

РЕДЕВЕЛОПМЕНТ ПРОМЫШЛЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ: НОВАЯ ЖИЗНЬ СТАРЫХ ПЛОЩАДОК



Размах ГП

Несколько «РЕ»:

РЕДЕВЕЛОПМЕНТ - целенаправленное материальное изменение существующей недвижимости, направленное на повышение ее класса и/или изменение функционального назначения, в результате которого объект приобретает качественно новые свойства и характеристики, повышающие его стоимость.

РЕКОНЦЕПЦИЯ - существенное изменение идеи (концепции) проекта, либо объекта недвижимости, его позиционирования и, соответственно, каких-либо его характеристик, направленное на повышение его стоимости, повышения привлекательности для его потребителей (покупателей, арендаторов, посетителей) и т.п.

РЕКОНСТРУКЦИЯ - изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и /или восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и /или восстановления указанных элементов.

РЕНОВАЦИЯ - процесс кардинального «обновления» ранее застроенной территории, направленный на ее использование по новому назначению. Физически представляет собой снос сооружений и зданий, извлечение инженерных сетей и коммуникаций из-под земли, выемка фундамента, экскавация грунта, вертикальная планировка территории и другие мероприятия, направленные на подготовку территории под новое строительство.

ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ РЕДЕВЕЛОПМЕНТА ТЕРРИТОРИЙ

1. ЭКСПЕРТНАЯ ОЦЕНКА СИТУАЦИИ ВЫБРАННОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.

На данном этапе происходит оперативная оценка имущественного комплекса инвестора, исходно-разрешительной документации и кадастровых документов, социального фона, составляется матрица рисков, и получают данные, необходимые для разработки инвестиционной стратегии.

Качественная экспертная оценка позволяет предотвратить:

- 1) временные потери из-за недостатка исходно-разрешительной документации;
- 2) несоответствие функциональных характеристик территории целям проекта, увеличение его срока и бюджета;
- 3) изменение реальных технико-экономических показателей будущих объектов в связи с выявлением ОКН, мемориальных или культовых сооружений, охранных зон или обременений;
- 4) появление протестных инициативных групп и общественных движений, неблагоприятной информационной среды, сложностей достижения баланса интересов

Исходные данные по проекту – один из самых важных элементов для его корректной оценки. Неполная или неточная информация об имущественном комплексе, его правовом статусе и возможности адаптировать его под перспективное использование может привести к неоправданно завышенным затратам или снизить инвестиционную привлекательность проекта, вплоть до полной невозможности его реализации.

2. РАЗРАБОТКА КОНЦЕПЦИИ ОБЪЕКТА.

Осуществляется окончательное

формирование инвестиционной концепции застройки, создается мастер-план, включающий состав объекта, зонирование и функциональное использование территории, потребности в инженерно-транспортной инфраструктуре, план работ, бюджет проекта, расчет сроков окупаемости и мероприятия по продвижению и информационной поддержке проекта.

Формирование концепции, тем более – мастер-плана, целесообразно выполнять с привлечением опытных компаний, имеющих реальный опыт управления и реализации подобных проектов. Причем, необходимо учитывать то факт, что если генподрядных компаний на строительном рынке великое множество и прогнозирование строительных затрат не представляет никакой сложности, то по части демонтажных работ и обращению с отходами ситуация намного сложнее.

3. ИНЖЕНЕРНЫЕ ИЗЫСКАНИЯ позволяют получить достоверную и полную информацию о рельефе и структуре застройки территории, о наличии инженерно-транспортной инфраструктуры, экологическую картину, оценить состав и несущую способность грунтов.

Результаты инженерных изысканий являются исходными данными для проектирования и позволяют предотвратить:

- 1) отсутствие достоверной информации обо всех инженерных коммуникациях, расположенных в пределах территории;
- 2) нахождение на территории фактически не функционирующих, разобранных и вывезенных опасных производственных объектов (ОПО), не снятых с учета в Ростехнадзоре;

3) несоответствие экологических характеристик почвы заданному типу строительства;

4) обнаружение взрывоопасных предметов (ВОП), в случаях, если территория подвергалась обстрелам и бомбежкам в период ВОВ.

4. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛЕДОВАНИЕ

дает возможность проанализировать конструктивные особенности существующих зданий и сооружений, сформулировать выводы и рекомендации о возможности дальнейшей эксплуатации зданий и предотвратить: 1) аварийное состояние и создание опасности неконтролируемого обрушения зданий и сооружений в связи с высокой степенью износа конструкций; 2) несоответствие фактических показателей объектов имеющейся исходной и технической документации.

