

15 лет
на рынке

**Роль технико-юридического аудита при
реализации инвестиционного проекта
«Индустриальный парк»**



Цели и задачи технико-юридического аудита инвестиционного проекта «Индустриальный парк»

- **Определение возможности создания ИП и его подключения к инженерной и транспортной инфраструктуре**
- **Определение возможности размещения на территории Парка резидентов и их тип.**
- **Определение порядка действий по созданию и развитию Парка**

**Определение
комплекса
мероприятий
для создания
и развития
ИП на
конкретном
земельном
участке**

Содержание работ осуществляемых при проведении технико-юридического аудита

- Анализ земельного участка (ЗУ), и объектов иной недвижимости с точки зрения возможного размещения на его территории индустриального парка;
- Анализ возможностей и проблем зонирования земельного участка;
- Анализ существующей и планируемой к созданию внешней инфраструктуры Парка с учетом планов развития инфраструктуры, расположенной на прилегающих территориях;
- Анализ соответствия параметров площадки типовым требованиям потенциальных резидентов индустриальных парков;
- Анализ правоустанавливающих документов;
- Анализ соответствия сведений о местоположении, правах на ЗУ для размещения парка и иных характеристик парка требованиям Национального стандарта ИП, Приказа МЭР РФ и других нормативных документов.

Анализ земельного участка (ЗУ), и объектов иной недвижимости с точки зрения возможного размещения на его территории индустриального парка

Наименование индустриального парка	Территория перспективного развития
Расположение земельного участка	В границах муниципального образования «город _____». Участок расположен в северной части г. _____
Вид индустриального парка	Brownfield
Земельный участок (размер в га, кадастровый номер)	Общая площадь земельного массива - 5,95 га;
Геологические и геодезические параметры земельного участка (в т.ч. рельеф, проведение инженерных изысканий)	Не проводились
Орган исполнительной власти / девелопер / управляющая компания	АМС Северо-Западного района г. _____
Категория земли	Земли поселений (земли населенных пунктов)
Вид разрешенного использования	Для эксплуатации заводского хозяйства

Анализ возможностей и проблем зонирования земельного участка



Функциональные зоны в составе земель населенного пункта

Жилые зоны

расч. срок	1 очередь	сущест.	
			многоэтажной застройки 5 эт. и выше
			среднеэтажной 2-10 эт.
			малозэтажной многоквартирной застройки 2-4эт.
			малозэтажной застройки с участками

Общественно-деловые зоны

			общественных центров, обслуживающих и деловых объектов
			учреждений здравоохранения и социальной защиты
			учреждений высшего и среднего профессионального образования

Зонирование территории (по генеральному плану, схеме территориального планирования)

