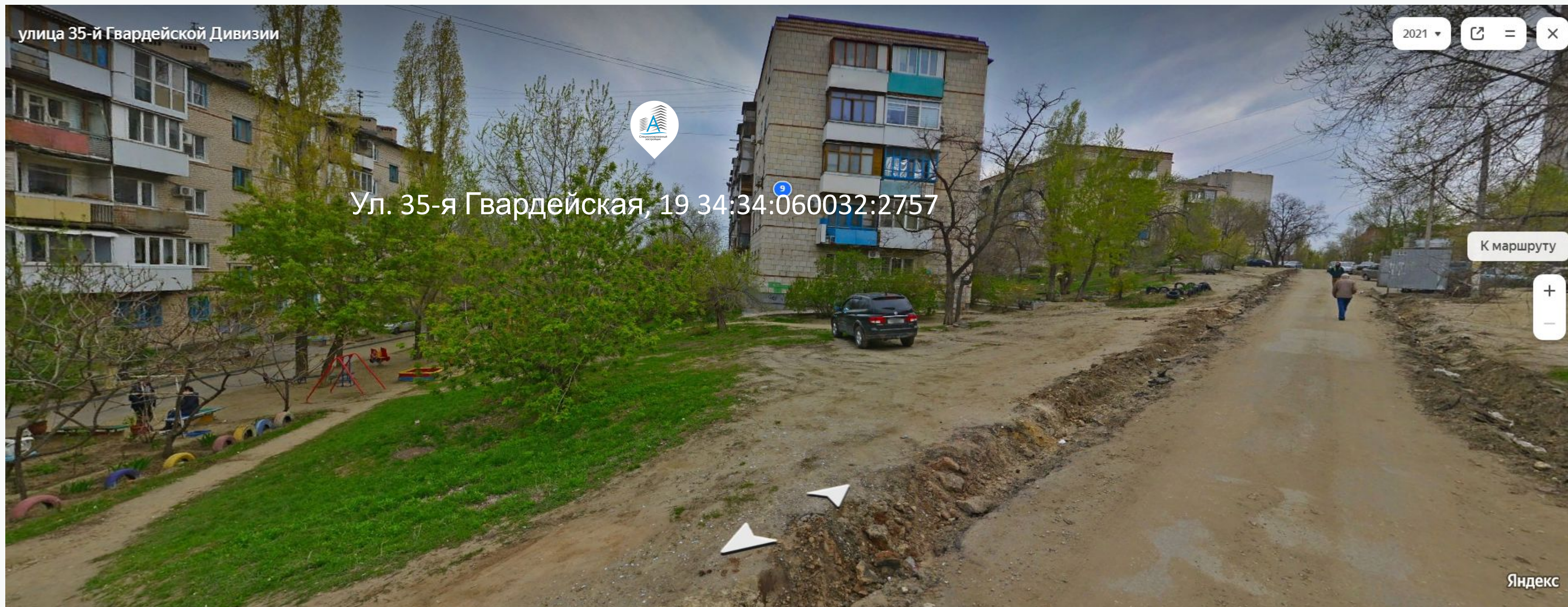
35-я Гвардейская, 19

