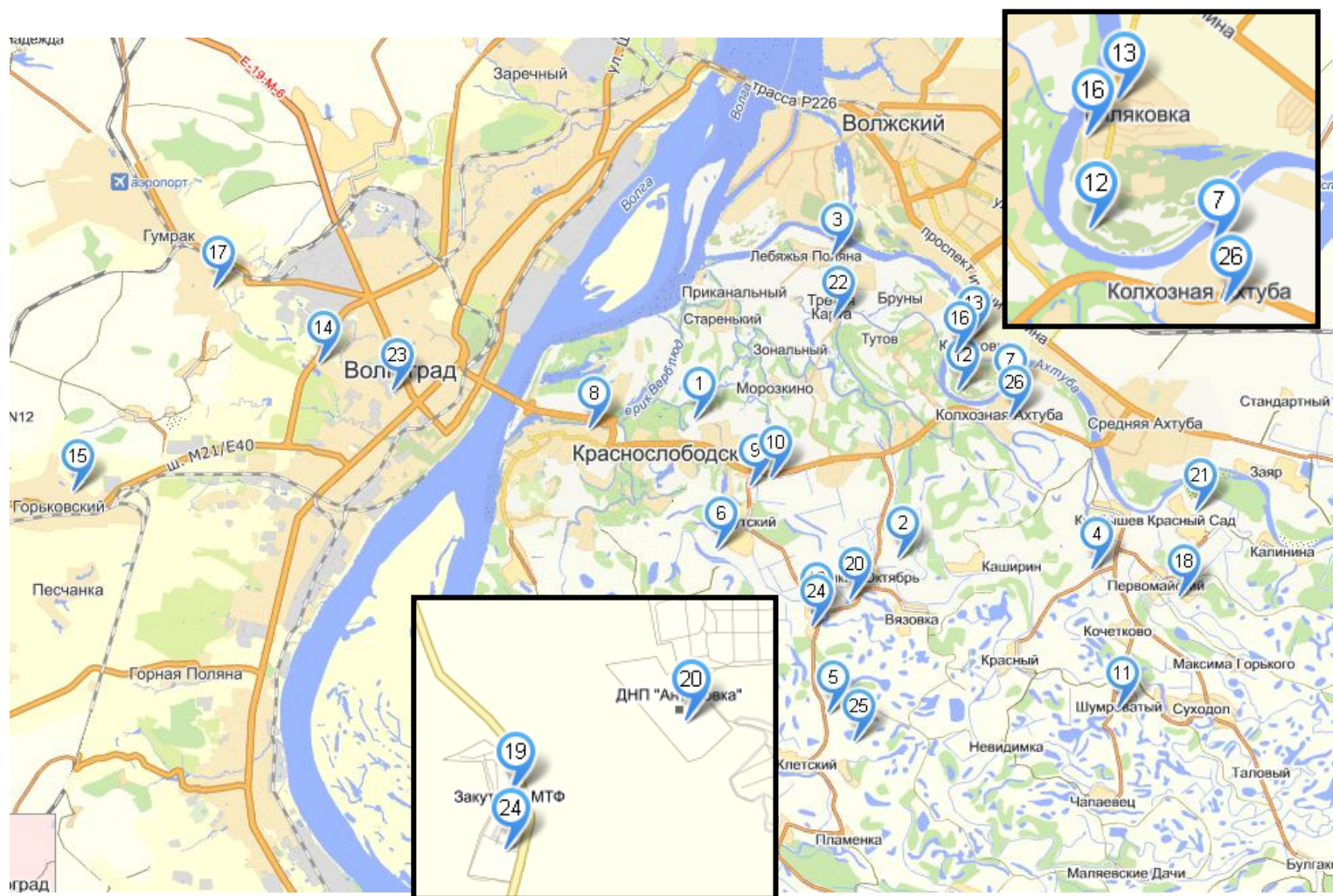


1.2 Пример: анализ конкурентной среды объекта исследования

В ближайшем окружении объекта исследования расположены участки сельскохозяйственного назначения, производственно-складская и малоэтажная жилая застройка.

Рассматривая перспективу развития оцениваемого земельного участка, целесообразно рассмотреть коттеджную застройку в районе дислокации объекта оценки. Подробное описание коттеджных поселков, расположенных на незначительном удалении от объекта оценки, представлено ниже на карте и в таблице далее.¹

¹ <http://www.chudomer.ru/nedvizhimost/analitika/obzor-rynka-zagorodnoi-nedvijimosti-i-kottedjnyh-poselkov-volgogradskoi-oblasti.html>, <http://volgograd.kp.ru/daily/25903.4/2859888/>.



Местоположение коттеджных поселков²

² Нумерация приведена согласно списку далее. Ссылка на карту: <http://maps.yandex.ru/?um=a7CeUvEK5ROLIs4hKIQWBxSTvtGAYnea&l=map%2Csat>.

