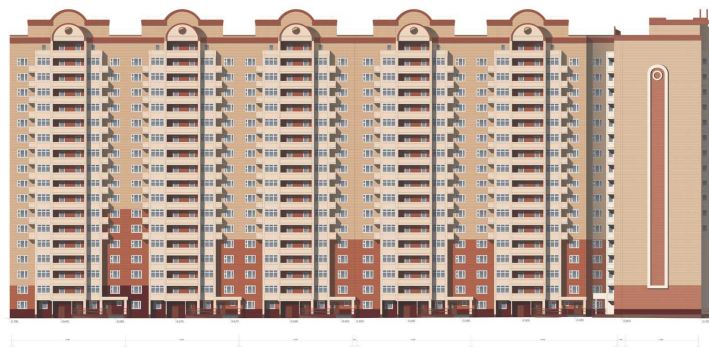


# ЗАО «ПРОМЖИЛСТРОЙ»


## ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

СТРОИТЕЛЬСТВО 2-Х МНОГОЭТАЖНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ СЕРИИ 111М ПО АДРЕСУ:  
МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, СЕРПУХОВСКОЙ РАЙОН, Г. ПУЩИНО,  
МИКРОРАЙОН «Д»

2011 год



### I. Информация о проекте строительства

1.	Суть проекта	<p>Проектом предусматривается строительство 2-х жилых домов эконом класса серии 111М по адресу: Московская область, Серпуховской район, г. Пущино, микрорайон «Д». Строительство домов планируется осуществить в 2 очереди:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>■ очередь 1 – 4-х секционный 14-ти этажный дом на 221 квартиры;</li><li>■ очередь 2 – 7-ми секционный 10-14-ти этажный дом на 329 квартир.</li></ul> <p>Общая площадь 2-х домов равна 42 616,62 кв.м., в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>■ очередь 1 – 17 158,06 кв.м.;</li><li>■ очередь 2 – 25 458,56 кв.м.</li></ul> <div data-bbox="901 1429 1257 1758" data-label="Image"></div> <p><b>Местоположение г. Пущино на карте Московской области</b></p>
2.	Состояние проектной документации.	<p>Собран полный пакет «Исходно-разрешительной документации» и «Технических условий» проекта. Ведётся проектирование комплекта ПД на стадии «Проект» для прохождения Гос.экспертизы.</p>

