



РАЗМАХ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ ГРУППА ИНЖИНИРИНГОВЫХ КОМПАНИЙ

СПОСОБЫ СНИЖЕНИЯ ЗАТРАТ ПРИ ПОДГОТОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ПОД ЗАСТРОЙКУ

Докладчик: Алексей Николаевич Фунтов,
Советник по генподряду, ФГИК «Размах»

О КОМПАНИИ

>19лет

БОЛЕЕ 19 ЛЕТ НА РЫНКЕ
РЕДЕВЕЛОПМЕНТА ТЕРРИТОРИЙ

КОМПАНИЯ, ОСНОВАВШАЯ ОТРАСЛЬ

>3000

БОЛЕЕ 3000 ПРОЕКТОВ РАЗЛИЧНОЙ
СТЕПЕНИ СЛОЖНОСТИ В РАЗНЫХ
УГОЛКАХ РОССИИ

НАИБОЛЕЕ ОПЫТНАЯ КОМПАНИЯ В РФ

>200

БОЛЕЕ 200 ЕДИНИЦ СОВРЕМЕННОЙ
ТЕХНИКИ

КОМПАНИЯ-ЛИДЕР ПО
ИСПОЛЬЗОВАНИЮ ИННОВАЦИОННЫХ
ПОДХОДОВ РЕДЕВЕЛОПМЕНТЕ

∞

БЕСЧИСЛЕННОЕ МНОЖЕСТВО
НЕСТАНДАРТНЫХ РЕШЕНИЙ
СЛОЖНЫХ ПРОБЛЕМ

КОМПАНИЯ, КОТОРАЯ НЕ ТОРОПИТСЯ
БЫТЬ ТАКОЙ КАК ВСЕ И ПОДБИРАЕТ
ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПОДХОД К
КАЖДОЙ ЗАДАЧЕ

ИСТОРИЯ КОМПАНИИ

В 1997 году наша компания стала первой в РФ организацией, специализированной на оказании демонтажных услуг, внедрив правила и технологии, по которым сегодня работает высоко конкурентный рынок редевелопмента территорий

В 2011 году компания вышла на федеральный уровень и начала предоставлять комплексные услуги по сопровождению демонтажных работ по всей территории Российской Федерации

В 2014 году оформилось направление развития компании. Сегодня это Федеральная группа инжиниринговых компаний, постоянно повышающая качество реализации проекта за счет инновационных решений и интеллектуальных технологий. С 2015 года компания работает также на рынке Западной Европы

ЛИДЕР РЫНКА
СЗФО



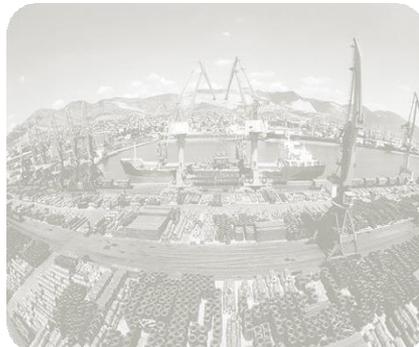
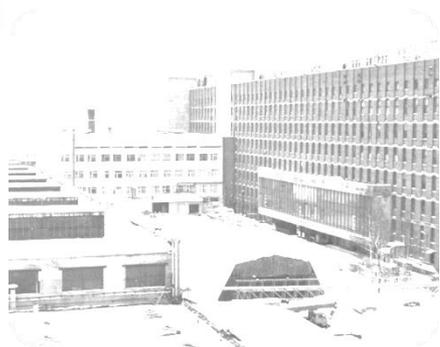
РЕГИОНАЛЬНАЯ
ЭКСПАНСИЯ



ИНЖИНИРИНГ



РЕДЕВЕЛОПМЕНТ. ТРЕНД ИЛИ ОСОЗНАННАЯ НЕОБХОДИМОСТЬ?