1. Загородный поселок «Владимирская Слобода»³



Загородный поселок «Владимирская слобода» находится в 10 км от центра Волгограда на территории природного парка Волго-Ахтубинская пойма между населенными пунктами пос. Госпитомник и хутор Бурковский, в 0,5 км от основной трассы, ведущей на Среднюю Ахтубу. С северо-запада поселок окружен дубовой рощей и ериком Аверкин. В 1,5 км от поселка находится ерик Верблюды.

Общая площадь загородного поселка - 32 га, количество земельных участков - 192, размер земельных участков - от 8 до 35 соток.

Участки реализуются как с подрядом на строительство, так и без подряда.

Проектом застройки загородного поселка «Владимирская слобода» предусмотрено: ограждение по периметру поселка, административное здание с пунктом круглосуточной охраны, детская и спортивная площадки, магазин, аптечный пункт, кафе, прогулочные зоны.

Централизованные инженерные коммуникации подводятся к границе каждого участка и уже включены в стоимость сотки: электричество (8 кВт на участок), магистральный газ (будет проведен до 2013 года), дороги и тротуары с твердым покрытием, уличное освещение.

Стоимость 1 сотки на участке площадью до 10 соток составит 97 000 рублей, на участках площадью от 10 до 15 соток - 95 000 рублей, на участках площадью более 15 соток - 92 000 рублей.

2. Коттеджный поселок «Царицынская усадьба»⁴



Коттеджный поселок «Царицынская усадьба» расположен в Среднеахтубинском районе Волгоградской области, рядом с п. Великий Октябрь. Расстояние от Волгограда до поселка «Царицынская усадьба» - 15 км, от Волжского - 17 км. Вблизи поселка, в 50 м и в 450 м находятся ерики.

³ <http://www.vlsloboda.ru/>.

⁴ http://www.amk-ah tuba.ru/poselok/v_oktyabr.

Общая площадь застройки - 31 га, количество земельных участков - 211, размеры земельных участков от 6 до 23 соток.

Категория земель - земли с/х назначения, разрешенное использование - для ведения дачного хозяйства и жилищного строительства.

Коттеджный поселок окружен 2-хметровым забором.

Коммунальное обслуживание – ДНП «Царицынская Усадьба». Из коммуникаций предусмотрено:

- электричество – подключено 100%, установлена собственная ТП. Каждый участок подключен к линии электропередач;
- газ – планируется подключение в 3 квартале 2013 году;
- вода - из индивидуальной скважины;
- канализация – станция глубокой очистки сточных вод.

Инфраструктура и объекты общего пользования: построен детский городок, построено здание администрации, строительство магазина универсального - 2014 год, КПП с круглосуточной охраной, универсальный магазин, автостоянка на 66 мест, спортивный комплекс, детская площадка, зона отдыха с беседкой.

Проект и строительство индивидуального дома - самостоятельно по согласованию с Правлением ДНП «Царицынская Усадьба».

Стоимость участка: от 313 тыс. до 1 272 тыс. рублей (59,2 тыс. руб. за сотку, от 49 тыс. руб. за сотку второй очереди).

3. Загородная резиденция (коттеджный поселок) «Лебяжья Поляна»⁵



Коттеджный поселок «Лебяжья Поляна» расположен в Среднеахтубинском районе Волгоградской области и находится между поселками Лебяжья Поляна и Кировец. Расстояние от центра Волгограда - 20 км, центра Волжского - 30 км.

Строительство ведется на площади 82 га. Массив разбит на 300 земельных участков. Площадь земельных участков - от 7 до 50 соток.

Продажи земельных участков в коттеджном поселке «Лебяжья поляна» осуществляются как без обязательного подряда на строительство загородного дома, так и с уже построенными коттеджами.

Единый архитектурный стиль застройки поселка. На выбор клиенту предоставляются проекты жилых домов, площадь которых от 150 до 739 кв.м.

Коттеджный поселок «Лебяжья Поляна» - это закрытая территория в природоохранной зоне имеет собственную администрацию, просторную набережную зону с яхт-клубом и сетью ресторанов, полный комплекс социально-бытовых объектов и услуг, центральные коммуникации, торговый комплекс и SPA-центр.

⁵ <http://www.lp34.ru>.

Ценовые показатели:

- Земельный участок 700 кв.м с домом площадью 131 кв. м по проекту «Марсель» за 4 150 000 руб. в рассрочку на 1 год;
- 5 000 000 руб. — средняя стоимость дома по проекту «Усадьба», общей площадью, 115 кв. м, расположенного на земельном участке 10 соток;
- 5 600 000 руб. — средняя стоимость дома по проекту «Эдгард», общей площадью, 140 кв. м, расположенного на земельном участке 10 соток;
- 6 300 000 руб. — средняя стоимость дома по проекту «Шеффилд», общей площадью, 172 кв. м, расположенного на земельном участке 10 соток;
- 6 300 000 руб. — средняя стоимость дома по проекту «Твист», общей площадью 172 кв. м, расположенного на земельном участке 10 соток.

4. Коттеджный поселок «Победа»⁶



Коттеджный поселок «Победа» расположен в 2 км от поселка Куйбышев Среднеахтубинского района Волгоградской области, в 6 км от моста через р. Ахтуба, в 30 км от города Волгограда.

