



Правительство Кировской области
Региональный инвестиционный проект

«Застройка жилого района «ЧИСТЫЕ ПРУДЫ»

в г. Кирове»

(1 очередь строительства – микрорайоны №1 и №3)



Инициатор проекта – ООО «КИРОВСПЕЦМОНТАЖ»
Киров - 2009

Идея и Цели Проекта

Идея проекта: развитие города Кирова в южном направлении (строительство многоэтажных домов с выделением территории под малоэтажное строительство).

Цель проекта: обеспечение района массовой застройки «Чистые пруды» инфраструктурой для создания комфортных условий проживания граждан.



Данный проект является государственно-частным партнерством, инициатором которого выступает ООО «Кировспецмонтаж».

КИРОВСПЕЦМОНТАЖ
строительная компания

Региональный инвестиционный проект
«Застройка жилого района «ЧИСТЫЕ ПРУДЫ»
(1 очередь строительства – микрорайоны №1 и №3)



ИНФОРМАЦИЯ ОБ ИНИЦИАТОРЕ ПРОЕКТА

Строительная компания «Кировспецмонтаж» работает в сфере жилищного строительства с 1992 года, и начинает свою историю как приватизированное предприятие из системы Минмонтажспецстроя СССР.

До 1992 года у организации уже есть 30-летний опыт работы по выполнению специальных строительных работ на территории Кировской области и за ее пределами, ранее предприятие занималось промышленным строительством.



Мощный организационный, технологический и технический потенциал компании «Кировспецмонтаж», огромный опыт в строительстве кирпичных, каркасных, монолитных и индивидуальных домов, наличие собственной проектной группы, являются той необходимой базой для масштабного строительства, которое разворачивается в районе «Чистые пруды».

Имеется завод по выпуску железобетонных изделий, автобаза на 200 автотранспортных единиц, управление механизации со всем необходимым набором техники и инструмента, участок электромонтажных и сантехнических работ с базой для производства заготовок, собственное производство пластиковых окон в г.Кирове.

Создана своя обслуживающая организация, которая является управляющей компанией в т.ч. и по сдаваемым домам. Несомненным преимуществом компании ООО «Кировспецмонтаж» при реализации такого крупномасштабного проекта является то, что весь цикл работ от выбора площадки до проектирования, строительства и обслуживания жилья находится в ведении одной компании.

Региональный инвестиционный проект
«Застройка жилого района «ЧИСТЫЕ ПРУДЫ»
(1 очередь строительства – микрорайоны №1 и №3)



Правительство Кировской области

В течение последних 5 лет ООО «Кировспецмонтаж» является крупнейшей в регионе организацией по строительству жилья. На ее долю приходится свыше 20% всех возводимых в области многоэтажных жилых домов.

ОСНОВНЫЕ ОБЪЕКТЫ, ПОСТРОЕННЫЕ И ВОЗВОДИМЫЕ В 1993-2008 ГГ

Построено и сдано 40 жилых домов общей площадью около 130 тыс. кв. метров, в том числе:

1. Застройка микрорайонов 10 и 10-А в Юго-Западной части, кварталов по ул. Верхосунская и ул.Большевиков
2. Дома элитной застройки в исторической части города.
3. Ремонт и реконструкция объектов здравоохранения, зданий Кировского почтамта и УФПС, реализация крупных дизайн-проектов банковских офисов в г.Кирове..



4. Строительство 59 зданий крытых зернотоков из легких металлоконструкций площадью 1920 кв.м. каждый.

5. Строительство 17 антенно-мачтовых комплексов сотовой связи стандарта GSM.

6. Собственное строительство: здание офиса с восстановительным центром, производственная база по пер. Солнечный и ул. П.Корчагина, завод «Евробетон» по выпуску железобетонных изделий, в т.ч. РБУ в жилом районе «Чистые пруды»; автобаза и участок механизации.



