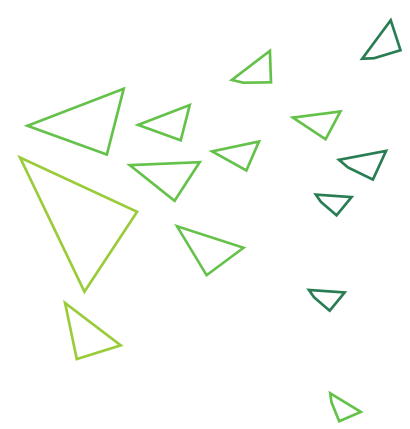


# Инвестиционный проект

комплексной малоэтажной застройки

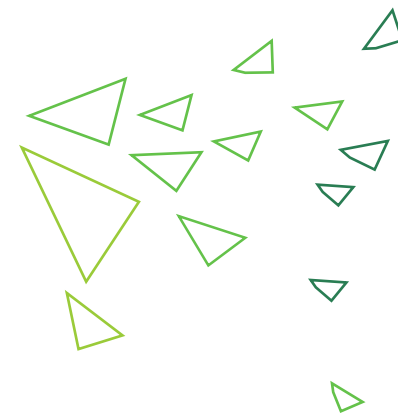
с. Вьльгорт, Республика Коми





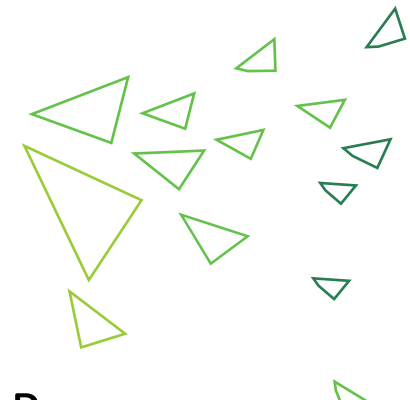
# Земельный участок

## Географическое расположение



# Земельный участок

## Географическое расположение



Площадь – 14,997 га.

Адрес: Участок\* находится в границах сельского поселения Вильгорт, ул. Родниковая, 5-й проезд (от улицы Рабочая).

Расстояние до центра села (Администрация, автобус, ул. Д. Каликовой) – 700 м.

Расстояние до г. Сыктывкара (ул. Морозова) – 4 км.

Ближайшие объекты инфраструктуры:

- Детский сад №3 – 50 м.
- Детский сад №7 – 300 м.
- Школа №2 – 700 м.
- Магазин «Магнит» (ул. Д. Каликовой) – 700 м.
- По границе участка с северной стороны проходит освещаемая лыжная трасса.

\*- Участок (частная собственность) разбит на 4 части и при необходимости может быть реформатирован.