Общая площадь коттеджного поселка - 27 га. Количество индивидуальных земельных участков - 202. Площади земельных участков - от 7 до 15 соток.

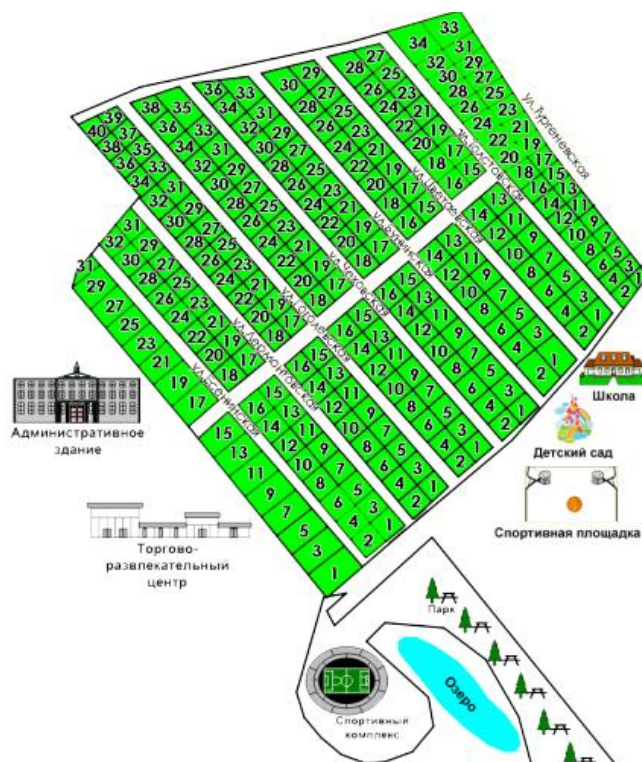
Инфраструктура коттеджного поселка «Победа»: круглосуточно охраняемая территория, ограждение по периметру металлическим забором, подъездная асфальтированная и бетонная дороги, электричество. Водоснабжение - индивидуальная скважина на участке. В 20 метрах от поселка находится ерик.

Категория земель - земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование земельных участков – для ведения дачного хозяйства и жилищного строительства.

Цены на земельные участки: от 35 тыс. руб. до 57 тыс. руб. за сотку.

⁶ <http://www.победа34.рф/>

5. Коттеджный поселок «Журавушка»⁷



Коттеджный поселок «Журавушка» расположен в Среднеахтубинском районе Волгоградской области в 22 км от моста через Волгу, вблизи поселка Великий Октябрь, слева от дороги, ведущей в поселок Клетский.

Категория земель - земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для ведения садоводства и дачного строительства.

Индивидуальные земельные участки от 8 до 15 соток. Количество участков – около 280.

Планируемая инфраструктура: торгово-развлекательный центр, в котором будет располагаться тренажерный зал, продовольственный магазин и многое другое, детский сад и школа, спортивные площадки для игр в волейбол и баскетбол, детские площадки, каток и т.д. Указанные объекты, кроме детских площадок, будут расположены за территорией спального района.

Цены: 300-750 тыс. руб./участок.

6. Коттеджный поселок «Озерки»⁸



⁷ <http://www.guravushka34.ru/>.

⁸ <http://www.озерки-пойма.рф/>.

Коттеджный поселок «Озерки» расположен в Среднеахтубинском районе Волгоградской области и граничит с поселком Закутский. Расстояние от начала моста в Волгограде до коттеджного поселка «Озерки» - 13,6 км.

Планируемая площадь застройки - 31,5 га. Количество земельных участков - 210. Размеры индивидуальных земельных участков под строительство загородного дома - от 10 до 15 соток.

Инфраструктура, заявленная ДНП «Озерки»: планируется все необходимые коммуникации: электричество, газ, вода, канализация, охрана, парковки. Формирование дополнительных бытовых и досуговых услуг: торгово-развлекательный центр, спортивные площадки, теннисные корты, бассейны, детские площадки, мини-аквапарк.

Водоем вблизи поселка - озеро «Нарезное».

Цены: 1-я и 2-я береговые линии - 59 тыс. руб./сотка, 3-я и 4-я береговые линии – 49 тыс. руб./сотка, прочие земельные участки - 39 тыс. руб./сотка.

7. Коттеджный поселок «Дворянская усадьба»⁹



Коттеджный поселок «Дворянская усадьба» расположен в Среднеахтубинском районе Волгоградской области, граничит с поселком Колхозная Ахтуба. Расстояние от Волгограда - 22 км. Расположен на берегу реки Ахтуба. Общая площадь земельного участка под застройку – 10,1 га. Количество земельных участков и коттеджей - 72 (осуществляется продажа земельного участка с построенным на нем коттеджем).

Единый архитектурный стиль: застройщиком к реализации предлагаются коттеджи в 6-ти архитектурных решениях, площадь коттеджей - от 162 до 339 кв.м. Материал стен: кирпич.

Категория земель - земли населенных пунктов.

В поселок проведены все необходимые инженерные коммуникации.