Региональный инвестиционный проект
«Застройка жилого района «ЧИСТЫЕ ПРУДЫ»
(1 очередь строительства – микрорайоны №1 и №3)



ПОРТФЕЛЬ ЗАКАЗОВ НА 2009-2013 гг:

1. Окончание строительства жилого квартала из 7-ми домов на 8 тыс. кв. метров в квартале ул. Герцена – ул. Молодой Гвардии.
2. Строительство жилого квартала на 560 квартир по ул. Комсомольская – Челюскинцев – Сурикова.
3. Застройка квартала на 26 тыс. кв. метров жилья по ул. Верхосунской.
4. Проектирование и застройка квартала на 430 квартир в пос. Мирный г. Кирова.
5. Проектирование и застройка микрорайона «Мининский» (ул. Чапаева-Калинина) на 23 тыс. кв. метров жилья.
6. Проектирование и застройка жилого района «Чистые пруды» в г. Кирове (I очередь) общей площадью около 200 тыс. кв. метров.



РУКОВОДСТВО

Генеральный директор – Миронов Алексей Семенович – Заслуженный строитель РФ

Первый заместитель генерального директора – Дворников Владислав Юрьевич – Заслуженный строитель РФ

Заместитель генерального директора по строительству – Миронов Александр Семенович – Заслуженный строитель РФ

Региональный инвестиционный проект
«Застройка жилого района «ЧИСТЫЕ ПРУДЫ»
(1 очередь строительства – микрорайоны №1 и №3)



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН ЖИЛОГО РАЙОНА «ЧИСТЫЕ ПРУДЫ»



ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Наименование	Всего	I очередь	II очередь	III очередь
Территория, га	196,7	84	49,2	63,5
Общая площадь квартир, кв.м	1 035 950	426 650	308 341	300 959
Население, чел.	53 405	23 800	15 895	13 710
Ориентировочное количество квартир, шт.	18 790	7 760	5 593	5 437

ЭКСПЛИКАЦИЯ

- | | |
|-----------------------------------|---|
| 1. Церковь | 9. Трансформаторная подстанция |
| 2. АТС | 10. Подземная автостоянка |
| 3. Поликлиника | 11. 16-ти этажные жилые дома |
| 4. Пожарное депо | 12. 12-ти этажные жилые дома |
| 5. ЖКХ и банно-прачечный комплекс | 13. 7-9-12 этажные жилые дома |
| 6. Детские ясли-сад | 14. Гипермаркет |
| 7. Средняя школа | 15. Школа-интернат |
| 8. Тепловый пункт | 16. Универсальный спортивно-досуговый центр |

Региональный инвестиционный проект
«Застройка жилого района «ЧИСТЫЕ ПРУДЫ»
 (1 очередь строительства – микрорайоны №1 и №3)



Правительство Кировской области

ООО «Кировспецмонтаж» ведет застройку I очереди жилого района «Чистые пруды» (микрорайоны №1 и №3). По состоянию на 01.01.2009 года построены и сданы в эксплуатацию 3 дома в микрорайоне №1 на 510 квартир общей площадью 20,3 тыс.м², автономная газовая котельная, локальные инженерные сети и выполнено благоустройство к сданным домам. В 2009 году ведется строительство четырех домов в микрорайоне №1 и одного дома в микрорайоне №3. На 01.01.2009 освоенные инвестиции составили 1174млн.руб. Однако дальнейшее строительство и ввод в эксплуатацию жилых домов без создания транспортной и инженерной инфраструктуры становится невозможным.



Региональный инвестиционный проект
«Застройка жилого района «ЧИСТЫЕ ПРУДЫ»
(1 очередь строительства – микрорайоны №1 и №3)



Жилой район «Чистые пруды», находящийся в непосредственной близости от центральной части города Кирова, не получил должного развития, вследствие его отрезанности от других городских территорий Транссибирской железнодорожной магистралью. Решением существующей проблемы является строительство путепровода с реконструкцией ул.им. Ивана Попова от ул.Щорса до ул.Чистопрудненская, строительство улиц Чистопрудненская и Мостовицкая.



