



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.м<sup>2</sup>, 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

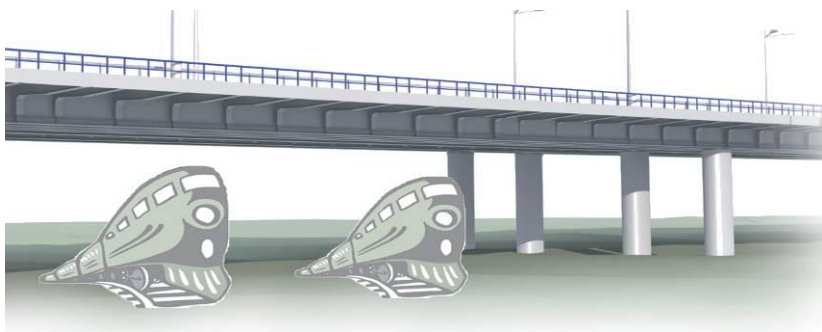
### Объекты, создаваемые за счет собственных средств инвестора:

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

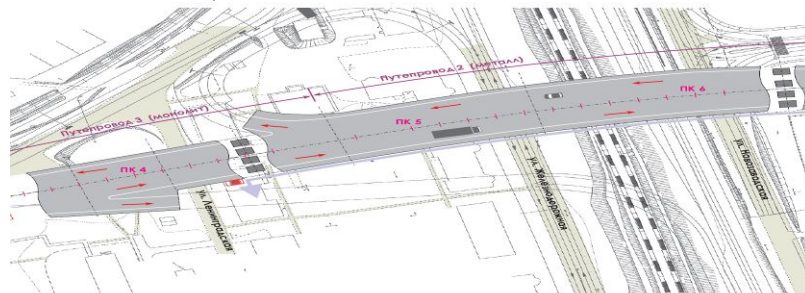
#### Объекты транспортной инфраструктуры

- 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"> <li>разработка проектов жилых домов инженерных сетей, газовой котельной</li> <li>строительство и ввод в эксплуатацию:               <ul style="list-style-type: none"> <li>жилых домов № 5, 6, 6а в МКР №1</li> <li>газопровода</li> <li>квартальной газовой котельной</li> <li>инженерные сети к сданным домам (1-ая очередь)</li> </ul> </li> </ul> <p>Объем инвестиций 1,17 млрд. руб. в ценах соответствующих лет</p>	<p>Строительство объектов:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>жилые дома общей площадью 86,0 тыс кв. м</li> <li>улица Чистопрудненская (1)</li> <li>улица И.Попова (2)</li> <li>улица Мостовицкая (3)</li> <li>сети теплоснабжения (2-ая очередь)</li> <li>сети ливневой канализации (1-ая очередь)</li> <li>сети водоснабжения (2-ая очередь)</li> </ul> <p>Объем инвестиций 3,30 млрд. руб. в ценах соответствующих лет.</p>	<p>Строительство объектов:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>жилые дома общей площадью 54,0 тыс. кв. м</li> <li>путепровод с реконструкцией ул. И.Попова (1-ая очередь)</li> </ul> <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. м<sup>2</sup> нового жилья, что в пересчете на 1-го человека составит 0,31 м<sup>2</sup> 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 <sub>T</sub> )	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 (PI<sub>В</sub>): **1,25**

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

Индекс PI<sub>В</sub> федерального бюджета: **1,27**

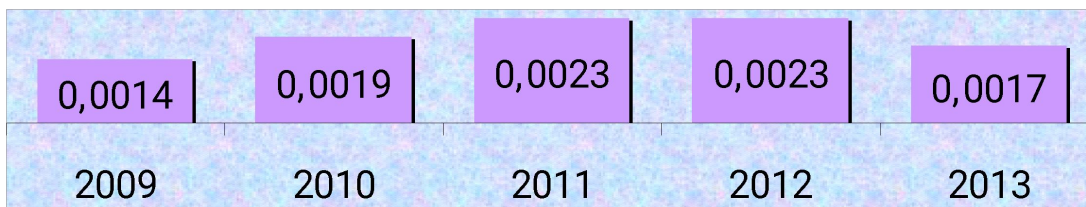
Поступления в региональный бюджет: **370105,00 тыс. руб.**