3.	<p>Права застройщика на земельный участок, информация о собственнике земельного участка, если застройщик не является его собственником, границы и площадь земельного участка, элементы благоустройства.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Постановление Главы города «Пушино»: «О проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка» для многоэтажной жилой застройки. № 485-П от 06.10.2009 г.</li> <li>▪ Заявка на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка кадастровый № 50:60:0020202:157 площадью 1,3 Га в г. Пушкино Микрорайон «Д». № 1 от 13.11.2009 г.</li> <li>▪ Договор аренды земельного участка с кадастровым № 50:60:0020202:157 зарегистрированный в Управлении Федеральной регистрационной службы по Московской области, от 26.01.2010г. №50-50-32/066/2010/-166 № 114/09от 23.11.2009 г.</li> <li>▪ Приложение № 1 к договору аренды земельного участка № 114/09 от 23.11.2009г. кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного земельного кадастра), с кадастровый номер № 50:60:0020202:157 площадью 13000м Московская обл. г. Пушкино Микрорайон «Д». № 5060/201/09-375 от 04.05.2009 г.</li> </ul> <p>Месторасположение: восточная часть микрорайона «Д» города Пушкино.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Категория земель: земля населенных пунктов</li> <li>▪ Вид разрешенного использования - земли под жилыми домами многоэтажной застройки.</li> <li>▪ Площадь участка: 13 000 кв.м.</li> </ul>
4.	<p>Количество в составе строящегося дома самостоятельных частей (квартир, гаражей и иных объектов), передаваемых участникам долевого строительства, описание технических характеристик самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Площадь земельного участка: 1,3 Га.</li> <li>2. Общая площадь 2-х домов: 42 616,62 кв.м., в том числе:       <ol style="list-style-type: none"> <li>2.1. 1-ая очередь: 17 158,06 кв.м.;</li> <li>2.2. 2-ая очередь: 25 458,56 кв.м.</li> </ol> </li> <li>3. Общая площадь квартир: 32 852,2 кв.м. (включая квартиры на продажу – 29 539,3 кв.м.):       <ol style="list-style-type: none"> <li>3.1. 1-ая очередь: 12 911,62 кв.м. (на продажу 11 593,7 кв.м.);</li> <li>3.2. 2-ая очередь: 19 938,56 кв.м. (на продажу 17 945,6 кв.м.);</li> </ol> </li> <li>4. Площадь нежилых помещений: 2 456,03 кв.м. (включая на продажу – 2 210,43 кв.м.):       <ol style="list-style-type: none"> <li>4.1. 1-ая очередь: 897,44 кв.м. (на продажу 8 807,7 кв.м.);</li> <li>4.2. 2-ая очередь: 1 558,59 кв.м. (на продажу 1 402,7 кв.м.);</li> </ol> </li> <li>5. Общее количество квартир: 550 шт., в том числе:       <ol style="list-style-type: none"> <li>5.1. 1-ая очередь:           <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ однокомнатных: 117 шт.;</li> <li>▪ двухкомнатных: 91 шт.;</li> <li>▪ трехкомнатных: 13 шт.</li> </ul> </li> <li>5.2. 2-ая очередь:           <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ однокомнатных: 159 шт.;</li> <li>▪ двухкомнатных: 126 шт.;</li> <li>▪ трехкомнатных: 44 шт.</li> </ul> </li> </ol> </li> </ol> <p>Квартиры будут иметь чистовую отделку и установленные электротехнические и сантехнические устройства и оборудование.</p>

5.	Планируемая стоимость строительства (создания) многоквартирного дома.	1 087 311 530 руб.
6.	Предполагаемая схема финансирования	20% собственные средства, 80% кредит. Рассматриваются иные схемы финансирования.
7.	Перечень организаций, осуществляющих основные строительномонтажные и другие работы (подрядчики).	Генеральный подрядчик Генеральным подрядчиком является Закрытое акционерное общество «ПРОМЖИЛСТРОЙ», ИНН 5029037242; ОГРН 1055005107695; 141006, Московская область, г. Мытищи, 1-ый Рупасовский переулок, д.2-а. Свидетельство: № 10275, регистрационный номер: СРО-С-205-02032010; выдано на основании Свидетельства решения Совета Партнёрства СРО строителей «СтройРегион» №06 СП от 06 мая 2011года. Генеральный директор: Синельников Александр Александрович
8.	Способ обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору.	Залог в порядке, предусмотренном статьями 13-15 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 года: «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Все договоры участия в долевом строительстве подлежат государственной регистрации в Главном Управлении федеральной регистрационной службы по Московской области.
9.	Бизнес-план	Разработан бизнес-план, содержащий подробное описание объекта строительства, сведения об инициаторе проекта, описание технических параметров дома, перечень ИРД, календарный план проекта, таблицы исходных данных, прогноз движения денежных средств, прогноз прибылей и убытков, прогнозный баланс, показатели эффективности инвестиций, анализ рисков и др.