Создание объектов инженерной инфраструктуры необходимо для обеспечения надежности эксплуатации построенных объектов в микрорайоне №1, продолжения строительства в жилом районе «Чистые пруды» жилых домов, объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения.

Региональный инвестиционный проект
«Застройка жилого района «ЧИСТЫЕ ПРУДЫ»
(1 очередь строительства – микрорайоны №1 и №3)



Компоненты проекта

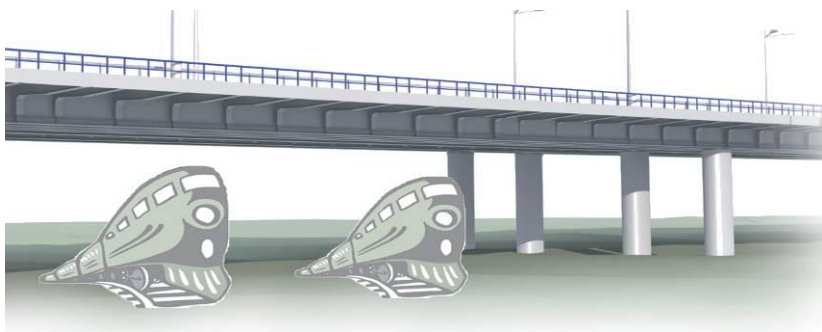
Объекты, создаваемые за счет собственных средств инвестора:

Жилые дома в микрорайонах № 1 и № 3 района «Чистые пруды» общей площадью 140,0 тыс. кв. м.

Объекты, создаваемые за счет средств господдержки, поступающие в муниципальную собственность

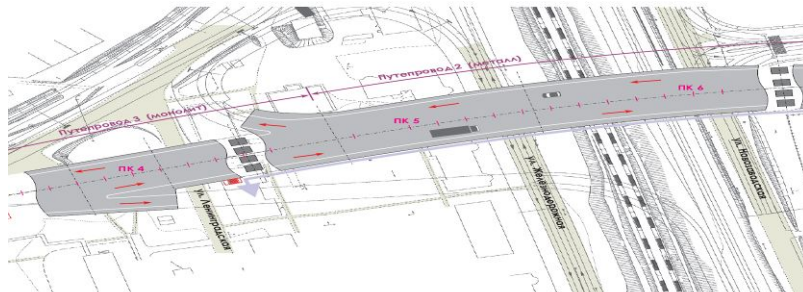
Объекты транспортной инфраструктуры

- ул. Чистопрудненская (682,3 м).
- улица И.Попова (724,5 м).
- ул. Мостовицкая (465,6 м).
- путепровод с реконструкцией ул.И.Попова (1-я очередь) (562,0 м)



Объекты инженерной инфраструктуры

- магистральные сети теплоснабжения (2-ая очередь - 1060,0 м)
- сети ливневой канализации (1-ая очередь 3314,0 м)
- сети водоснабжения (2-ая очередь 2410,0 м)



Региональный инвестиционный проект
«Застройка жилого района «ЧИСТЫЕ ПРУДЫ»
(1 очередь строительства – микрорайоны №1 и №3)



Этапы реализации проекта

Пусковой комплекс 2007-2008 гг.	Включено в заявку	
	I этап 2009-2010 гг.	II этап 2010-2013 гг.
<ul style="list-style-type: none"> разработка проектов жилых домов инженерных сетей, газовой котельной строительство и ввод в эксплуатацию: <ul style="list-style-type: none"> жилых домов № 5, 6, 6а в МКР №1 газопровода квартальной газовой котельной инженерные сети к сданным домам (1-ая очередь) <p>Объем инвестиций 1,17 млрд. руб. в ценах соответствующих лет</p>	<p>Строительство объектов:</p> <ul style="list-style-type: none"> жилые дома общей площадью 86,0 тыс кв. м улица Чистопрудненская (1) улица И.Попова (2) улица Мостовицкая (3) сети теплоснабжения (2-ая очередь) сети ливневой канализации (1-ая очередь) сети водоснабжения (2-ая очередь) <p>Объем инвестиций 3,30 млрд. руб. в ценах соответствующих лет.</p>	<p>Строительство объектов:</p> <ul style="list-style-type: none"> жилые дома общей площадью 54,0 тыс. кв. м путепровод с реконструкцией ул. И.Попова (1-ая очередь) <p>Объем инвестиций 3,11 млрд. руб. в ценах соответствующих лет.</p> <p>путепровод</p> 