01

▶ СОВЕТСКИЙ РАЙОН



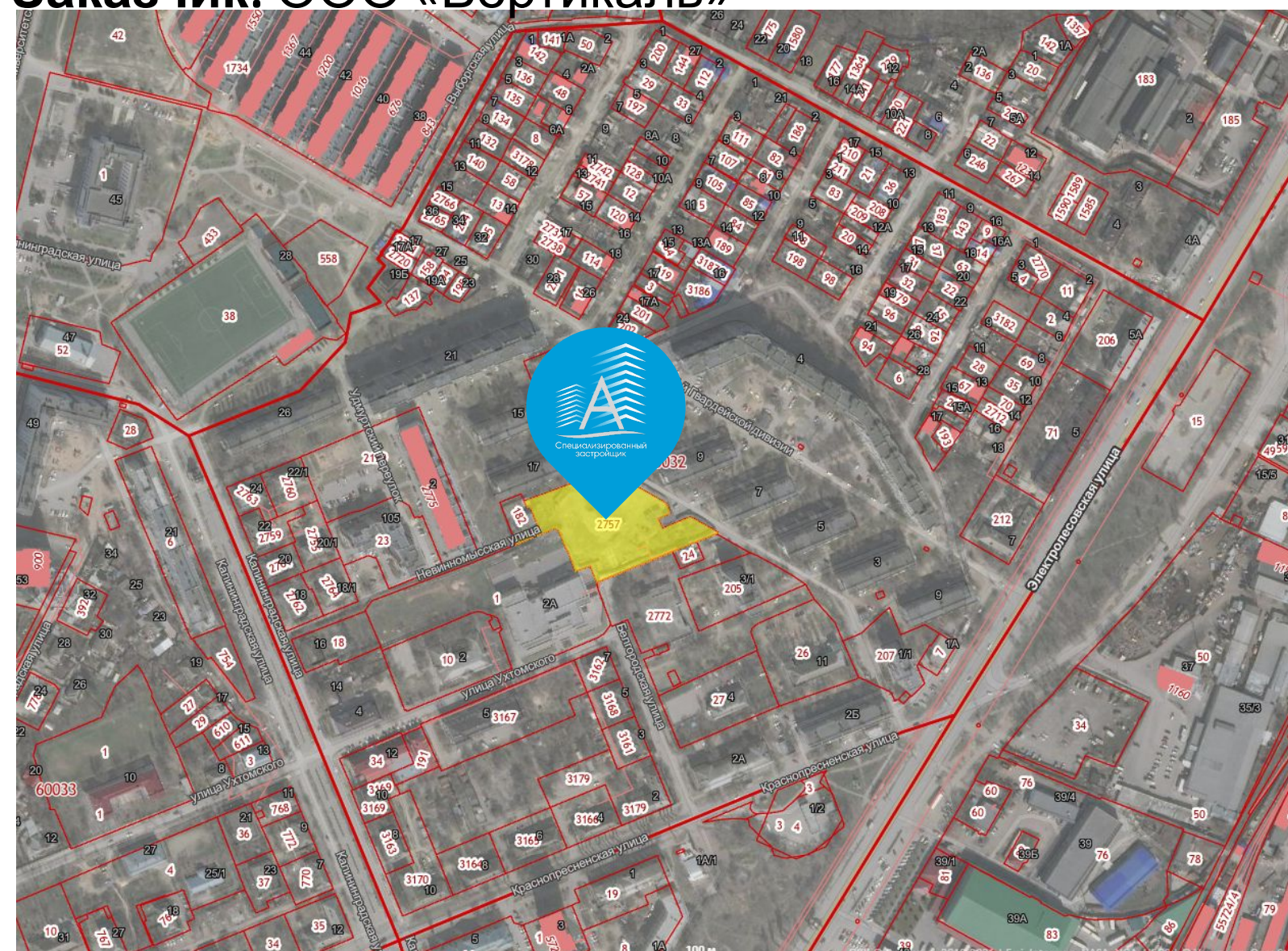