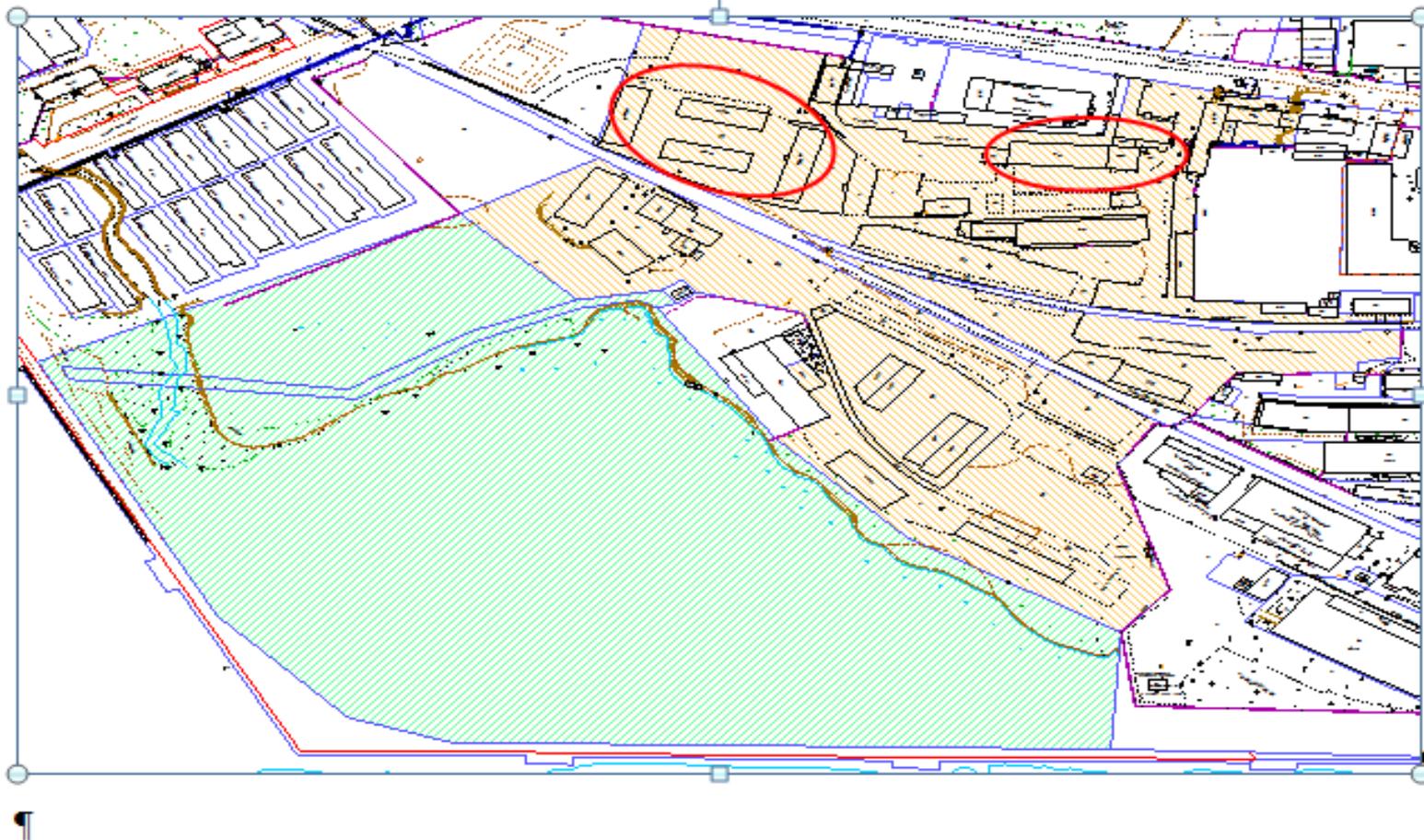
- Теплицы;
- Предприятие по переработке древесины;
- Цех по производству корпусной мебели;
- Хлебопекарня;
- Предприятие по выращиванию грибов;
- Авторемонтные мастерские;
- Автосалон;
- Стройсклад;
- Цех по изготовлению металлоконструкций;
- Блочный цех;
- Административное здание;
- Стоянка автотранспорта;
- Дороги общего пользования;
- Зеленая зона;

Анализ возможностей и проблем инженерного обустройства земельного участка

Наличие на земельном участке объектов инфраструктуры с указанием имущественных прав	<ul style="list-style-type: none">• Электроснабжение;• Газоснабжение;• Водоснабжение;• Водоотведение;• Собственность.
Наличие возможности подключения, либо технических условий на подключение к электрическим сетям (в т.ч. свободная мощность)	<u>Технические условия</u> 10 ПС по 1000 кВА суммарной мощностью 1 мВт
Наличие возможности подключения, либо технических условий на подключение к сетям газоснабжения	<u>Технические условия</u> существующий газопровод среднего и низкого давления
Наличие возможности подключения, либо технических условий на подключение к сетям водоснабжения/водоотведения (в т.ч. ливневой канализации)	<u>Технические условия</u> <u>Водоснабжение</u> существующий трубопровод в две нитки по $\varnothing=230$ мм; <u>Водоотведение</u> – канализационная труба $\varnothing=600$ мм.
Наличие возможности подключения, либо технических условий на подключение к сетям связи	<u>Технические условия</u> Объект телефонизирован. Дополнительные телефонизация возможна от городской АТС

Анализ правоустанавливающих документов

На участке присутствуют здания, в том числе эксплуатируемые, данные по которым не предоставлены. Аренда данных зданий также не указана в обременениях.



