Инвестиционное предложение

Основные характеристики инвестиционного проекта	
Наименование инвестиционного проекта	Строительство жилого комплекса "Сердце Ахтубы"
Субъект Российской Федерации	Волгоградская область
Цель инвестиционного проекта	Строительство многоквартирного жилого дома, обеспечивающего комфортные и доступные условия проживания для различных категорий граждан; Создание жилых помещений для передачи гражданам, переселяемым из аварийного жилищного фонда; Оказание положительного социально-экономического эффекта на экономику Среднеахтубинского муниципального района Волгоградской области
Краткое описание инвестиционного проекта	Инвестиционный проект по строительству среднеэтажного жилого дома направлен на обеспечение комфортным и доступным жильем различных категорий граждан, а также граждан, переселяемых из аварийного жилищного фонда
Отрасль экономики, в которой планируется реализация инвестиционного проекта	Жилищное строительство
Срок и этапы реализации инвестиционного проекта	2026-2027 гг. 1. Определение источников и порядка финансирования: 1.1 Анализ возможностей и характеристик строительства многоквартирного жилого дома на земельном участке; 1.2 Подготовка необходимой документации 2. Подача документов для получения земельного участка в аренду для реализации проекта 3. Поиск поставщиков необходимых материалов для строительства 4. Определение рынков сбыта готовой продукции
Территория реализации инвестиционного проекта	Волгоградская область, Среднеахтубинский р-н, рп. Средняя Ахтуба, мкр. Микрорайон, д. 35

Планируемая к выпуску продукция/ к оказанию услуга	Продажа жилой площади/улучшение жилищных условий
Тип инвестиционного проекта (новое производство/модернизация действующего производства)	Новое производство
Предполагаемые сроки получения исходно-разрешительной документации, необходимой для реализации инвестиционного проекта (дней/мес.)	30 дней
Стадия инвестиционного проекта	Предынвестиционная
Объемы потребления (внутри субъекта Российской Федерации либо за его пределами) в денежном эквиваленте	По подсчетам потребность в потреблении на территории региона составит 480 млн руб
Возможность масштабирования и (или) фрагментации производства	Не применимо
Описание характеристик создаваемых или реконструируемых объектов	Среднеэтажная жилая застройка
Анализ экономической отрасли инвестиционного проекта и маркетинг	
Краткое описание рынка сбыта планируемой к выпуску продукции/ к оказанию услуги	Различные категории граждан Волгоградской области и других субъектов Российской Федерации
Объемы потребления аналогичной продукции/услуг (внутри субъекта Российской Федерации и за его пределами)	В Российской Федерации за 2024 г. – 469342 тыс. кв. м. В Волгоградской области за 2024 г. – 4228 тыс. кв. м.
Потенциальные потребители планируемой к выпуску продукции/ к оказанию услуги	Различные категории граждан
Объемы производства аналогичной продукции/оказания услуг внутри субъекта Российской Федерации и на всей территории Российской Федерации	В Российской Федерации – 76,6 млн. кв. м. В Волгоградской области – 0,88 млн. кв. м.
Возможность выстраивания цепочек кооперации с действующими и создаваемыми производствами внутри субъекта Российской Федерации и за его пределами	Формирование сети B2B со строительными компаниями, индивидуальными предпринимателями, занимающимися строительством, а также компаниями, занимающимися поставкой необходимого сырья для строительства многоквартирных жилых домов; Внедрение цифровых платформ