Региональный инвестиционный проект
«Застройка жилого района «ЧИСТЫЕ ПРУДЫ»
 (1 очередь строительства – микрорайоны №1 и №3)



Реализация проекта позволит



- ❑ Ускорить темпы строительства и ввода жилья в жилом районе «Чистые Пруды»
- ❑ Развитие транспортной инфраструктуры, в т.ч. путепровода по ул.им.Ивана Попова, даст возможность развивать город в Южном направлении с выделением территории под малоэтажное строительство, обеспечит социально-экономический рост, как в областном центре, так и во всем регионе. Подобный пример в г. Кирове имеется. Так после строительства путепровода в 1980 году по ул. Воровского за короткий срок был застроен юго-западный район, где в настоящее время проживают около 110 тыс. кировчан.
- ❑ Комплексно осваивать новые микрорайоны с размещением в них социально-культурных объектов
- ❑ Развить инженерные сети и обеспечить надежную их работу.
- ❑ Привлечь инвестиции для строительства предусмотренных проектом застройки торговых-развлекательных и спортивных комплексов.
- ❑ Обеспечит рост налоговых поступлений в федеральный бюджет и бюджет области.
- ❑ Создать дополнительно 3550 рабочих мест.

Исходя из изложенного, застройка жилого района «Чистые пруды» является стратегически перспективной для Кировской области.

Региональный инвестиционный проект
«Застройка жилого района «ЧИСТЫЕ ПРУДЫ»
(1 очередь строительства – микрорайоны №1 и №3)



Показатели социальной эффективности РП



□ повышение уровня занятости населения в трудоспособном возрасте: создание дополнительных 2740 рабочих мест на период строительства и 812 рабочих мест для эксплуатации объектов.

□ повышение уровня обеспеченности населения благоустроенным жильем: планируется дополнительно построить 140 тыс. м² нового жилья, что в пересчете на 1-го человека составит 0,31 м² по г.Кирову.

□ повышение обеспеченности населения транспортными, коммунальными услугами: строительство дорожно-уличной сети и реконструкция ул. им. И. Попова позволит улучшить транспортное сообщение города в Южном направлении, разгрузить улицы Украинская и Потребкооперации.

□ улучшение состояния окружающей среды: учитывая, что район «Чистые пруды» находится в сложных гидрогеологических условиях, реализация проекта позволит улучшить экологическую обстановку за счет мероприятий по строительству ливневого коллектора.

□ повышение доступности и качества услуг населению в сфере здравоохранения, образования, культуры и спорта.



Региональный инвестиционный проект
«Застройка жилого района «ЧИСТЫЕ ПРУДЫ»
(1 очередь строительства – микрорайоны №1 и №3)



Количественные показатели эффективности

Показатели финансовой эффективности

	Без предоставления государственной поддержки:	С предоставлением государственной поддержки:
□ Чистая приведенная стоимость (NPV)	-656,85 тыс. руб.	25138,39 тыс. руб.
□ Средневзвешенная стоимость капитала (WACC _T)	16,03%	12,98%
□ Внутренняя норма доходности (IRR)	18,92%	19,29%

Финансовые показатели соответствуют установленным критериям



Количественные показатели эффективности

Показатели бюджетной эффективности:

Поступления в бюджеты всех уровней: **1833967,00 тыс. руб.**

Общий индекс бюджетной эффективности (P_{IV}): **1,25**

Поступление в федеральный бюджет: **1452182,00 тыс. руб.**

Индекс P_{IV} федерального бюджета: **1,27**

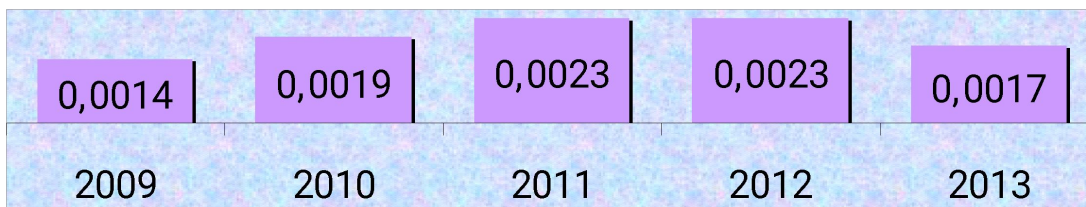
Поступления в региональный бюджет: **370105,00 тыс. руб.**

Индекс P_{IV} регионального бюджета: **1,15**

Показатели экономической эффективности:

Интегральный индикатор экономической эффективности (Эт):
0,09612,00 %

Годовой индекс экономической эффективности, % :



Показатели бюджетной и экономической эффективности соответствуют установленным критериям



График инвестиций и финансирования (таблица 1)

Наименование объекта капитального строительства	Сметная стоимость проекта по годам реализации (с НДС), в ценах (млн. руб.) на 1 января прогнозного года					
	2009 год	2010 год	2011 год	2012 год	2013 год	ИТОГО
ПРОЕКТ, ВСЕГО	851,75	1298,31	1476,54	1707,18	1082,53	6416,31
1. ОБЪЕКТЫ, СОЗДАВАЕМЫЕ ЗА СЧЕТ СОБСТВЕННЫХ СРЕДСТВ ИНВЕСТОРА						
Жилые дома общей площадью 140 тыс. кв. м.	681,95	1038,66	1181,25	1371,02	871,12	5144,00
ИТОГО	681,95	1038,66	1181,25	1371,02	871,12	5144,00
2. ОБЪЕКТЫ, СОЗДАВАЕМЫЕ ЗА СЧЕТ СРЕДСТВ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОДДЕРЖКИ						
Объекты транспортной инфраструктуры	104,80	132,30				237,10
Объекты инженерной инфраструктуры	65,0	80,63	18,48			164,11
Путепровод с реконструкцией улицы им. Ивана Попова (1-я очередь строительства)		46,72	276,81	336,16	211,41	871,10
ИТОГО	169,8	259,65	295,29	336,16	211,41	1272,31
Источники финансирования:						
Инвестиционный фонд РФ	132,50	202,53	230,32	262,20	164,91	992,46
Средства бюджета Кировской области	18,65	28,56	32,485	36,98	23,25	139,925
Средства бюджета города Кирова	18,65	28,56	32,485	36,98	23,25	139,925
ИТОГО	169,8	259,65	295,29	336,16	211,41	1272,31

Региональный инвестиционный проект
«Застройка жилого района «ЧИСТЫЕ ПРУДЫ»
(1 очередь строительства – микрорайоны №1 и №3)



График инвестиций и финансирования (диаграмма 1)



Региональный инвестиционный проект
«Застройка жилого района «ЧИСТЫЕ ПРУДЫ»
(1 очередь строительства – микрорайоны №1 и №3)