Индекс PI<sub>В</sub> 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
<b>ПРОЕКТ, ВСЕГО</b>	<b>851,75</b>	<b>1298,31</b>	<b>1476,54</b>	<b>1707,18</b>	<b>1082,53</b>	<b>6416,31</b>
<b>1. ОБЪЕКТЫ, СОЗДАВАЕМЫЕ ЗА СЧЕТ СОБСТВЕННЫХ СРЕДСТВ ИНВЕСТОРА</b>						
Жилые дома общей площадью 140 тыс. кв. м.	681,95	1038,66	1181,25	1371,02	871,12	5144,00
<b>ИТОГО</b>	<b>681,95</b>	<b>1038,66</b>	<b>1181,25</b>	<b>1371,02</b>	<b>871,12</b>	<b>5144,00</b>
<b>2. ОБЪЕКТЫ, СОЗДАВАЕМЫЕ ЗА СЧЕТ СРЕДСТВ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОДДЕРЖКИ</b>						
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
<b>ИТОГО</b>	<b>169,8</b>	<b>259,65</b>	<b>295,29</b>	<b>336,16</b>	<b>211,41</b>	<b>1272,31</b>
<b>Источники финансирования:</b>						
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
<b>ИТОГО</b>	<b>169,8</b>	<b>259,65</b>	<b>295,29</b>	<b>336,16</b>	<b>211,41</b>	<b>1272,31</b>

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)





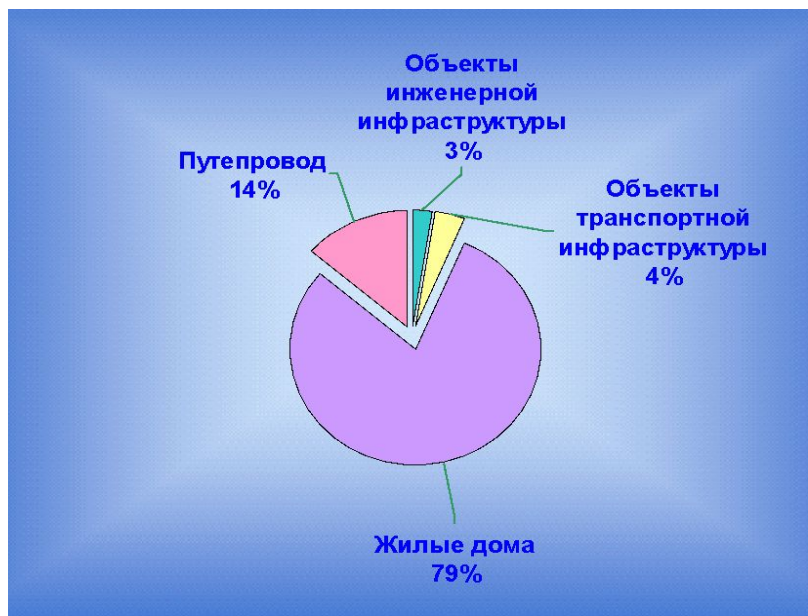
## График инвестиций и финансирования (диаграмма 2)



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



## Структура инвестиций и финансирования



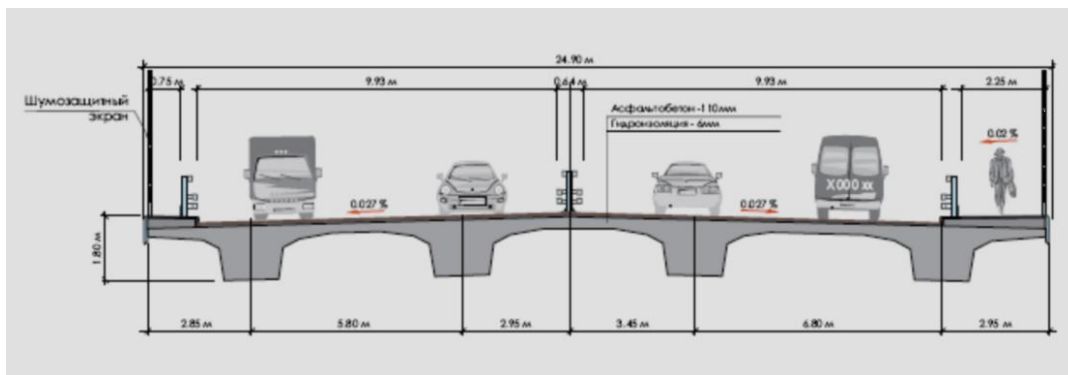
- ✓ Каждый рубль, инвестированный государством в инфраструктуру, обеспечивает привлечение в экономику 4,04 рублей частных инвесторов.
- ✓ Совокупная стоимость проекта: 6,42 млрд.руб.

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»**