## II. Основные технические данные и сводная таблица стоимости

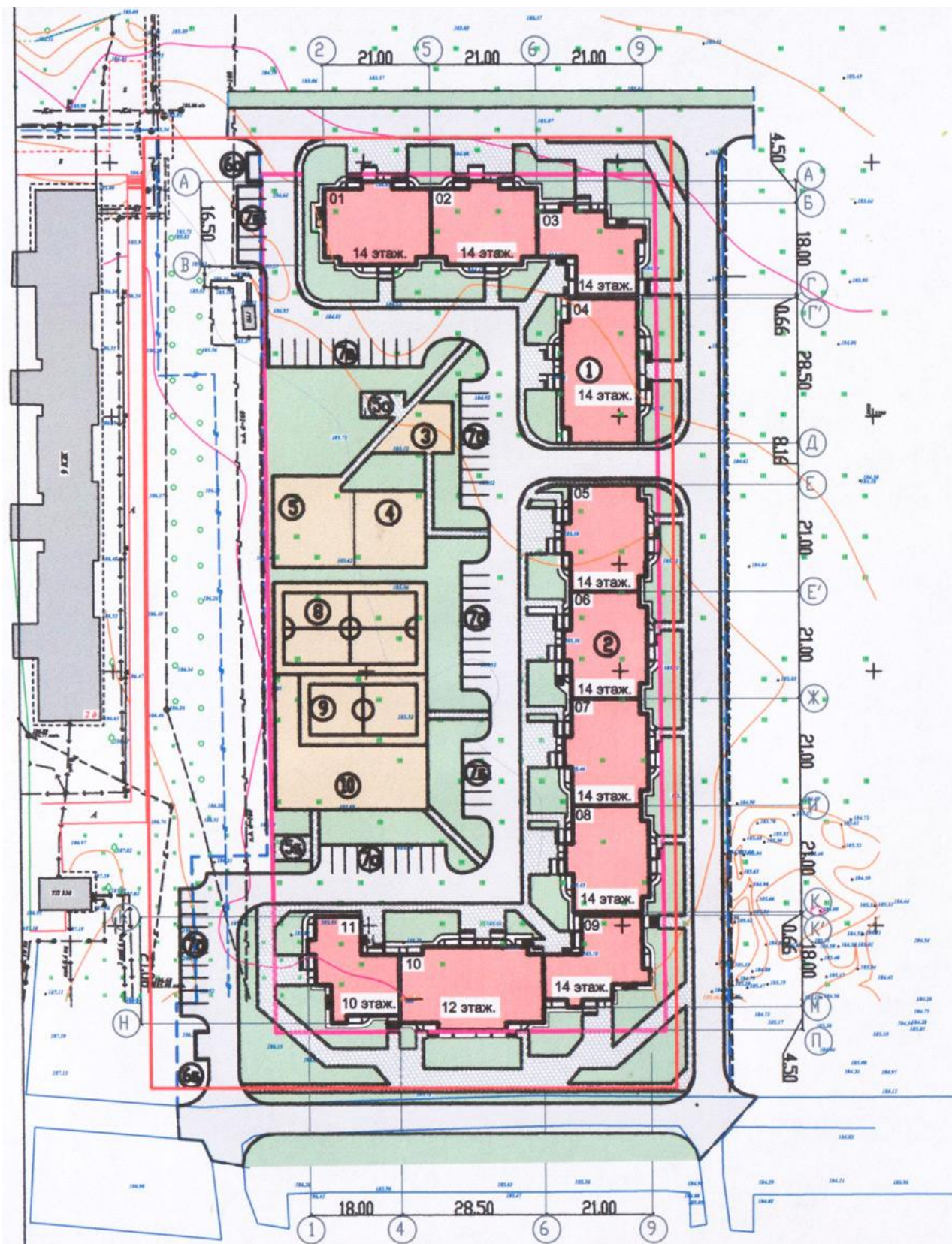
Основные технические данные и сводная таблица стоимости двух панельных многоэтажных жилых домов серии III М в г. Пущино Московской области.