Цены: участки - от 1 млн руб., коттедж от 11 млн руб. (40 тыс. руб./кв.м. - продажа коттеджа с земельным участком).

⁹ <http://34.realtyvision.ru/country/87/>.

8. Коттеджный поселок «Бакатино»¹⁰



Коттеджный поселок «Бакатино» расположен на левом берегу Волги, в 15-ти минутах от Волгограда, в городе Краснослободск Среднеахтубинского района Волгоградской области.

Проект застройки коттеджного поселка «Бакатино» предполагает размещение 22 двухэтажных индивидуальных домов (6 различных проектов площадью от 148 до 268 кв.м) на земельных участках от 387 до 1 194 кв. м с гаражом на одну или две машины. Дома выполнены из сборного железобетона и кирпича «под отделку». Водоснабжение, газоснабжение — централизованные. Теплоснабжение и горячее водоснабжение — автономные. Очистные сооружения — локальные.

Цены: продажи не открыты.

9. Коттеджный поселок «Дубрава»¹¹

Дачное Некоммерческое Партнерство «Дубрава» расположено в Волго-Ахтубинской пойме (Среднеахтубинский район, у пос. Закутский (Фрунзе)). Уникальная природа и географическая близость к центру Волгограда (15 км) делают территорию привлекательной для отдыха, постоянного проживания, перспективной в плане финансовых вложений.

На территории 10,1 га предлагаются участки под застройку по 10 соток, готовые коттеджи «под ключ» от 270 кв. м.

К границе каждого участка подведены централизованные инженерные коммуникации: электричество, магистральный газопровод. Отвод бытовых стоков осуществляется в индивидуальные локальные очистные сооружения.

Территория поселка огорожена, по улицам проложены подъездные дороги, выезд и въезд непосредственно на территорию осуществляется через КПП. Охрана ведется в круглосуточном режиме.

Концепцией поселка предусмотрено строительство торгового центра, парковой зоны, детской площадки, гостевой парковки.

Удобный круглогодичный подъезд по асфальтированной дороге личным и общественным транспортом (автобусы №146, 122). От трассы поселок расположен в 100 метрах.

Ценовые показатели: участок - от 1 100 тыс. руб., коттедж с отделкой - 12 млн руб.

¹⁰ <http://www.gbi-1.com/building/bakatino/>.

¹¹ <http://34.realtyvision.ru/country/78/>.

10. Коттеджный поселок «Белая дача»¹²



Коттеджный поселок «Белая дача» расположен в Среднеахтубинском районе Волгоградской области, примыкает к коттеджному поселку «Дубрава».

Площадь территории поселка «Белая дача» 27,7 га, запланировано 168 земельных участков, площадью от 11 до 14 соток, ширина улиц 16 метров. Планируется общее освещение поселка, озеленение общественных территорий, сплошное ограждение территории, круглосуточная охрана лицензированными охранными предприятиями.

Коммуникации: электричество, газ, вода (индивидуальные скважины), канализация (невывребные биосептики типа «Топаз»), прокладка дорог с твердым покрытием (дорожные плиты, асфальт).

В ДНП «Белая Дача» предусмотрены застройки по индивидуальным проектам без обязательного подряда.

Стоимость: 72 тыс. руб. / сотка.

11. Коттеджный поселок «Лотос»¹³



Коттеджный поселок «Лотос» расположен в Среднеахтубинском районе Волгоградской области в 100 м от хутора Шумроватый. Расстояние от центра Волгограда по новому мосту через р. Волгу - 28 км, от города Волжский - 21 км.

Категория земель - земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования - ведение дачного хозяйства и жилищное строительство.

Количество индивидуальных земельных участков - 70. Размер индивидуальных земельных участков - около 10 соток.

Коммуникации в районе земельных участков - магистральный газ прокладывается в непосредственной близости от коттеджного поселка, техусловия на газификацию получены, ведутся проектные работы, линия электропередач проходит через хутор в 200 метрах от коттеджного поселка, техусловия на подключение к электрическим сетям получены, ведутся проектные работы.

¹² <http://belaya-dacha34.ru/>.

¹³ <http://dnp-lotos.narod.ru/>.

Проводится подготовительная работа по обеспечению прокладки дорог по территории поселка, обустройству территории и периметра, организации охраны коттеджного поселка и обеспечения безопасности

Цена - от 40 тыс. руб. за сотку.

12. Коттеджный поселок «Лазурная Дружина»¹⁴



Коттеджный поселок «Лазурная дружина» расположен на территории Волго-Ахтубинской поймы, вблизи п. Киляковка Среднеахтубинского района Волгоградской области. Расстояние от центра Волгограда (от Аллеи Героев по новому мосту через Волгу) - 24 км, от центра Волгограда (от Аллеи Героев через ГЭС) - 35 км, от центра Волжского - 8 км.

Общая площадь коттеджного поселка - 9,6 га. Количество индивидуальных земельных участков - 80. Размер индивидуальных земельных участков - от 4 до 20 соток. Категория земель - земли поселений.