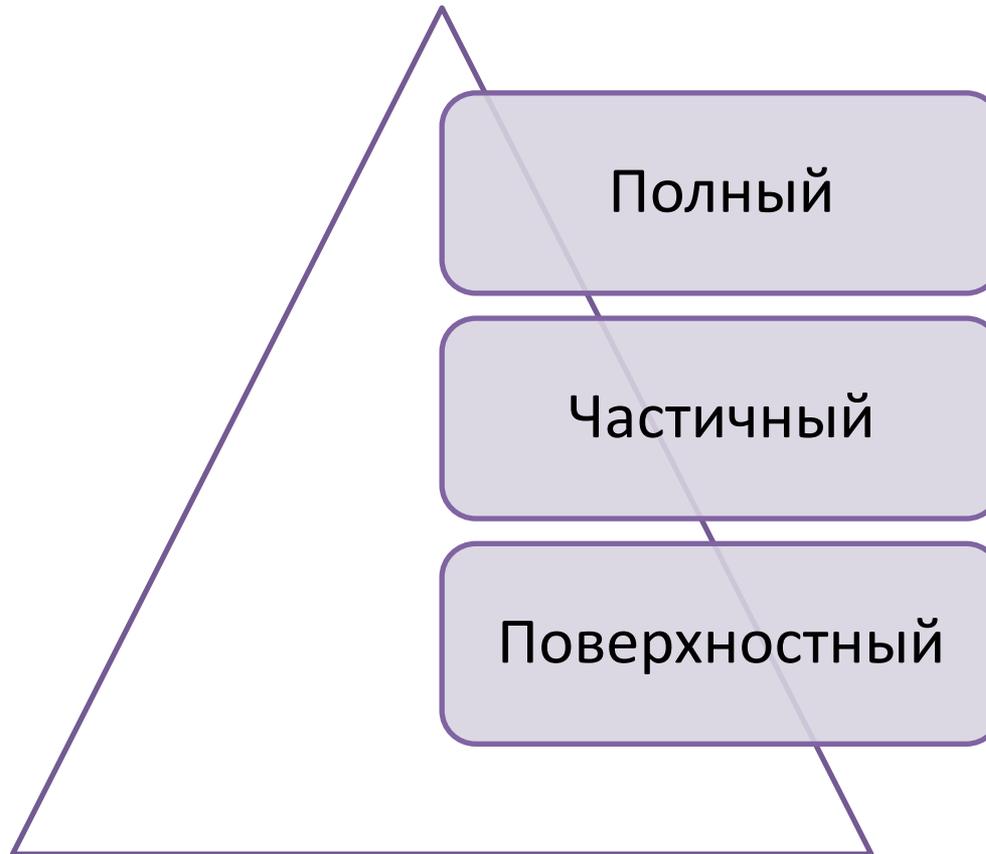
Редевелопмент:

- один из наиболее эффективных способов перепрофилирования невостребованных в
- существующем состоянии, пришедших в упадок отдельных объектов или нерационально (неэффективно) используемых территорий. Как правило, редевелопмент сопровождается сносом (демонтажем) аварийных или утративших свое функциональное назначение объектов, их реконструкцией и сменой целевого назначения использования территории в целом.

ОПТИМИЗАЦИЯ БЮДЖЕТА



Виды редевелопмента территорий



ПОДГОТОВКА ТЕРРИТОРИИ

	Полный демонтаж конструкций	Частичный демонтаж конструкций
Стоимость	дешевле	дороже
Сроки	медленнее	быстрее
Сложность	легче	сложнее
Согласование	сложнее	легче
Возможности	больше	меньше

ПРОБЛЕМЫ И РЕШЕНИЯ

Особенности	Проблемы, риски, возможности	Рекомендации
отсутствие достоверных и полных исходных данных о территории, подвергаемой реновации	несоответствие тех паспортов зданий их реальному состоянию и ТЭПам	выполнение обмеров и визуального обследования на этапе формирования мастер-плана реновации территории
	отсутствие достоверной информации обо всех инженерных коммуникациях, расположенных в пределах территории	получение архивных данных в КГА, проведение гео-радарного обследования территории
	территория могла подвергаться обстрелам и бомбежкам в период ВОВ, возможно обнаружение взрывоопасных предметов (ВОП)	сбор архивных данных, учет в бюджете необходимости обследования и очистки территории от ВОП

Особенности

Проблемы, риски, возможности

Рекомендации

отсутствие достоверных и полных исходных данных о территории, подвергаемой реновации