# Земельный участок

## Разрешенное использование



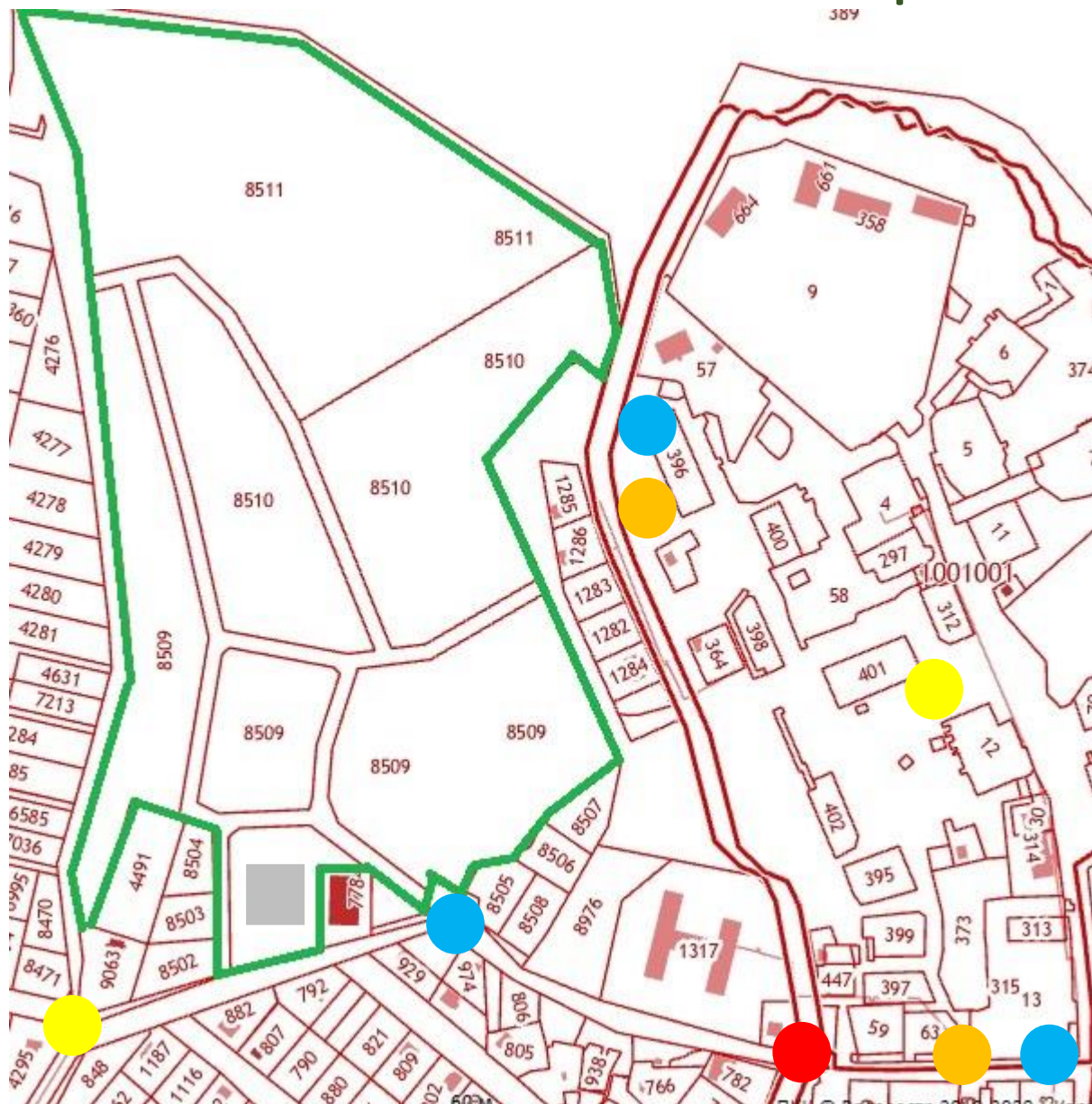
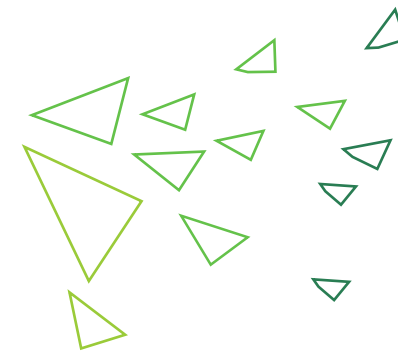
Зона Ж4 (выделена зеленым), площадь 13 га – перспективное развитие жилых зон. Позволяет строительство многоквартирных жилых домов высотой до 5 этажей.

Зона ОД1 (выделена желтым), площадь 2 га – размещение образовательных учреждений\*.






Кадастровые номера: 11:04:0401001:8500, 11:04:0401001:8509, 11:04:0401001:8510, 11:04:0401001:8511.

\* Резерв установлен под строительство средней образовательной школы из технических соображений архитектора района. В планах до 2025 года строительство средней образовательной школы не предусмотрено.

# Инженерные коммуникации

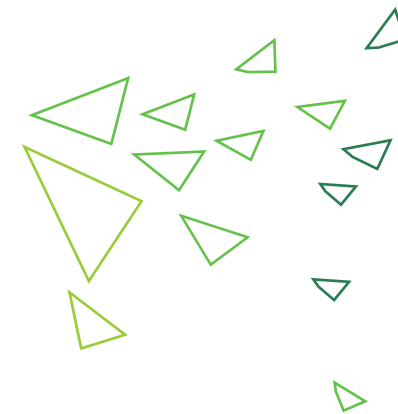


Все необходимые коммуникации расположены на границах земельного участка:

-  - Вода.
-  - Канализация.
-  - Газ.
-  - Электроэнергия.
-  - Бетонная площадка (0,4 га).