Типы жилых домов:

- трехэтажные с двумя полнометражными этажами, мансардным этажом и подвалом под всем домом;
- двухэтажные с двумя полнометражными этажами и подвалом;
- двухэтажные с одним полнометражным, одним мансардным этажами и подвалом.

Материал стен – кирпич.

Инфраструктура: КПП, асфальтированные внутрипоселковые дороги, магазин, кафе, детские игровые площадки, аптека.

Коммуникации: газификация, система глубокой биологической очистки сточных вод на каждое домовладение, электрификация с предоставлением от 25 до 35 кВт на одно домовладение, автономное резервное электроснабжение, городское водоснабжение, (опционально) автономное резервное водоснабжение, эфирное телевидение, (опционально) спутниковое, высокоскоростной (опционально) спутниковый интернет.

Стоимость участка - около 170 тыс. руб./ сотка.

13. Коттеджный поселок «Солнечная поляна»¹⁵



¹⁴ <http://www.placemeet.ru/>.

¹⁵ <http://www.kilyakovka.ru/>

Коттеджный поселок «Солнечная поляна» расположен в Среднеахтубинском районе Волгоградской области, вблизи поселка Киляковка. Расстояние от Волгограда - 33 км, расстояние от Волжского - 2 км. Расстояние ближайшего водного объекта (р. Ахтуба) – 200 м.

Общая площадь поселка - 20 га. Общее количество индивидуальных участков - 140. Площадь индивидуальных земельных участков - от 5 до 20 соток. Категория земель - земли населенных пунктов.

Коммуникации и инфраструктура поселка: водоснабжение - централизованное городское, канализация - индивидуальная биоочистка Евробион, отопление - газовое индивидуальное от магистрального трубопровода, электроснабжение - собственная КТП-400 кВт (2 шт.), асфальтированные дороги - до поселка.

Продаются участки без подряда. Стоимость земельных участков - от 600 тыс. руб. до 1 500 тыс. руб. (в стоимость участка входит врезка водопровода - 25мм, электроснабжение трехфазное-15 кВт, газопровод среднего давления).

Также на дату оценки имеются предложения по продаже двух жилых объектов:

- Недостроенный объект. Дом каркасный площадью 125 кв. м, отделан красным керамическим кирпичом, 2 этажа. Цена дома - 4 млн. рублей, если не заверченный (без гипсокартона, лестницы и отопления) - 3,7 млн. рублей.
- Кирпичный дом площадью 200 кв. м. Цена 8,5 млн. рублей.

14. Коттеджный поселок «Green garden»¹⁶



Коттеджный поселок «Green garden» расположен в Дзержинском районе города Волгограда (застройка по ул.Прудовая, 24).

Общая площадь коттеджного поселка «Green Garden» - 6,7 га.

Застройщик - ООО «Металлдом».

Территория функционально разделена на две части: территория, занятая малоэтажной жилой застройкой типа «Таун-хаус» с земельными участками 250-400 кв. м и малоэтажными индивидуальными жилыми домами усадебного типа с земельными участками 800-1 000 кв. м. Количество квартир в таунхаусах - 48.

Материал стен: силикатный кирпич.

Все коммуникации центральные.

Строительство и благоустройство коттеджного поселка завершены в ноябре 2011 г.

Ценовые показатели: таунхаусы от 187 кв. м с отделкой - 45 тыс. руб. /кв. м, без отделки - 35 тыс. руб./ кв. м.

¹⁶ <http://metalldom.ru/green-garden-2.htm>.

15. Коттеджный поселок «Максимка»¹⁷



Микрорайон комплексной малоэтажной застройки «Максимка» строится в пос. Горьковский Советского района г. Волгограда. Проект реализуется в соответствии с генеральным планом застройки города в рамках национального проекта «Доступное и комфортное жильё - гражданам России». Всего в микрорайоне «Максимка» планируется построить 250 деревянных домов по новой немецкой технологии «Массивные деревянные стены» (MassivHolzMauer), которая соответствует самым высоким стандартам качества. Площадь участка – 8,83 га. Планируемый объем строительства – более 18 000 кв.м.

В микрорайоне «Максимка» возводятся 2-квартирные дома с 2-х и 3-комнатными квартирами площадью 63 и 81 кв.м соответственно. Дома с 2-комнатными квартирами - одноэтажные, с 3-комнатными квартирами - двухэтажные. Каждая квартира имеет отдельный вход и приусадебный участок. Площадь земельного участка на один дом – 3-4,5 сотки. Для организации территории жилой застройки поселка «Максимка» предусмотрены: подъезды и тротуары ко всем объектам и сооружениям с разворотными площадками; озеленение собственной территории и восстановительные работы при устройстве временных дорог в период строительства; все коммуникации; дома будут облицованы кирпичом.

Строительство завершено.

Ценовые показатели: 35 тыс. руб. / кв. м с отделкой.

16. Коттеджный поселок «Сергиевский»¹⁸



Жилой комплекс «Сергиевский» расположен в природном парке Волго-Ахтубинской поймы на берегу Ахтубы в трех километрах от Волжского.

Жилой комплекс выполнен в форм-классе «Таунхаус».