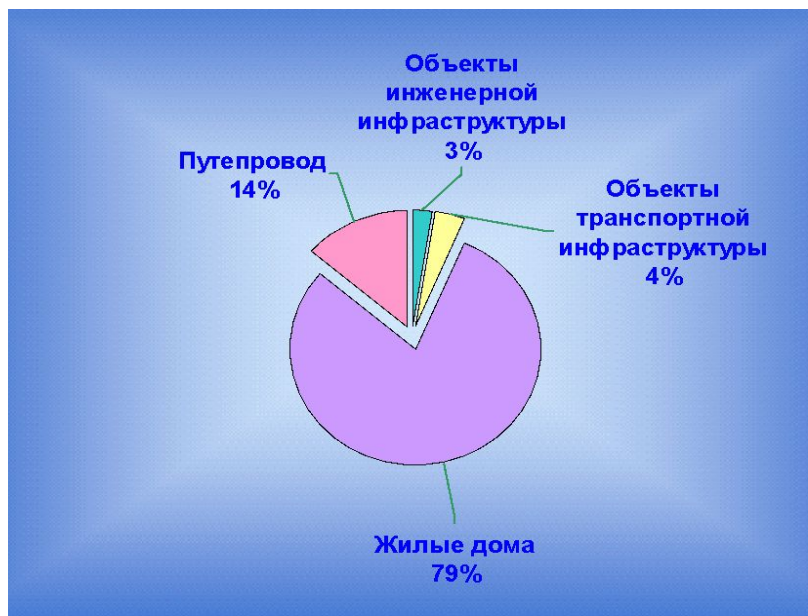
График инвестиций и финансирования (диаграмма 2)



Региональный инвестиционный проект
«Застройка жилого района «ЧИСТЫЕ ПРУДЫ»
(1 очередь строительства – микрорайоны №1 и №3)



Структура инвестиций и финансирования



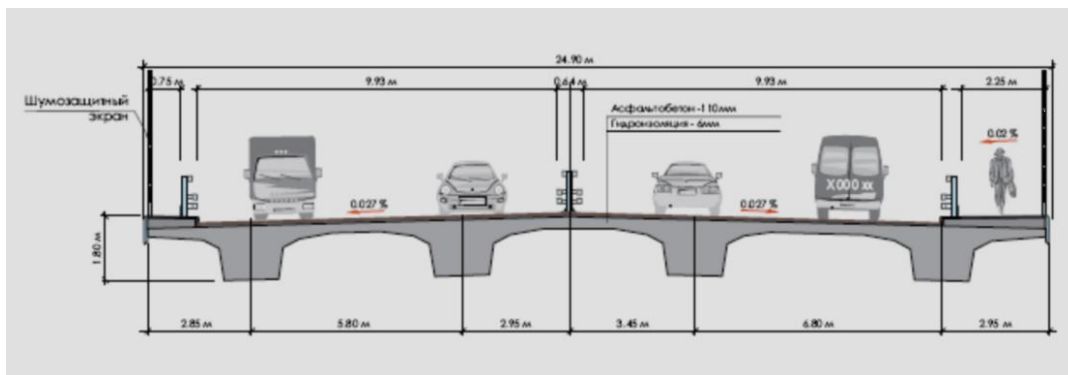
- ✓ Каждый рубль, инвестированный государством в инфраструктуру, обеспечивает привлечение в экономику 4,04 рублей частных инвесторов.
- ✓ Совокупная стоимость проекта: 6,42 млрд.руб.

Региональный инвестиционный проект
«Застройка жилого района «ЧИСТЫЕ ПРУДЫ»
(1 очередь строительства – микрорайоны №1 и №3)



Объем имущественных прав муниципальной собственности на результаты реализации регионального инвестиционного проекта **1027,9** млн. руб.(в ценах на 01.01.2009 г).

Объем имущественных прав Инвестора на результаты реализации регионального инвестиционного проекта составит **4151** млн. рублей (в ценах на 01.01.2009 года).



Региональный инвестиционный проект
«Застройка жилого района «ЧИСТЫЕ ПРУДЫ»
(1 очередь строительства – микрорайоны №1 и №3)



Правительство Кировской области
ООО «Кировспецмонтаж»

Спасибо за внимание



Инициатор проекта: общество с ограниченной ответственностью
«КИРОВСПЕЦМОНТАЖ»