5. РАЗРАБОТКА ТЕХНИЧЕСКИХ РЕШЕНИЙ ПО ПОДГОТОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ПОД ЗАСТРОЙКУ.

Цель данного этапа – уточнение бюджета сноса, демонтажа и рекультивации территории. Его сложность объясняется отсутствием статистики и расценок, позволяющих корректно оценить стоимость работ. Расхождения в оценках бюджета подготовки территории под застройку порой достигает 200-300%. Таким образом, инвестору рекомендуется обращаться для формирования стоимости работ только к компаниям, имеющим реальный и положительный опыт исполнения аналогичных объектов.

6. ПРОЕКТНЫЕ РАБОТЫ.

Важность разработки качественной проектной документации невозможно переоценить. Наряду с типовыми решениями, более дорогой, но индивидуальный, профессионально выполненный проект заложит фундамент успешности всего

проекта и позволит получить качественно новый продукт, дополнительные конкурентные преимущества, сократить сроки строительства, значительную экономию прямых и косвенных затрат.

7. СОПРОВОЖДЕНИЕ И СОГЛАСОВАНИЕ ПРОЕКТА

осуществляется с учетом особенностей федерального и регионального законодательства. Так, проекты по приспособлению или реставрации объектов культурного наследия (ОКН) как правило проходят длительный путь согласований, в ходе которых изначальные проектные решения могут претерпеть серьезные изменения, оказывая негативное влияние на функциональность объектов, их стоимость и сроки реализации. В случае, когда модель реализации проекта предусматривает изменение функционального зонирования территории, необходимо предварительно выяснить принципиальную возможность такого изменения, получить соответствующие согласования, разработать ППТ и ПМ до серьезных вложений в проект. Следует разрабатывать параметры будущего объекта с учетом пессимистического сценария.

8. РАБОТЫ ПО ПОДГОТОВКЕ УЧАСТКА.

Фактически, все подготовительные этапы ведут к данному пункту, на котором осуществляется непосредственный комплекс работ по сносу и демонтажу, реконструкции, рекультивации и рециклингу строительных отходов. Здесь успех или неудача проекта зависит от качества расчетов, предпроектной и проектной подготовки объекта, а также от технического обеспечения и профессионализма подрядчика, реализующего комплекс работ.

Проект «ре» включает затраты не только на создание новых объектов, но и на ликвидацию объектов, утративших свое

назначение или эксплуатационную пригодность, восстановление экологических параметров, утилизацию большого объема отходов. Указанные факторы повышают стоимость квадратного метра объекта brownfield по сравнению с объектом greenfield. Это необходимо учитывать при расчете финансовой модели проекта в целях привлечения заемных средств. Естественно, что затраты на строительство вновь создаваемых объектов существенно ниже

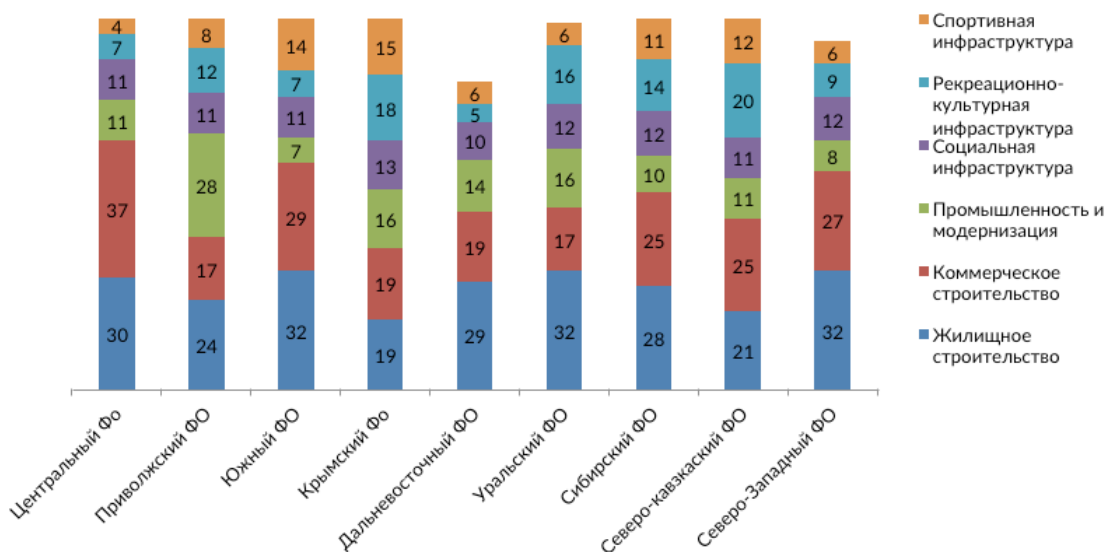
затрат на снос и повторное строительство. Однако необходимо учитывать факторы расположения объекта, обеспеченности инженерно-транспортной и социальной инфраструктурой, трудовыми ресурсами. Таким образом, нет универсального ответа на вопрос «Что выгоднее: greenfield или brownfield?» Каждый проект по своему уникален и требует глубокого и всестороннего анализа всего комплекса факторов, влияющих на его инвестиционную привлекательность.