Коммуникации: городские коммуникации, автономная система отопления и горячего водоснабжения.

Парковка: Одно машиноместо на одну квартиру (I очередь), гараж + одно машиноместо на одну квартиру (II очередь), гостевая парковка.

¹⁷ http://www.peresvet.ru/geo/regions/complete/mikrorayon_kompleksnoy_maloetajnoy_zastroyki_maksimka/.

¹⁸ <http://www.sergieviski.ru/>.

Инфраструктура: детская площадка, медицинский центр, кафе, магазин, салон красоты, яхт-клуб, благоустроенный пляж.

Первая очередь ЖК «Сергиевский» состоит из 12 таунхаусов без гаража. Вторая очередь состоит из 2 таунхаусов с гаражом и двух таунхаусов без гаража. Материал стен: каркасно-монолитные.

Пятиэтажный жилой дом в ЖК «Сергиевский» – 70-ти квартирный кирпичный жилой дом с лоджиями и отоплением от автономной отдельно стоящей газовой котельной. Дом имеет три входные группы – одну со стороны реки Ахтуба и предполагаемой выносной набережной, другую – с главного фасада, имеющую большой холл и вспомогательные видео чат онлайн помещения (магазины, служебные и хоз-бытовые помещения) и третью входную группу расположенную также со стороны главного фасада. Объект имеет плоскую кровлю с возможностью устройства на ней мансардных помещений (студий).

Готовность квартир под сдачу предусматривает: полную строй-готовность и следующую отделку – оклейку стен обоями, побелку потолков, полы – линолеум (кроме санузлов), наличие электроустановочных изделий, межкомнатных дверей, наличие сантехнического оборудования (унитаза, раковины и ванны – в санузлах), установку отопительных приборов и кухонной газовой плиты.

Планировки (общее количество квартир на этаже 14):

- 1-й этаж:
 - квартира однокомнатная, тип А, общей площадью 38,53 кв. м - 6 шт.;
 - квартира однокомнатная, тип В, общей площадью 48,52 кв. м - 1 шт.;
 - квартира трехкомнатная, тип А, общей площадью 76,93 кв. м - 5 шт.;
 - квартира трехкомнатная, тип В, общей площадью 86,99 кв. м - 2 шт.
- 2 и 3-й этажи:
 - квартира однокомнатная, тип А, общей площадью 38,53 кв. м - 3 шт.;
 - квартира однокомнатная, тип Б, общей площадью 38,09 кв. м - 2 шт.;
 - квартира двухкомнатная общей площадью 57,9 кв. м - 1 шт.;
 - квартира трехкомнатная, тип А, общей площадью 76,93 кв. м - 4 шт.;
 - квартира трехкомнатная, тип В, общей площадью 86,90 кв. м - 2 шт.;
 - квартира трехкомнатная, тип Г, общей площадью 76,84 кв. м - 2 шт.
- 4 и 5-й этажи:
 - квартира однокомнатная, тип А, общей площадью 38,53 кв. м - 3 шт.;
 - квартира однокомнатная, тип Б, общей площадью 38,09 кв. м - 2 шт.;
 - квартира двухкомнатная общей площадью 57,9 кв. м - 1 шт.;
 - квартира трехкомнатная, тип А, общей площадью 76,93 кв. м - 4 шт.;
 - квартира трехкомнатная, тип Д, общей площадью 81,62 кв. м - 4 шт.

17. Коттеджный поселок «Царицын-2»¹⁹



Элитный коттеджный поселок «Царицын-2» расположен в 7 минутах езды от торгового центра «Реал» в направлении поселка Микоян. Это полноценный жилой комплекс, с охраняемой территорией. Внутри будут располагаться 96 коттеджей, выдержанных в единой структурно-цветовой гамме, но вместе с тем, возведенных по проектам заказчиков.

Средняя площадь от 100 до 350 кв. м. В среднем, к каждому дому прилагается около 8 соток земли.

Технология строительства – газосиликатные блоки и облицовка кирпичом.

Подведены газ, электричество, а также городская вода и вода из скважины. Отопление каждого дома индивидуальное. Помимо этого, для обеспечения бесперебойного электроснабжения в поселке своя электроподстанция.

На территории поселка будет произведено озеленение, заасфальтированы дороги и установлено уличное освещение и мусорные контейнеры.

В коттеджном поселке будет вся необходимая инфраструктура: детский сад, магазин, четырехлетняя начальная школа.

Ценовые показатели:

- мансардного типа-18 000 руб./ кв. м;
- двухэтажные-19 000 руб./ кв. м;
- одноэтажные-20 000 руб./ кв.м;
- участок 8 соток-1 200 тыс. руб.

18. Коттеджный поселок «Отрада»²⁰



Коттеджный поелок «Отрада» расположен в Среднеахтубинском районе Волгоградской области. Расстояние от Волгограда - 20 минут, расстояние от Волжского - 20 минут.

¹⁹ <http://domstroy34.ru/>, <http://domstroy34.ru/dom-selling.html>.

²⁰ <http://www.partner-vol.ru/>, <http://34prioritet.ru/project/kottedzhnyj-poselok/o-kottedzhnom-poselke>.

