

ПЕРЕВОД ПРЕДПРИЯТИЙ ЗА ЧЕРТУ ГОРОДА: ДЕЙСТВЕННЫЙ МЕХАНИЗМ РАЗВИТИЯ ПРОМЫШЛЕННОСТИ В САНКТ- ПЕТЕРБУРГЕ?

KNIGHT FRANK ST. PETERSBURG

ЛЕОНИД ЗАХАРОВ

Knight Frank Saint Petersburg

June 2015

ПЛАН ПРЕЗЕНТАЦИИ

- ✓ Предпосылки для перевода с точки зрения собственников предприятий;
- ✓ Примерная арифметика и основные ограничивающие факторы;
- ✓ Примеры промышленных площадок, выведенных за черту города, и проходящих редевелопмент;
- ✓ Практический опыт перевода производства глазами собственника

ПРЕДПОСЫЛКИ ДЛЯ ПЕРЕВОДА

Старое и новое

Основные предпосылки с точки зрения собственников промышленных предприятий:

Рыночные: Необходима смена номенклатуры выпускаемого товара, для чего необходимы новые производственные цеха и оборудование.

Перепрофилирование или новое строительство на существующих площадях не всегда возможно и часто неэффективно.

Производственные: Старые промышленные объекты морально и физически изношены и не отвечают современным требованиям организации производства: ввиду технологического прогресса возможно сокращение площади производства, необходима установка нового оборудования, возможна оптимизация численности рабочих.

Экономические:

Земельные участки промышленного пояса, примыкающего к центральным районам города или находящиеся в них (Адмиралтейский, Василеостровский, Выборгский, Петроградский и др. р-ны) стоят дороже, чем расположенные на них производственные мощности.



АРИФМЕТИКА ПЕРЕВОДА

Моделирование ситуации:

- Имеется морально устаревшее производство на территории, пригодной для редевелопмента.

Существующая ситуация	Площадь, кв.м	Рыночная стоимость, руб./кв.м	Стоимость, руб.
Земельный участок	70 000	30 000	2 100 000 000
Существующие промышленные корпуса, малоиспользуемые/сдающиеся в аренду	35 000	20 000	700 000 000
ИТОГО:			2 100 000 000

Потребности максимальные	Площадь, кв.м	Рыночная стоимость, руб./кв.м	Стоимость, руб.
Земельный участок с коммуникациями	70 000	4 700	329 000 000
Новые промышленные корпуса с оборудованием	35 000	50 000	1 750 000 000
ИТОГО:			2 079 000 000
Выгода от перевода пр-ва:			21 000 000

Существующая ситуация	Площадь, кв.м	Рыночная стоимость, руб./кв.м	Стоимость, руб.
Земельный участок	70 000	30 000	2 100 000 000
Существующие промышленные корпуса, малоиспользуемые/сдающиеся в аренду	35 000	20 000	700 000 000
ИТОГО:			2 100 000 000

Потребности реалистичные	Площадь, кв.м	Рыночная стоимость, руб./кв.м	Стоимость, руб.
Земельный участок с коммуникациями	40 000	4 700	188 000 000
Новые промышленные корпуса с оборудованием	20 000	50 000	1 000 000 000
ИТОГО:			1 188 000 000
Выгода от перевода пр-ва:			912 000 000

- В случае строительства на существующей площадке стоимость строительства – это сумма затрат, вложения которые будут окупаться в течении нескольких лет
- В случае перевода и продажи участка есть **возможность полностью окупить новое строительство и извлечь дополнительную финансовую выгоду.**

ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ ФАКТОРЫ

1. Фактор времени

- Идеальная схема для производителей:
 - ✓ получение денег за существующий земельный участок;
 - ✓ продолжение работы на площадке до момента ввода нового производства (предположительно, 2 года), например, на правах аренды;
 - ✓ строительство и запуск нового производства;
 - ✓ фактический перевод производства на новую площадку.
- Идеальная схема для девелоперов:
 - ✓ получение прав на земельный участок, проектирование, строительство
 - ✓ продажа квартир;
 - ✓ расчет – долей в проекте (квартирами), либо поэтапными траншами.

*Т.е. основная проблема - **временной лаг между получением средств от продажи земельного участка и временем запуска нового производства**. Причем, в случае привязки к девелоперскому проекту, производитель принимает на себя риски затягивании сроков проекта, согласований и т.п.*

2. Градостроительные риски

Девелоперы не заинтересованы в приобретении участков в не соответствующей функциональной зоне ПЗЗ и Ген. Плана, без согласованного ППТ.