Кадастровая и правоустанавливающая информация о земельных участках

Адрес:	обл. Московская, Солнечногорский район, с.п.Пешковское
Уточненная площадь:	3 202 729.00 кв. м
Кадастровая стоимость:	Нет данных
Форма собственности:	Московская область, свидетельство 50 АЕН 087948
Дата постановки на учет:	30.09.2013
Кадастровый квартал:	50:09:0020717
Кадастровый район:	50:09
Кадастровый округ:	50
Категория:	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Разрешенное использование	Для размещения иных объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения

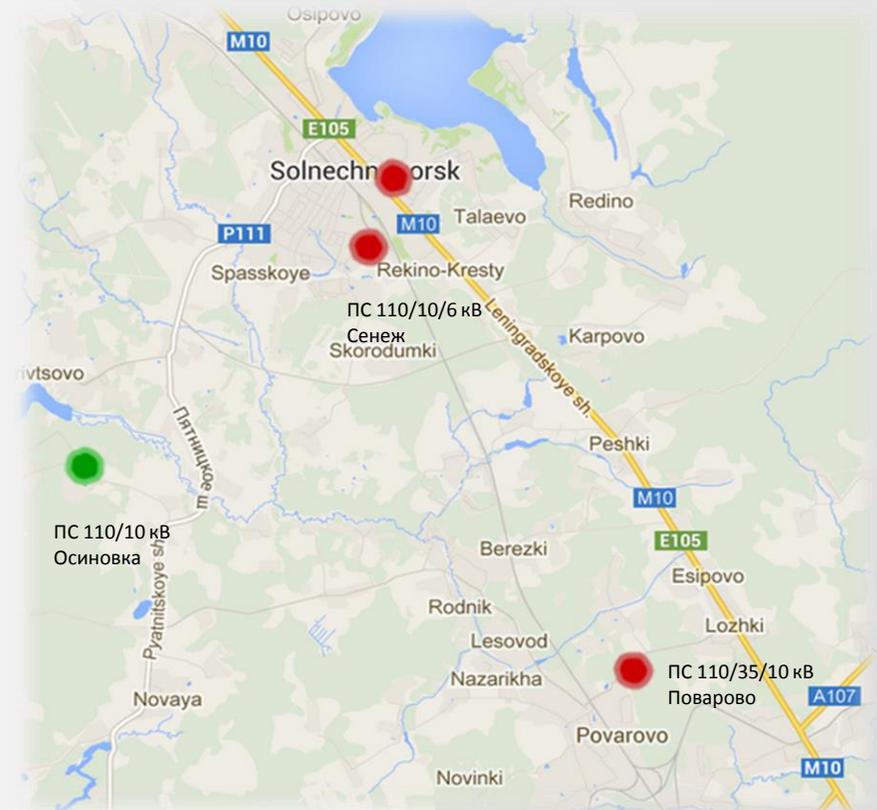


Территория перспективного развития «Есипово» расположена на земельном участке с кадастровым номером 50:09:0020717:225

Электроснабжение ОАО «ФСК ЕЭС»

- Ближайшие питающий центр ПС 110/35/10 кВ «Поварово» компании ОАО "МОЭСК" не имеют свободного резерва мощностей
- ПС 110/35/10 кВ «Поварово»
- Московская область Солнечногорский район п.Поварово
- Год ввода в эксплуатацию/реконструкция с изменением трансформаторной мощности:1 952
- Мощность установленных трансформаторов, МВА:2x20, 1x25
- Фактическая нагрузка по замерам, МВА: 73.0
- Профицит (+)/дефицит (-) по замерам, МВА: 4.3
- Снятие ограничений :не требуется
- Внешние сетевые ограничения(срок снятия ограничений):
- Объем мощности по заявкам на ТП, МВА:37.2
- Объем мощности по заключенным договорам об осуществлении ТП, находящимся на исполнении, МВА:24.5
- Максимальная мощность, разрешенная для ТП, МВА:

Схема питающих центров



ОАО «МОЭСК» не имеет свободных мощностей вблизи Индустриального парка
Необходимо строительство новой ПС

Газоснабжение

- В настоящее время технических условия на газоснабжение не получалось.
- На территории расположены не действующая котельная производительностью 13,9 Гкал/час и газопровод высокого давления $D=400$ мм.
- По данным Министерства энергетики Московской области источником газоснабжения Индустриального парка может являться газопровод $P=0,6$ МПа, проложенный к пансионату Орбита.
- В 5 км от территории индустриального парка расположены магистральные сети ООО «Газпром трансгаз Москва» и в 10 км расположена ГРС «Андреевка» (на схеме желтым цветом показана охранный зона газопровода «Газпром трансгаз Москва»)