НАИБОЛЕЕ ПОПУЛЯРНЫЕ КОНЦЕПЦИИ РЕДЕВЕЛОПМЕНТА ТЕРРИТОРИЙ

Потенциал развития промышленных зон ни в одном из российских регионов не использован более чем на 20%. Огромная площадь, на которой может быть построен новый завод, жилье, торговый центр, территория, которая может приносить деньги в бюджет региона и обеспечивать возврат инвестиций застройщику, «простаивает без дела», ухудшая облик региона и зачастую создавая опасность жизни и здоровью людей.

По данным обзора Единого Аналитического центра «Размах» наиболее популярной концепцией застройки промышленных зон

сегодня является жилищное строительство. Именно эта концепция лидирует в большинстве российских регионов. Исключение составляют ЦФО с СКФО, где основная концепция застройки в 2015 году - это коммерческая недвижимость и ПФО, где лидирует промышленное строительство. Показатели 2015 года и анализ федерального бюджета дает нам возможность сделать прогноз, что по итогам 2016 года и в течение ближайших 5 лет мы увидим значительный прирост проектов промышленного редевелопмента: на 5-7% по итогам 2016 года и до 15% до 2020 года.



ПРИМЕРЫ УСПЕШНОГО ОПЫТА РЕДЕВЕЛОПМЕНТА В РОССИИ

ИНДУСТРИАЛЬНЫЙ ПАРК «СТАНКОМАШ», ЧЕЛЯБИНСК.

Завод «Станкомаш» был основан в 1935 году как станкостроительное предприятие. В годы войны «Станкомаш» (завод им. Серго Орджоникидзе) был крупнейшим оборонным заводом. В 2014 г. Промышленная группа «КОНАР» взяла на себя обязательства по возрождению и развитию этой производственной площадки и стала инициатором создания индустриального парка, сохранив историческое название. Сегодня Индустриальный парк «Станкомаш» как частный парк Brownfield, занимает территорию в 180 Га и является одним из ключевых проектов реализации политики импортозамещения в России и объектом федерального значения. В кратчайшие сроки руководством «Станкомаша» была сформирована команда профессионалов, организована круглосуточная работа подрядчиков и как результат, - на территории ИП «Станкомаш» уже сегодня выпускается российское оборудование и комплектующие, аналогов которых в РФ до сих пор не производилось.

ИНДУСТРИАЛЬНЫЙ ПАРК «ОЗЕРЫ», МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

Промышленные площадки индустриального парка «Озеры» ведут свою историю с первой половины XIX века, когда были построены бумаготкацкие мануфактуры, благодаря которым уже к концу столетия Озеры стали промышленным центром губернии. Пройдя кризисные периоды времен революций и мировых войн, предприятие Озер пришло к обветшанию только в 2000 году. Однако уже в 2008 году на базе территории текстильного завода (42 Га) было решено создать индустриальный парк «Озеры».

КАМСКИЙ ИНДУСТРИАЛЬНЫЙ ПАРК «МАСТЕР», НАБЕРЕЖНЫЕ ЧЕЛНЫ

Камский индустриальный парк «Мастер» создан в 2004 году на основании Постановления Кабинета Министров Республики Татарстан. Завод расположился на площадке завода «Ремдизеля» - дочернего предприятия ПАО «КАМАЗ». Реконструкция площадки заняла несколько лет. Площадь Камского индустриального «Мастер» составляет 54,6 га. Строительство производственных помещений на базе индустриального парка продолжается.