ЖК «Времена года»



ЖК «Московский квартал»



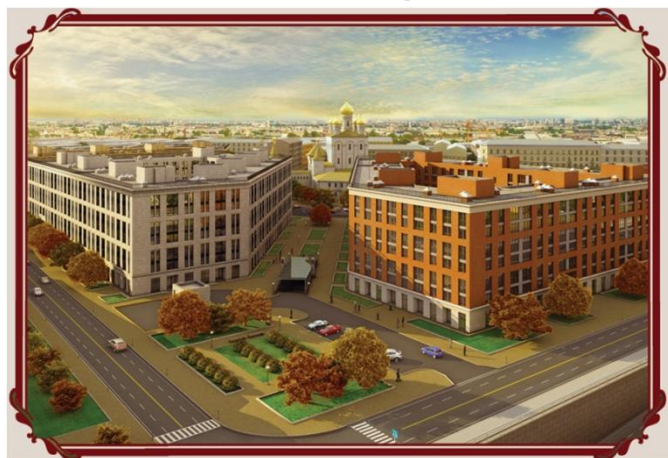
ПРИМЕРЫ ПЛОЩАДОК, ПРОХОДЯЩИХ РЕДЕВЕЛОПМЕНТ

Наименование предприятия	Адрес	Проект	Площадь участка, кв.м	Площадь создаваемой недвижимости, кв.м	Годы реализации	Новое местоположение предприятия
Заводы Керамика, Стройфарфор	Южное ш. 49-55	ЖК "София"	208 600	304 582	2013-2017	Никольское
Станция «Московская-Товарная»	Полтавский пр-д/ Миргородская ул./ Кременчугская ул./ наб. Обводного канала	ЖК «Царская столица», МФК	210 000	260 000	2013-2016	Грузовой двор Шушары
Завод "Баррикада"	Энергетиков, 9	ЖК "Зима Лето"	95 804	148 285	2014-2017	Гатчина
Завод «Петмол»	Московский пр., 65	ЖК «Времена года»	54 996	109 142	2012-2016	Парнас
ЗАО «Вагонмаш»	Московский пр., 115	ЖК "Московские ворота"	260 000	135 000	2014-2016	Чугунная улица
Силовые машины. Электросила.	Московский пр., 139 БД	ЖК "Московский квартал"	60 700	106 669	2013-2016	Металлострой
Северный завод	Ушаковская наб., 3	ЖК «Riverside»	68 404	125 016	2012-2016	-
Завод им. Калинина	Уральская ул., 4	ЖК "Самоцветы"	70 000	123 750	2014-2016	-
Завод «Электрик»	Медиков, 10	ЖК «Европа Сити»	73 576	165 790	2013-2017	-
ЗАО «Ленпродмаш»	наб. Обводного канала / Московский пр.	ЖК «Тапиола»	19 133	53 886	2013-2015	Невский район

ПРИМЕРЫ ПЛОЩАДОК С ВЫВЕДЕННЫМ ПРОИЗВОДСТВОМ, ОЖИДАЮЩИХ РЕДЕВЕЛОПМЕНТА

Наименование предприятия	Адрес	Проект	Площадь участка, кв.м	Площадь создаваемой недвижимости, кв.м	Годы реализации	Новое местоположение предприятия
ОАО «Октябрьская железная дорога»	Московский пр. / наб. Обводного кан.	ЖК «Галактика»	380 000	800 000	2016-2021	-
ГИПХ	ул. Добролюбова, 14	"Набережная Европы"/Верховный суд и Судебный департамент РФ	100 000	н/д	н/д	ул. Крыленко/пос. Капитолово Всеволожского р-на ЛО
Хладокомбинат №1	ул. Черниговская, 15	Nordic City	100 000	н/д	н/д	Кириши
Завод им.Крупской	Социалистическая, 21	ГК "Пионер"	17 352	н/д	н/д	дер. Разбегаево, Ломоносовский р-н ЛО

ЖК «Царская столица»



ЖК «София»



**ЗАО «Найт Фрэнк Санкт-Петербург»
Ул. Маяковского, д.3 Б, лит.А
191025 Санкт-Петербург Россия**

Тел.: +7 (812) 363 22 22

Факс: +7 (812) 363 22 23

www.knightfrank.ru