



# 6440

СТАНДАРТ НОВОЙ ЖИЗНИ



**МАСШТАБНЫЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ  
ПРОЕКТ  
«ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС ПО УЛИЦЕ  
КАРПОГОРСКОЙ»**



# ИНФОРМАЦИЯ ОБ ИНВЕСТОРЕ

ООО «Специализированный застройщик «А6440 недвижимость» входит в группу компаний и имеет опыт работы в сфере строительства более 8 лет.

**8**  
лет

активной  
деятельности

**>4**

участие в масштабных  
инвестиционных  
проектах

**12**  
МКД\*

введено в эксплуатацию

**3**  
МКД\*

ведётся строительство  
ЖК «Белые Ночи»  
ЖК «На Шубина»  
ЖК «Новый Город»

\* МКД - многоквартирный жилой дом

# НАШИ ОБЪЕКТЫ

2020



ЖК "Семейный 2"  
9 месяцев  
строительства.  
Введен  
в эксплуатацию.

2021



ЖК "Лайт"  
10 месяцев  
строительства.  
Введен  
в эксплуатацию.



ЖК "Север"  
введен  
в эксплуатацию  
в сентябре 2022.

2022



ЖК "На Шубина"  
идет  
строительство,  
ввод  
в эксплуатацию  
весной 2023.



ЖК "Белые  
Ночи"  
старт  
строительства  
и продаж -  
октябрь 2022.



ЖК "Новый  
Город"  
старт  
строительства  
и продаж -  
декабрь 2022.

**Новые объекты - в проектировании**

# ПАРАМЕНТЫ ПРОЕКТА «ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС ПО УЛИЦЕ КАРПОГОРСКОЙ»

**9-14**

Этажность жилых  
домов

Не менее

**40 000 кв.м.**

Общая площадь квартир

**+**

**1 000 кв.м.**

Коммерческих помещений



**7 лет**

Срок реализации  
проекта

Не менее

**2 800 кв.м.**

Количество квадратных метров  
безвозмездно передаваемых  
в государственную собственность  
Архангельской области



# ФИНАНСИРОВАНИЕ ПРОЕКТА «ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС ПО УЛИЦЕ КАРПОГОРСКОЙ»

**3 280**  
**млн.рублей**

Общий объем планируемых  
инвестиций в проект,  
в т.ч. капитальные  
вложения

**492**  
**млн.рублей**

Собственные средства, планируемые  
к инвестированию в проект

**2 788**  
**млн.рублей**

Заёмные средства, планируемые  
к инвестированию в проект

При минимальном пороге общей площади – 40 000 кв.м.

# ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА «ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС ПО УЛИЦЕ КАРПОГОРСКОЙ»

**652**

млн. рублей

Чистая приведенная  
стоимость (NPV)

**17%**

Внутренняя норма  
доходности (IRR)

**1,2**

Индекс доходности, PI

**7**

лет

Срок окупаемости  
инвестиций

При минимальном пороге общей площади – 40 000 кв.м.

# ЭТАПЫ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА

◆ 2023 год – получение статуса масштабный инвестиционный проект Архангельской области, предоставление земельного участка для реализации масштабного инвестиционного проекта

◆ 2023 год – разработка архитектурно-градостроительной концепции земельного участка, разработка и утверждение проекта планировки территории и проекта межевания территории, формирование земельных участков, заключение договоров аренды образуемых и измененных земельных участков, подготовительные (предпроектные) работы, проведение инженерных изысканий,

◆ 2023-2026 год – разработка проектной документации, получение положительного заключения экспертизы, получение разрешения на строительство (в очередном порядке)

◆ 2024-2029 год – строительство объекта. Ввод объекта в эксплуатацию в очередном порядке. В каждой очереди будет предусмотрено жилье, передаваемое в государственную собственность.



# ПЛАН РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА

Планируемый срок реализации проекта – 7 лет

Объект (наименование, площадь кв. м)	Стадии реализации проекта				Объем инвестиций (млн. рублей)
	Проектирование	Строительство	Ввод в эксплуатацию	Передача объекта в гос. мун. собственность	
Объекты, создаваемые при реализации инвестиционного проекта					
I-я очередь, 7 500 кв.м.	2023 год	2024-2025 годы	2025 год	2028 год	600 млн. рублей
II-я очередь, 5 800 кв.м.	2023 год	2024-2026 годы	2026 год	2028 год	464 млн. рублей
III-я очередь, 2 700 кв.м.	2024 год	2024-2026 годы	2027 год	2028 год	216 млн. рублей
IV-я очередь, 4 900 кв.м.	2024 год	2025-2027 годы	2027 год	2028 год	392 млн. рублей
V-я очередь, 5 600 кв.м.	2025 год	2025-2027 годы	2028 год	2028 год	448 млн. рублей
VI-я очередь, 4 900 кв.м.	2026 год	2026-2028 годы	2029 год	2029 год	392 млн. рублей
VII-я очередь, 9 600 кв.м.	2026 год	2026-2029 годы	2029 год	2029 год	768 млн. рублей

# ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ

Проектом предусматривается

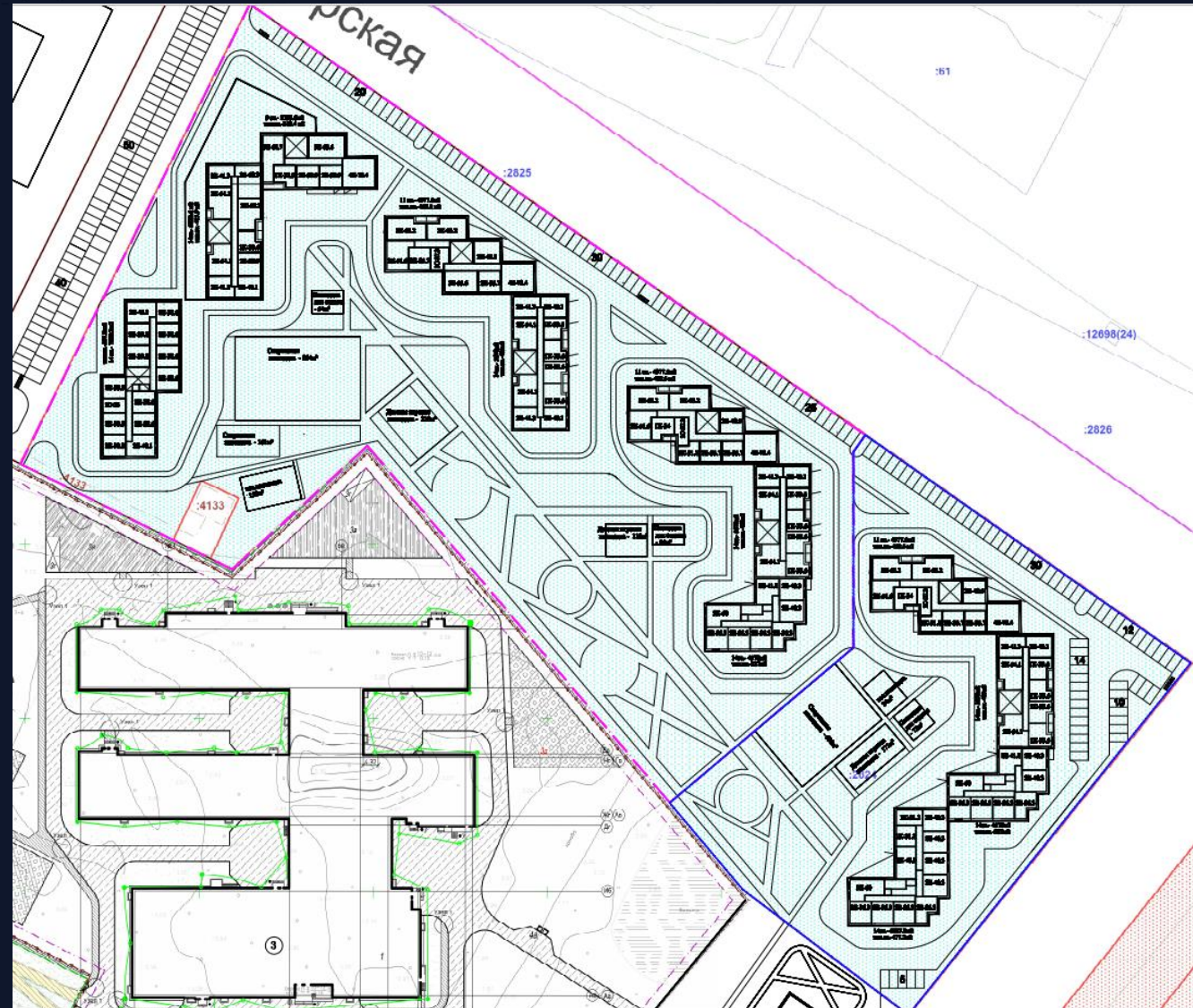
- ◆ строительство комплекса многоквартирных домов этажностью 9-14 этажей.

- ◆ Общая площадь квартир от 40 000 кв.м. до 60 000 кв.м.

Территория земельного участка позволяет разместить полный набор современного

- ◆ благоустройства с размещением удобных детских и спортивных площадок, площадок для отдыха взрослого населения.

- ◆ Жилые дома будут обеспечены необходимым количеством машиномест, расположенных по периметру земельного участка, что позволит организовать комфортную дворовую территорию без машин.





# ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК ПО УЛ. КАРПОГОРСКОЙ Г. АРХАНГЕЛЬСКА

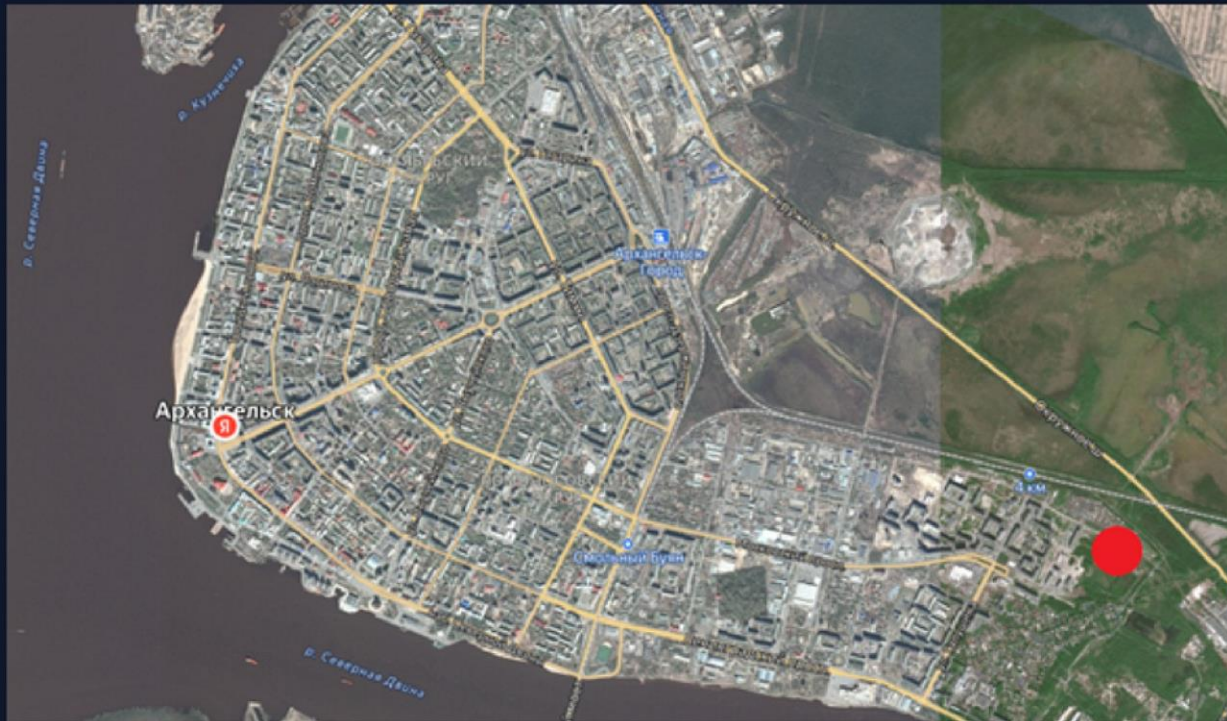
Кадастровый квартал: 29:22:060401

(часть земельного участка с кадастровым номером: 29:22:060401:2824)

Площадь земельного участка, необходимого для реализации проекта: 37 983 кв.м.

Категория земель: земли населенных пунктов

Вид разрешенного использования: для размещения многоэтажных жилых домов



 - место расположения земельного участка



# ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

◆ Согласно действующему генеральному плану г. Архангельска земельный участок расположен в «зоне застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более)»

◆ Правилами землепользования и застройки территория отнесена к «зоне застройки многоэтажными жилыми домами» (Ж4). Одним из основных видов разрешенного использования данной зоны является «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)».

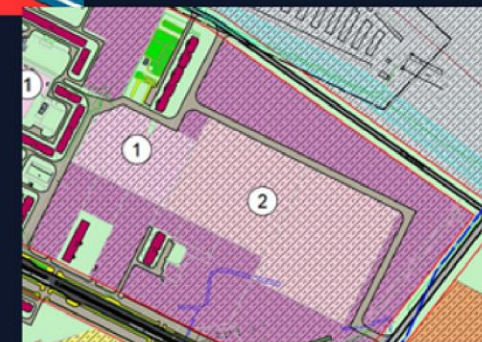
◆ По проекту планировки территории района «Майская горка» данная территория отнесена к «зоне планируемого размещения объектов капитального строительства на перспективу».