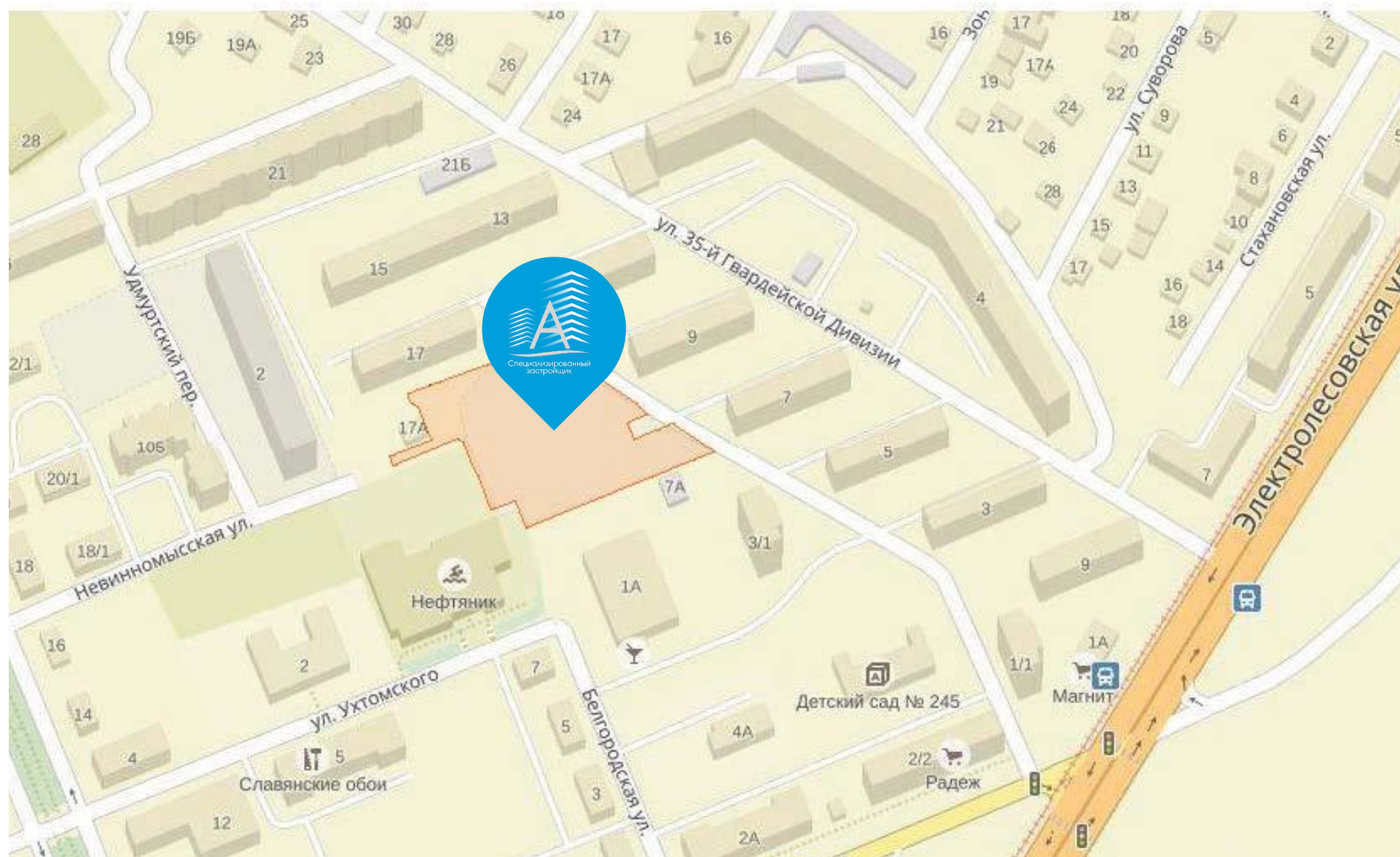
ОКРУЖЕНИЕ



ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

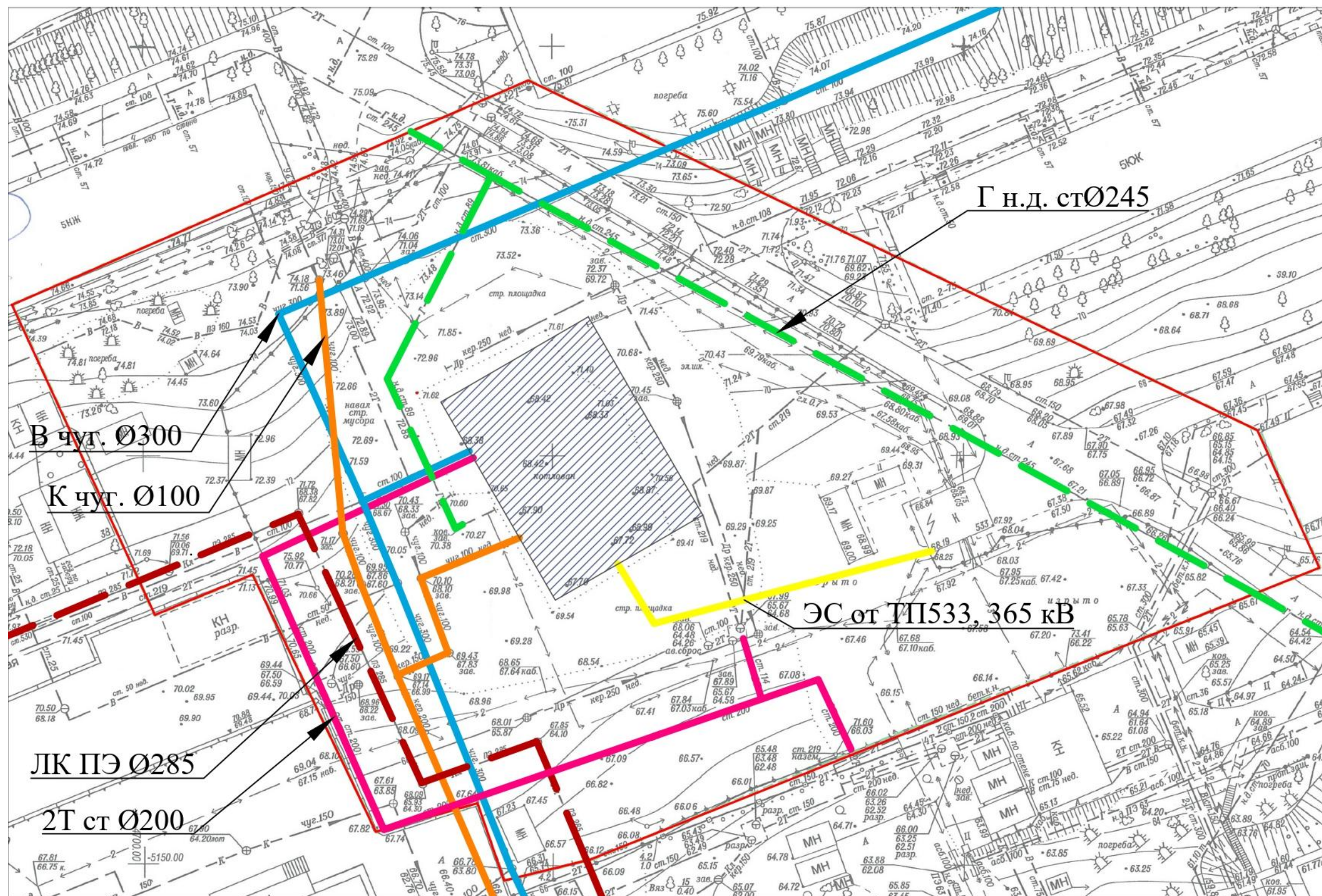
- **Площадь участка:** 6 546 кв.м.
- **Выход жилья:** около 10 000 кв.м.
- **Генплан:** жилая зона

- **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

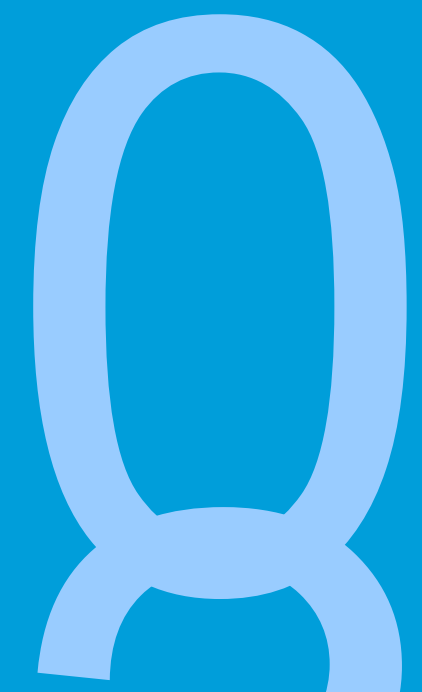
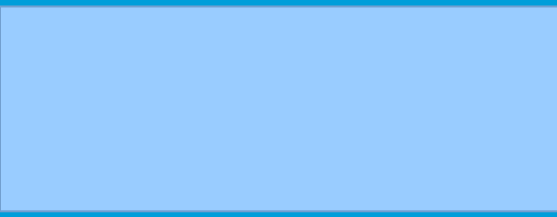
Получение ТУ и
заключение договоров
тех присоединений

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