# Параметры инвестиционного проекта

## Комплексная малоэтажная жилая застройка



Коэффициент застройки с учетом рельефа и формы участка от 0,35 до 0,55.

Площадь жилья с коэффициентом 0,4 на 13 га - 52 000 кв.м.

Рыночная стоимость (кирпич, улучшенная планировка, без учета ремонта) - 40-50 тыс. рублей за 1 кв.м.

Емкость проекта жилой застройки (40 т.р./кв.м.) - 2 080 млн. рублей.

Трехэтапная программа реализации. Срок 5 лет.

Расчетная рентабельность – 25-30%.

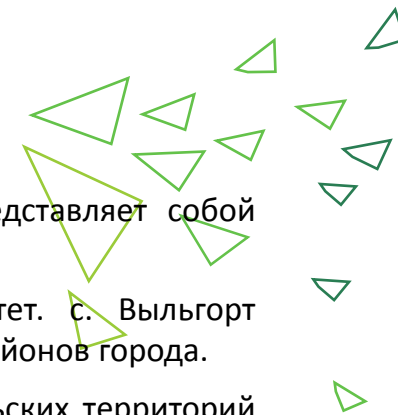
Инвестиции – 620 млн. рублей (40% от стоимости проекта) в первые 18-24 месяца. Далее - реинвестирование средств от реализации первого и второго этапов.

Дополнительно в рамках земельного участка возможно:

- строительство коммерческой недвижимости (объекты торговли и сервиса);
- строительство квартир под программу переселения граждан из аварийного жилищного фонда в 2019 - 2025 года;
- строительство средней школы.

# Резюме

## Комплексная малоэтажная жилая застройка



Предлагаемая к реализации комплексная жилая застройка в с. Вильгорт Республики Коми (далее «проект») представляет собой интересный бизнес-проект. Чем обусловлен интерес участия в таком относительно крупном девелоперском проекте?

Сыктывдинский район – один из самых развивающихся в республике. Численность населения постоянно растет. С. Вильгорт непосредственно граничит с г. Сыктывкар. Расстояние до центра Сыктывкара – 5 км, что существенно ближе чем от некоторых районов города.

Село Вильгорт пользуется популярностью у переселенцев из города Сыктывкар в частный сектор и из удаленных сельских территорий республики. Коммунальные тарифы для населения в сельских районах чувствительно ниже городских.

В с. Вильгорт небольшое количество многоквартирных домов, большая часть из которых составляет старый фонд. Новостроек очень мало спрос на квартиры растет, а территориальные ресурсы (земельные участки под строительство) в с. Вильгорт сильно ограничены.

Предлагаемая комплексная застройка предложит жителям села, района, переселенцев из удаленных районов республики современное качественное и эффективное жилье в центре с. Вильгорт в непосредственной близости от столицы Республики Коми г. Сыктывкар. Комплексный подход к застройке, а именно, обеспеченность необходимой инфраструктурой внутри самого жилого комплекса (объекты торговли, сервиса, транспорта) и в непосредственной близости (детские сады, школы), обеспечат интерес потенциальных покупателей жилой и коммерческой недвижимости.

Коммерческие объекты/площади (торговли и сервиса) - дополнительный источник выручки от реализации коммерческих площадей или от долгосрочной аренды.

При реализации настоящей комплексной застройки возможно проектирование и строительство квартир в рамках исполнения республиканской адресной программы «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда в 2019 - 2025 года». В планах вышеуказанной программы в 21-22 году требуются 1600 кв.м. жилья. В 23-24 году более 30 000 кв.м. Данный проект полностью соответствует задачам подпрограммы «Развитие сельских территорий» в рамках Государственной программы Республики Коми "Развитие сельского хозяйства и регулирование рынков сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия, развитие рыбохозяйственного комплекса", а именно «создание условий для обеспечения доступным и комфортным жильем сельского населения».

Все вышеуказанное говорит о целесообразности реализации такой комплексной застройки, как в коммерческом плане, так и в социальном, т.е. развития с. Вильгорт.

Для уточнения параметров инвестиционного проекта и более детального понимания логики его реализации требуется выполнение работ по первичному проектированию (геологические изыскания, геодезия, проект застройки).