Общая площадь поселка - 24,14 га. Количество индивидуальных земельных участков - 170. Размер земельных участков - от 7 до 11 соток. Предлагаемые к застройке проекты коттеджей - от 80 до 150 кв.м.

Наличие единого архитектурного стиля - есть, поквартальный.

Инфраструктура и коммуникации в поселке: электроснабжение, газоснабжение (разводка сетей низкого давления предусмотрена от ГРПШ до участков), водоснабжение - проектируется от двух артезианских скважин через комплекс водоподготовки, с фильтрами вакуумно-аэроционными установками, оба ввода на площадке объединены в кольцевую сеть, с установкой на ней гидрантов, для наружного пожаротушения, ливневая канализация - проектируется через дождеприемники в ливневый коллектор с отведением стоков за территорию поселка.

19. Коттеджный поселок «Лукоморье»²¹

Коттеджный поселок «Лукоморье» расположен в Среднеахтубинском районе Волгоградской области, в 4-х километрах от х. Закутский Фрунзенского сельского поселения Среднеахтубинского района Волгоградской области. Коттеджный посёлок расположен вдоль дороги ведущей в х. Клетский (Рассвет). Расстояние от Волгограда до поселка «Лукоморье» - 21 км.



Количество земельных участков - 130, размеры земельных участков от 5 до 10 соток. Площадь коттеджей – 89, 140 и 210 кв. м, секции в таунхаусах: 66,7, 87 и 98,8 кв. м.

Категория земель - земли поселений, разрешенное использование - для жилищного строительства.

Застройка поселка ведётся очередями (3 очереди).

Цены: от 39 000 до 57 000 руб. за сотку. Стоимость домов не установлена, ориентировочная стоимость: дом 140 кв. м (проект №2) будет предлагаться по цене около 1 490 тыс. руб., таунхаусы - от 790 тыс. руб. Также будет предложен проект небольшого одноэтажного дома с двумя спальнями стоимостью до 990 тыс. руб.

19. Коттеджный поселок «Антоновка»²²



²¹ <http://www.lkm34.ru/>.

²² <http://34.realtyvision.ru/country/94/poselok/item/128-antonovka.html>.

<http://www.u-stroy.com/>,

<http://realty.vlg1.ru/nedvizhimost/kottedzhnyj-poselok/>

Коттеджный поселок Антоновка расположен на окраине поселка Великий Октябрь, в 20 км от центра Волгограда. Проект постройки включает в себя 35 Га, на которых будут расположены 240 земельных участков площадью от 10 до 15 соток.

В коттеджный поселок Антоновка проведены все необходимые инженерные коммуникации: газ, вода, канализация, электричество (15 кВт на 1 дом).

Поселок предназначен для постоянного проживания. На каждом участке предлагается строительство жилого дома по типовому или индивидуальному проекту заказчика.

В коттеджном поселке Антоновка предусмотрен весь комплекс социально-бытовых услуг.

Площадь коттеджей: от 100 кв.м. Материал стен: кирпич, пенополистирол.

Предварительная стоимость постройки коттеджа общей площадью 100-150 кв. м – от 3 000 000 до 4 000 000 рублей в зависимости от проекта (в стоимость входят: земельный участок, жилой дом и все коммуникации).

20. Коттеджный поселок «Царицынская Усадьба на Ахтубе»²³



Общая площадь: 20 гектаров.

Количество участков: 126.

Площадь участков: от 10 до 22 соток.

Застройка: частная, по проекту собственника.

Коттеджный поселок «Царицынская Усадьба на Ахтубе» - расположен недалеко от пос. Красный Сад, всего в 300 метрах от берега реки Ахтуба, в Волго-Ахтубинской пойме.

Все участки имеют свидетельство на право собственности и кадастровый паспорт, предназначены для жилой застройки.

Проектом предусмотрено: универсальный магазин, автостоянка для гостей, спортивный комплекс, детская площадка, комфортная зона отдыха.

При въезде в поселок расположен контрольно-пропускной пункт, круглосуточную охрану обеспечат сотрудники управляющей компании; по периметру поселок огорожен забором высотой 2 м.

Стоимость участка: от 335 тыс. руб. (33 500 руб./ сотка).

21. Коттеджный поселок «Третья карта»²⁴

Массив расположен в 20 км от центра г. Волгограда и в 25 км от г. Волжского в Среднеахтубинском районе, по границе с п. Третья Карта. В 3 км протекает река Ахтуба, в 8 км – р. Волга.

²³ http://www.amk-ahtuba.ru/poselok/p_krasnyiy_sad/.

²⁴ Инвестиционное предложение: http://www.amk-ahtuba.ru/poselok/p_tretya_karta.

Общая площадь застройки составляет 4 га. На территории массива расположены 30 участков под строительство, площадью от 10 до 12 соток, общая площадь застраиваемой территории 31 256 кв. м. Согласно проекту 8 346 кв. м выделено для обустройство внутриквартальной улицы, ширина которой составляет 12 м, что позволит без затруднений проехать к любому участку даже крупногабаритному транспорту. Все земельные участки оформлены в собственность, имеют кадастровые паспорта, присвоены адреса.