на территории могут находиться фактически не функционирующие, разобранные и вывезенные опасные производственные объекты (ОПО), не снятые с учета в Ростехнадзоре

чтобы решение проблемы ликвидации ОПО не оказалось сюрпризом в виде перехода "по наследству" от бывших владельцев участка и не легло на плечи инвестора, необходимо заранее учитывать эту вероятность, закладывать соответствующие мероприятия в график и бюджет реализации проекта

высокая вероятность ошибок при формировании бюджета расходов и финансовой модели проекта

предварительная (до принятия решения о приобретении участка) работа по сбору архивных данных и истории приобретаемого участка, составление матрицы рисков, прогнозирование затрат, которые могут возникнуть по мере сбора исходных данных

Особенности	Проблемы, риски, возможности	Рекомендации
<p>многолетняя эксплуатация и как следствие - накопленный экологический ущерб</p>	<p>высокая степень износа зданий, в том числе - аварийное состояние</p>	<p>привлечение на стадии оценки инвестиционной привлекательности объекта экспертов по сносу и демонтажу для оценки стоимости работ</p>
	<p>необходимость рекультивации территории или приведения ее в соответствие экологическим нормам</p>	<p>необходимо на ранней стадии планирования проекта сбор и анализ архивных данных, технологических регламентов производства, выполнение лабораторного анализа проб почво-грунта по заведомо расширенной программе с целью составления трехмерной модели локализации опасных зараженных грунтов и проработки вариантов рекультивации или реабилитации грунта.</p>

Особенности

многолетняя эксплуатация и как следствие - накопленный экологический ущерб

Проблемы, риски, возможности

значительный объем строительных отходов от сноса и демонтажа объектов

Рекомендации

привлечение экспертных организаций для проведения визуального обследования, составления ведомостей объемов работ по сносу, ведомостей отходов по классам опасности, расчетов стоимости утилизации отходов, возможности их переработки и вторичного использования, платежей за негативное воздействие на окружающую среду. Разработка различных сценариев оптимизации затрат инвестора с учетом логистики и прогнозов индексации тарифов.

Особенности	Проблемы, риски, возможности	Рекомендации
<p>наличие объектов с неопределенным режимом использования и правовым статусом - объектов культурного наследия, мемориальных и культовых сооружений, наличие градостроительных ограничений и обременений</p>	<p>выявление ОКН, мемориальных или культовых сооружений может в значительной мере изменить реальные технико-экономические показатели будущих объектов, возможно появление охранных зон или обременений.</p> <hr/> <p>проекты по приспособлению или реставрации ОКН как правило проходят длительный путь согласований, изначальные проектные решения могут претерпеть серьезные изменения, оказывая негативное влияние на привлекательность новых объектов, их стоимость и сроки проектной подготовки</p>	<p>предварительное получение в региональных органах по охране объектов культурного наследия справок о режиме землепользования и наличии ОКН, учет возможных обременений в организационной и финансовой модели проекта</p>

Особенности	Проблемы, риски, возможности	Рекомендации
большое количество взаимосвязанных участников проекта и наличие конфликта интересов: население-инвестор-органы власти	сложность достижения баланса интересов	выявление мажоритариев и миноритариев, формирование контрольного пакета, концентрация права принятия решений у минимального числа участников
	появление протестных инициативных групп и общественных движений	ведение мониторинга активности инициативных групп- "врага" нужно знать в лицо, выявление их истинных и скрытых интересов, слабых мест, поиск компромата, формирование встречного общественного мнение, грамотная работа с органами власти, депутатами, СМИ

Особенности

неопределенность
целевых
показателей на
начальной стадии
проекта

Проблемы, риски, возможности

потеря инвестиционной
привлекательности проекта
на стадии его реализации

Рекомендации

составление мастер-плана
проекта, комплексный
анализ плана развития
прилегающих территорий,
инженерной, транспортной
и социальной
инфраструктуры до сколь-
нибудь серьезных затрат и
принятия решения об
участии в финансировании
проекта