Схем расположения газопровода



ОАО «Газпром трансгаз» имеет свободные мощности вблизи Индустриального парка

Сильные и слабые стороны земельного участка

Слабые стороны участка

- Участки 50:37:0050105:53, 50:37:0050121:38 имеют не очень удачную форму, небольшой размер и расположены вблизи земельных участков под жилую застройку.
- Расположенные с северо-восточной, юго-восточной, южной, западной границей СНТ и участки под жилое строительство накладывают ограничения на полезную площадь Индустриального парка.
- Участок позволяет размещать преимущественно предприятия V и IV классов опасности. Размещение предприятий III и II классов опасности возможно только на 50:37:0030112
- **Отсутствие свободных мощностей на питающих центрах «МОЭСК» и «ФК ЕЭС», достаточных для создания индустриального парка площадью 100 и более гектар.**

Сильные стороны участка

- **Наличие небольших свободных мощностей на питающем центра «МОЭСК» ПС 110/10 кВ Сорокино и планируемые реконструкции других близко расположенных питающих центров**
- Близость узловой станции – пересадочного узла «Ожерелье».



Индустриальный парк «Ожерелье»

Сравнение ключевых параметров территории перспективного развития «_____» с требованиями к ИП МЭР РФ

№ п/п	Параметр	Приемлемый диапазон значений	Оценка показателя ИП «_____»
1	Площадь земельного участка в расчете на 1 резидента	0,5-6 га	6 га
2	Площадь под размещение резидентов ИП	не менее 40% от общей площади ЗУ	>60%
3	Наличие свободных трудовых ресурсов	Да	Да
4	Приемлемая транспортная доступность	Да	Да
5	Годовая выручка резидента в расчете на 1 га занимаемого резидентом участка	100-150 млн. руб./га	100 млн. руб. /Га
6	Количество рабочих мест в расчете на 1 га занимаемого резидентом участка	20-75 чел./га	20 чел./Га
7	Инвестиции резидента в расчете на 1 га площади участка, занимаемого резидентом	100-150 млн. руб./га	80 млн. руб./Га
8	Инвестиции резидента/годовая выручка резидента	0,8-1,2	0.8
9	Налоговые поступления резидентов/выручка резидентов	13% - 17%	13% - 17%
10	Удельные инвестиции в создание инженерной и/или транспортной инфраструктуры индустриального парка	5-10 млн. руб./га и менее	15 млн. руб/Га
11	Наличие обременений	нет	Да



Соответствует



Соответствует частично



Не соответствует

Проблемы производственного бизнеса

- отсутствие подготовленных земельных участков для размещения производств;
- отсутствие или высокая стоимость необходимой инженерной и транспортной инфраструктуры;
- сложности с получением согласований и подключений к инфраструктуре;
- низкая доступность финансовых ресурсов для модернизации производств;
- отсутствие или невысокое качество трудовых ресурсов;
- административные и коррупционные барьеры для бизнеса.

Именно из этих проблем вытекают требования потенциальных резидентов к ЗУ

Определение возможных источников финансирования создания индустриальных парков

Минэкономразвитие РФ	1	Программа поддержки МСП (ИП и резидентов ИП) Программа поддержки моногородов ОЭЗ
Минпромторг РФ	2	Подпрограмма «Индустриальные парки» Программа поддержки моногородов
ГК Внешэкономбанк	3	Кредиты ИП на стандартных условиях ИП в моногородах (проектный офис)
Сбербанк России	4	Кредит «Индустриальный парк» для ИП Кредит «Бизнес-проект» для резидентов ИП
Международные институты развития (ЕБРР, IFC)	5	Кредиты и займы на создание и развитие ИП

Результат проведенного технико-юридического аудита

Составление укрупненного бюджета строительства индустриального парка типа «Гринфилд».

Разработка дорожной карты создания и развития Парка.

Наш центральный офис расположен в одном из исторических центров Москвы, в удобной доступности как на общественном, так и на личном транспорте.

Адрес:

Москва, Барабанный переулок, дом 3,
рядом со станцией метро «Электrozаводская»

Почтовый адрес:

107023, Москва, Барабанный переулок, дом 3,

Телефон/факс: +7(495) 212-91-91

e-mail: info@kpi.ru



www.kpi.ru
www.i-plan.ru
www.keypartner.ru