№ п.п.	Наименование	ед. изм.	I очередь	II очередь	Итого I+II очередь
1.	<b>Общая сметная стоимость объекта:</b>	тыс. руб.	412 720 353	674 591 177	1 087 311 530
2.	<b>в том числе:</b> <b>Строительно-монтажные работы объекта:</b>	тыс. руб.	412 720 353	674 591 177	1 087 311 530
	<b>в том числе:</b>				
2.1.	Подготовительные работы на площадке	тыс. руб.	4 852 548	2 500 000	7 352 548
2.2.	Общестроительные работы нулевого цикла		31 373 835	54 035 855	85 409 690
2.3.	Надземная часть со спец. работами	тыс. руб.	297 246 601	526 228 639	823 475 240
2.4.	Наружные коммуникации	тыс. руб.	17 083 028	19 099 758	36 182 786
2.5.	Благоустройство территории	тыс. руб.	5 521 580	10 154 628	15 676 208
2.6.	Прочие затраты застройщика	тыс. руб.	22 686 426	40 077 905	62 764 331
3.	Выполнение технических условий затраты по ИРД; ПИРД; ПТД и затраты на присоединение, к наружным сетям	тыс. руб.	33 956 335	22 494 392	56 450 727
№ п.п.	Наименование показателей	ед. изм.			
1.	<b>Количество квартир, общее</b>	шт.	221	329	550
	<b>в том числе:</b> 1-комнатных	шт.	117	159	276
	2-комнатных	шт.	91	126	217
	3-комнатных	шт.	13	44	57
	4-комнатных и более	шт.	-	-	-
2.	<b>Строительный объем, общий</b>	куб.м.	52 175,2	82 129,6	134 304,8
	<b>в том числе:</b>				
	ниже отметки 0,000	куб.м.	3 726,80	6 258,20	9 985,00
3.	<b>Площадь общая</b>	кв.м.	17 158,06	25 458,56	42 616,62
4.	<b>Площадь квартир, общая</b>	кв.м.	12 911,62	19 938,56	32 850,18
5.	<b>Площадь нежилых помещений 1 этаж</b>	кв.м.	897,44	1 558,59	2 456,03
6.	<b>Стоимость 1 кв.м общей площади здания от СМР</b>	руб.	24 054	26 498	25 514
7.	<b>Стоимость 1 кв.м полезной площади (квартир и нежилых помещений) от СМР</b>	руб.	29 888	31 380	30 797

### Критерии эффективности проекта

№	Критерии эффективности проекта	Ед. изм.	Очередь		Итого 1-ая + 2-ая
			1-ая	2-ая	
1.	Горизонт планирования	мес.	39	39	51
2.	Выручка от реализации	тыс. руб.	699 443	1 220 226	1 919 669
3.	Издержки и налоги	тыс. руб.	421 453	660 656	1 095 345
4.	Налог на прибыль	тыс. руб.	55 598	111 914	167 512
5.	Чистая прибыль	тыс. руб.	219 837	436 974	656 812
6.	Чистый дисконтированный доход (NPV)	тыс. руб.	87 131	187 099	274 229
7.	Внутренняя норма доходности (IRR)	%	31,76	45,15	38,35
8.	Простой срок окупаемости (PBP)	год, мес.	2 г. 5 м.	2 г. 2 м.	3 г. 1 м.
9.	Дисконтированный срок окупаемости (DPBP)	год, мес.	2 г. 8 м.	2 г. 5 м.	3 г. 4 м.
10.	Индекс прибыльности (PI)	раз	1,23	1,39	1,46

Примечание: расчет эффективности проведен с учетом кредитования.



Генеральный план

Генеральный директор:

Синельников Александр Александрович

#### **ЗАО «ПРОМЖИЛСТРОЙ»**

Синельников Александр Александрович  
+7 (495) 583-08-10 / +7 (498)687-16-45  
<http://promjilstroy.ru>  
[promjilstroy@list.ru](mailto:promjilstroy@list.ru)

#### **Инвестиционный консультант ЗАО «ПРОМЖИЛСТРОЙ»**

Консалтинговая компания «Альтекс Консалтинг»  
Гребенников Александр Александрович  
+7 (495) 648-69-74  
+7 (926) 523-78-18  
[www.altexconsulting.ru](http://www.altexconsulting.ru)  
[altex@altexconsulting.ru](mailto:altex@altexconsulting.ru)

---