Особенности

Проблемы, риски, возможности

Рекомендации

расположение в окружении объектов, не составляющих единую среду: промышленная, общественно-деловая и жилая застройка, объекты транспортной или инженерной инфраструктуры

имеется риск ошибок при функциональном зонировании территории и определении ключевых ТЭП-ов, как следствие - создание объектов, не пользующихся спросом, возможность окружения депрессивными некомфортными для проживания объектами

при выявлении дефицита объектов транспортной, социальной и общественно-деловой, рекреационной инфраструктуры на смежных территориях возможно разместить на участке высоколиквидные объекты с повышенной доходностью

своевременный и оперативный сбор информации об изменениях генерального плана и ПЗЗ, ППТ и ПМ в стадии разработки и согласования, учет планов развития прилегающих территорий при формировании концепции застройки

Особенности

Проблемы, риски, возможности

Рекомендации

длительный период реализации проекта

риск изменения рыночной конъюнктуры, валютные колебания, инфляционные процессы, рост конкуренции

расчет нескольких финансовых моделей реализации проекта с учетом различных финансово-экономических прогнозов

риск изменения законодательства, градостроительных регламентов, ПЗЗ, введения новых налогов, одностороннего изменения инвестиционных условий со стороны органов власти

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.

Особенности

Проблемы, риски, возможности

Рекомендации

большая территория
с неоднородным
рельефом,
геологическими,
гидрологическими и
экологическими
параметрами

наличие сложных
геологических условий может
серьезно увеличить бюджет
проекта.

на территории могут быть
обнаружены
"красно книжные" животные
или растения

могут потребоваться
дорогостоящие мероприятия
по созданию
гидротехнических
сооружений, мелиорация,
берегоукрепление,
противооползневые
мероприятия.

изучение архивных
материалов по инженерным
изысканиям ,
своевременный учет в
финансовой модели проекта
дорогостоящих
мероприятий

Особенности	Проблемы, риски, возможности	Рекомендации
<p>наличие объектов с необычной архитектурой или конструктивными особенностями</p>	<p>в случае сохранения и приспособления объекта возможно его трансформация в креативное пространство, арт-объект, дорогостоящие апартаменты</p>	<p>привлечение архитекторов, имеющий опыт реализации подобных проектов на стадии формирования концепции редевелопмента</p>
	<p>при сносе и демонтаже встречаются объекты с нестандартными конструктивными особенностями, в условиях крайней стесненности, с глубоким заложением фундаментов и т.п... Стоимость работ по их ликвидации может в разы превышать стоимость сноса стандартного объекта- аналога</p>	<p>целесообразно формирование бюджета сноса объектов с привлечением профессиональных монтажных организаций, имеющих опыт сноса не только стандартных объектов.</p>

Особенности	Проблемы, риски, возможности	Рекомендации
Энерговооружённость территории	как правило на бывших промышленных территориях имеются лимиты по энергоснабжению , достаточные если не для проекта редевелопмента в целом, то как минимум - на период строительства	проверить ТУ на присоединение и подтвердить их правовой статус
транспортная доступность	обычно объекты промышленности имеют хорошие подъезды, в том числе - железнодорожные ветки	можно использовать при расчетах логистики на период строительства, предстоящий ремонт дорог обойдется дешевле проектирования, согласования и строительства новых дорог.

Особенности	Проблемы, риски, возможности	Рекомендации
отсутствие социальной инфраструктуры	появление обременений на строительство социальной инфраструктуры	учет данного факта при разработке концепции развития территории, прогнозирование возможности появления обременений уже на стадии реализации проекта
финансовая емкость проекта	проект редевелопмента 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 улучшений объекта brownfield по сравнению с объектом greenfield. Это необходимо учитывать при расчете финансовой модели проекта в целях привлечения заемных средств. Предполагается, что цена вновь создаваемых объектов будет обеспечивать повышенную маржинальность проекта.



РАЗМАХ

Единый телефон:
8 (800) 333-45-18
info@raz-max.com
www.raz-max.com

Центральный офис:
Санкт-Петербург, ул. Магнитогорская, д. 51,
лит. Ж, БЦ "Магнитка", офис 401

Многоканальный телефон:
+7 (812) 244-25-45