Коммуникации: газопровод проходит в 1 км (поданы документы на получение ТУ), электричество - получены ТУ на присоединение, вода - планируется использование индивидуальных скважин, канализация - станции биологической очистки сточных вод, дороги — планируется строительство дорожного полотна с использованием технологии укрепления грунта и покрытием износостойким слоем.

Продажи еще не открыты, инвестиционное предложение.

22. Коттеджный поселок «Лапшин сад»²⁵



Коттеджный поселок Лапшин сад расположен в Кировском районе города Волгограда. Проект расположен в уникальном месте на берегу реки Волги, в 12 км от центра города в экологически благополучной зоне. Коттеджный поселок Лапшин сад занимает площадь в 10 га, на которых предусмотрено строительство 60 индивидуальных коттеджей и комплекса таунхаусов.

В коттеджный поселок лапшин сад проведены все необходимые инженерные коммуникации: газ, вода, канализация, электричество.

Площадь коттеджей: по индивидуальным проектам.

Материал: кирпич, дерево, монолит-бетон.

23. Коттеджный поселок «Солнечный»²⁶

Коттеджный поселок будет располагаться в 11 км от съезда с моста, между поселками Закутский и Клетский.

В поселке планируется постройка 80-90 коттеджей ценовой категории 4-8 млн. руб., площадью ориентировочно от 150 до 270 кв. м, с предоставлением в собственность участков земли, от 6 до 15 соток.

Категория земель — земли поселений.

Ценовые показатели: коттедж под отделку с участком - от 2 млн руб.

24. Коттеджный поселок «Царицыно»²⁷

«Царицыно» - коттеджный поселок в Волго-Ахтубинской пойме в 14 км от г. Краснослободск, в 16 км от р.п. Средняя Ахтуба.

В планах развития поселка — детский сад, магазины, ресторан, лодочная станция и золотые пляжи озера Большая Куляжка.

²⁵ <http://34.realtyvision.ru/country/92/>.

²⁶ <http://www.ppk34.ru/cottage/>.

²⁷ <http://realty.vlg1.ru/nedvizhimost/kottedzhnyj-poselok/item/129-czaricino.html>.

Свыше 600 участков с оформлением Свидетельства о государственной регистрации права собственности на землю на основании Договора купли-продажи, Передаточного акта и кадастрового паспорта, с регистрацией (пропиской) после завершения строительства дома (коттеджа) и его сдачи в эксплуатацию.

Общая площадь: 80 га.

25. Коттеджный поселок «Шмелево»²⁸

Коттеджный поселок «Шмелево» расположен в экологически чистой зоне в поселке Колхозная Ахтуба Среднеахтубинского района. Высокая транспортная доступность поселка (18 минут езды от центра Волгограда по мосту), безупречная экология и живописные пейзажи (Ахтуба, зеленый массив) делают его привлекательным для постоянного проживания.

В состав застройки, выполненной в едином архитектурном стиле, входят 9 двухэтажных домов в состоянии «под отделку». Их площадь - до 250 кв. м на участках по 10 соток с гаражом на одну или две машины. Водоснабжение, газоснабжение — подведены к участку.

На момент оценки в продаже осталось 2 коттеджа стоимостью 5,5 и 6,5 млн. руб.

Выводы:

Проанализировав предложения на рынке коттеджной застройки, можно говорить о том, что реальная ситуация такова, что количество коттеджных поселков на территории Волгоградской области (в том числе Среднеахтубинского района) продолжает расти, ввиду повышенного спроса населения на данный тип недвижимости. В коттеджных поселках Волгоградской области зачастую покупателю предоставляется возможность постройки дома по индивидуальному проекту, поэтому в анализе представлены земельные участки без подряда.

В результате проведенного исследования рынка малоэтажной жилой недвижимости в ближайшем окружении объекта оценки оценщик сделал следующие выводы:

- основным материалом ограждающих конструкций является кирпич;
- в большинстве коттеджных поселков участки предлагаются без подряда, строительство домовладений осуществляется по проекту собственника;
- коттеджи и таунхаусы предлагаются как с отделкой, так и без отделки;
- площадь домовладений составляет от 60 до 750 кв. м;
- площадь земельных участков – от 3 до 50 соток;
- стоимость земельных участков и домовладений зависит от удаленности от Волгограда и прочих районных центров, а также от наличия вблизи водоема;
- стоимость сотки земли колеблется от 30 000 до 170 000 руб.;
- стоимость домовладения в пересчете на квадратный метр улучшений – от 10 500 до 45 000 руб., наиболее важными ценообразующими факторами являются местоположение и степень готовности и класс дома и поселка в целом.

Таким образом, можно сделать вывод о том, что оцениваемый земельный участок потенциально привлекателен для малоэтажной жилой застройки.

²⁸ <http://realty.vlg1.ru/nedvizhimost/kottedzhnyj-poselok/item/411-shmelevo.html>, <http://www.vvibor.ru/>.