	Включение экологических норм и стандартов в процессы производства
Оценка экспортного потенциала планируемой к выпуску продукции/ к оказанию услуги	Не применимо
Конкурентные преимущества субъекта Российской Федерации и территории локализации инвестиционного проекта	1. Волгоградская область обладает мощным транспортным каркасом: автомобильные (трасса М-6 «Каспий», А-260 (Волгоград – Каменск-Шахтинский) и Р-22 (подъезд к г. Волгоград от М-6), железнодорожные, речные (река Волга) и воздушные пути. 2.Длительный строительный сезон (минимальное количество дней с отрицательными температурами) позволяет вести работы большую часть года без дополнительных затрат на "зимнее" строительство. 3. Высокая обеспеченность местными строительными материалами. Наличие в регионе собственных производителей широкого спектра строительных материалов значительно снижает логистические расходы и риски срыва поставок. 4. Близкое расположение р.п. Средняя Ахтуба Среднеахтубинского муниципального района Волгоградской области к региональному центру (расстояние до Волгограда составляет 32 км, до Волжского 14 км.)
Анализ сырьевого обеспечения инвестиционного проекта (опционально)	
Уровень и качество сырьевого обеспечения инвестиционного проекта, в том числе за счет: - существующих мощностей в субъекте Российской Федерации; - внутреннего рынка Российской Федерации (с учетом логистических возможностей субъекта Российской Федерации); - импорта из иностранных государств	Крупнейшими производителями строительных материалов на территории Волгоградской области являются: ООО "Себряковцемент" и ОАО "Себряковский комбинат асбестоцементных изделий" (цемент), "ВОЛМА-Волгоград" (изделия из гипса, цемента), ЗАО "ПО Завод силикатного кирпича", ООО "Михайловский завод силикатного кирпича (силикатный кирпич, газобетон), ЖБИ и бетон производит ОАО "Фирма ЖБИ-6", производство окон – ООО "МГ". Также в регионе осуществляют деятельность множество местных карьеров и предприятий, снабжающих песком и щебнем локальные рынки.

<table>
<tr><td colspan="3">Локализация инвестиционного проекта</td></tr>
<tr><td>Кадастровый номер и (или) координаты земельного участка</td><td colspan="2">34:28:080001:7119</td></tr>
<tr><td>Форма собственности на земельный участок</td><td colspan="2">Муниципальная</td></tr>
<tr><td>Предполагаемый тип сделки с земельным участком</td><td colspan="2">Аренда на торгах/без торгов</td></tr>
<tr><td>Площадь земельного участка (кв. м)</td><td colspan="2">2 106</td></tr>
<tr><td>Категория земельного участка</td><td colspan="2">Земли населенных пунктов</td></tr>
<tr><td>Вид разрешенного использования</td><td colspan="2">Среднеэтажная жилая застройка</td></tr>
<tr><td>Наличие преференциального режима</td><td colspan="2">Нет</td></tr>
<tr><td>Льготы в отношении земельного участка</td><td colspan="2">Отсутствуют</td></tr>
<tr><td rowspan="6">Дополнительная информация о земельном участке и (или) об объектах недвижимого имущества на земельном участке</td><td colspan="2">Мощность инженерной инфраструктуры, имеющейся на земельном участке,
в том числе:

Возможность подключения имеется</td></tr>
<tr><td>Электроэнергия, МВт</td><td>0,07</td></tr>
<tr><td>Водоотведение, м3/ч</td><td>0,83</td></tr>
<tr><td>Наличие ж/д ветки
на земельном
участке
или возможности
присоединения
не более 1 км</td><td>Не имеется</td></tr>
<tr><td>Ближайшая
федеральная
трасса (тип трассы
и расстояние
до трассы)</td><td>В 15 км от локализации проекта проходит федеральная трасса (автодорога Р-229 "Самара – Пугачёв – Энгельс – Волгоград")</td></tr>
<tr><td colspan="2">Информация о наличии производственных активов в границах земельного участка:

Отсутствует</td></tr>
<tr><td colspan="2">Возможность подключения к инженерной инфраструктуре, включая прогнозируемые сроки и стоимость:</td></tr>
</table>