Фрагмент генерального плана г. Архангельска



Фрагмент карты градостроительного зонирования

Фрагмент основного чертежа проекта планировки





# ОБЕСПЕЧЕННОСТЬ СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРОЙ

- ◆ Дошкольные учреждения:
  - детский сад комбинированного вида №186 «Веснушка», улица Карпогорская, 30 (радиус доступности 250 метров)
  - детский сад комбинированного вида №186 «Веснушка», улица Прокопия Галушина, 28 к.1 (радиус доступности 454 метра)
  - частный детский сад «Ромашка», ул. Прокопия Галушина, 28, корп. 2 (радиус доступности 365 метров)
  - частный детский сад «Улыбка», Прокопия Галушина, 24 к.1 (радиус доступности 466 метров)
- ◆ Общеобразовательные учреждения:
  - МБОУ Архангельская средняя школа Соловецких юнг, ул. Прокопия Галушина, 25, корп. 1 (радиус доступности 620 метров)
  - Строящаяся школа на 1600 мест (радиус доступности менее 100 метров)
  - МБОУ Гимназия № 25, просп. Московский, 43, корп. 2 (радиус доступности менее 1000 метров)
- ◆ Обеспеченность территории объектами социальной инфраструктуры удовлетворена в полном объеме.



# ОБЕСПЕЧЕННОСТЬ ОБЪЕКТАМИ КОММУНАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

Для обеспечения проекта энергетическими мощностями будет предусмотрено строительство инженерных сетей и коммуникаций к многоквартирным жилым домам.



(предварительная концепция, носит информационный характер)

Необходимые энергетические мощности для проекта:

- ◆ размер нагрузки по водоснабжению составит 134 м<sup>3</sup>/сут;
- ◆ размер нагрузки по водоотведению составит 134 м<sup>3</sup>/сут;
- ◆ максимальная мощность присоединяемых энергопринимающих устройств – 1143 кВт при классе напряжения 0,4 кВ;
- ◆ общая тепловая нагрузка – 3.16 Гкал/час.



# СООТВЕТСТВИЕ КРИТЕРИЯМ МАСШТАБНЫХ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРОЕКТОВ

Планируемый масштабный проект соответствует требованиям для «инвестиционных проектов в сфере строительства объектов жилищного фонда», установленных подпунктом 5 пункта 5 статьи 6.2 областного закона от 24 сентября 2010 года N 188-15-ОЗ, а именно:

- ◆ Обеспечение соблюдения при реализации инвестиционного проекта установленных расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения;
- ◆ Строительство в границах одного или нескольких смежных земельных участков, общей площадью жилых помещений не менее 20 тысяч квадратных метров;
- ◆ Безвозмездная передача не менее 7 процентов общей площади жилых помещений не позднее 30 календарных дней с даты государственной регистрации права собственности инвестора на данные объекты;
- ◆ Готовность к заключению инвестиционного контракта между инвестором и Архангельской областью в лице уполномоченного исполнительного органа до издания распоряжения Губернатора Архангельской области о предоставлении земельного участка в кадастровом квартале 29:22:060401 (часть земельного участка с кадастровым номером: 29:22:060401:2824)



# ЭФФЕКТЫ ДЛЯ РЕГИОНА И МУНИЦИПАЛИТЕТА

Реализация инвестиционного проекта имеет следующие преимущества и прогнозируемо обеспечит следующие экономические эффекты:

- ◆ Современный жилой комплекс с авторской архитектурой и полным набором современного благоустройства
- ◆ Совершенствование среды обитания населения
- ◆ Эффективная организация земельного участка



- ◆ Комплексный подход в освоении территории
- ◆ Повышение уровня жизни населения
- ◆ Доступное жильё для населения
- ◆ Безвозмездная передача квартир в государственную собственность Архангельской области
- ◆ Развитие смежных со строительством отраслей экономики
- ◆ Налоговые поступления в региональный бюджет

(предварительная концепция, носит информационный характер)



# ЭКОНОМИЧЕСКИЙ ЭФФЕКТ ОТ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА

**не менее 7%**

общей площади жилых помещений  
будут переданы в государственную  
собственность Архангельской области  
(не менее 2800 кв.м.)

**266 млн.рублей**

общая стоимость  
передаваемых помещений

**298 млн.рублей**

налог на прибыль

Строительство предполагается  
в очередном порядке, в каждой очереди  
будет предусмотрено жилье,  
передаваемое в государственную  
собственность.



(предварительная концепция, носит информационный характер)

\*Рыночная стоимость жилья в данной районе составляет  
примерно 95 000 рублей за 1 кв.м.



# НЕОБХОДИМАЯ ГОСУДАРСТВЕННАЯ ПОДДЕРЖКА И ТРЕБУЕМОЕ СОДЕЙСТВИЕ ПО ПРОЕКТУ

- ◆ Присвоение статуса масштабный инвестиционный проект.
- ◆ Предоставление в аренду земельного участка площадью 37 983 кв.м. без проведения торгов с видом разрешенного использования «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)».



(предварительная концепция, носит информационный характер)



**СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!**