	Возможность есть, сроки и стоимость определяются процессе разработки строительной документации
	Иная дополнительная информация о земельном участке и (или) об объектах недвижимого имущества на земельном участке: В границах участка расположено двухэтажное здание площадью 722,8 кв. м. (дом признан аварийным и подлежащим сносу или реконструкции)
Иное ресурсное обеспечение инвестиционного проекта	
Ключевые федеральные и региональные меры государственной поддержки, оказывающие влияние на реализацию инвестиционного проекта;	1. Сопровождение проектов, реализуемых на территории региона по принципу "одного окна" (Автономная некоммерческая организация "Агентство инвестиционного развития Волгоградской области") 2. Предоставление юридическим лицам земельных участков в аренду без проведения торгов для реализации масштабных инвестиционных проектов на основании распоряжения Губернатора Волгоградской области в соответствии с законом Волгоградской области от 30.06.2015 № 85-ОД "Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых земельные участки предоставляются в аренду без проведения торгов" 3. Осуществление государственной поддержки инвестиционной деятельности (Закон Волгоградской области от 02.03.2010 № 2010-ОД) 4. Микрозаймы субъектам предпринимательской деятельности от 100 тыс. руб. до 5 млн. руб. (Фонд микрофинансирования предпринимательства Волгоградской области) 5. Поручительства организациям на срок до 10 лет на сумму не более 25 млн. руб. (Ассоциация (некоммерческое партнерство) "Гарантийный фонд Волгоградской области")
Возможность софинансирования инвестиционного проекта	В рамках получения мер государственной поддержки инвестиционной деятельности на территории региона

Обязательства субъекта Российской Федерации, связанные с реализацией инвестиционного проекта (при наличии)		В соответствии с инвестиционной декларацией Волгоградской области до 2030 года (утверждена распоряжением Губернатора Волгоградской области от 29 ноября 2021 г. № 239-р) субъектам инвестиционной деятельности на территории Волгоградской области гарантируется: – неухудшение условий реализации инвестиционных проектов в течение всего срока их реализации; – неукоснительное соблюдение условий предоставления мер поддержки инвесторов в Волгоградской области; – соблюдение органами исполнительной власти Волгоградской области и организациями сроков согласований и предоставления разрешительной документации, необходимой для ведения инвестиционной деятельности
Возможности и условия партнерства при реализации инвестиционного проекта		- Сотрудничество с зарубежными компаниями (Республика Беларусь, Республика Казахстан, Республика Туркменистан, Республика Таджикистан, Республика Узбекистан, Республика Киргизстан, Республика Азербайджан) - Сотрудничество с органами власти Волгоградской области
Логистические преимущества субъекта Российской Федерации и предлагаемого места локализации инвестиционного проекта (транспортные коридоры и узлы);		Волгоградская область имеет выгодное географическое положение, являясь главными воротами на юг России с выходом на Луганскую и Донецкую Народные республики, Запорожскую и Херсонскую области, Кавказ, Азербайджан и Казахстан. Регион является транзитным (ЦФО; ПФО) Логистический коридор: Север-Юг Международный аэропорт "Гумрак" ж/д вокзал "Волгоград-1". Автомобильные дороги федерального значения: -Р-22 "Каспий" автомобильная дорога М-4 "Дон" - Тамбов - Волгоград - Астрахань -Р-228 "Сызрань — Саратов — Волгоград" -Р-260 "Волгоград - Каменск-Шахтинский - Луганск" -Р-229 Самара - Пугачев - Энгельс – Волгоград
Кадровое обеспечение инвестиционного проекта	Население субъекта Российской	2434 (на 01.01.2025)

	Федерации (тыс. чел.)	
	Трудоспособное население субъекта Российской Федерации (тыс. чел.)	1450,5 (на 01.01.2024)
	Население агломерации в непосредственной локации (тыс. чел.)	1012,2 тыс.чел. (на 01.01.2025)
	Средняя заработная плата в субъекте Российской Федерации (тыс. руб.)	66,3 (январь-сентябрь 2025 г.)
	Наличие профильных образовательных учреждений в регионе (высшего образования и среднего специального образования)	15 образовательных организаций с профильным направлениями подготовки 5 образовательных высших учебных заведения: - Волгоградский государственный технический университет; - Волжский политехнический институт филиал ФГБОУ ВО "ВолгГТУ"; - Себряковский филиал ФГБОУ ВО "ВолгГТУ"; - Камышинский технологический институт Волгоградского государственного технического университета. Направления подготовки: Строительство; Мастер отделочных строительных и декоративных работ; Строительство и эксплуатация зданий, сооружений; Мастер общестроительных работ

Директор автономной
некоммерческой организации
"Агентство инвестиционного
развития Волгоградской области" Чернова А.А.

СОГЛАСОВАНО

Председатель комитета
экономической политики
и развития Волгоградской области Быкадорова Г.В.

Заместитель Губернатора
Волгоградской области Писемская А.С.