



ГУД NEWS

КОРПОРАТИВНОЕ ИЗДАНИЕ

конъюнктура

Наталья АНДРОПОВА

Выглядим на миллиард

Российский рынок недвижимости в 2014 году станет одним из наиболее привлекательных для инвестиций в Европе. Такой прогноз делает компания Ernst&Young по результатам исследования «Недвижимость: Обзор инвестиционных тенденций, Россия-2014». А эксперты CBRE утверждают, что уже по итогам 2013-го страна находится в семерке наиболее популярных у инвесторов европейских рынков коммерческой недвижимости.

ПО ДАННЫМ Ernst&Young (EY), 88% компаний, активно работающих в секторе недвижимости в последние годы, считают российский рынок привлекательным для вложений.

«Столь благоприятная оценка сохраняется на протяжении нескольких лет, — отмечает Ольга Архангельская, руководитель группы по оказанию услуг в области недвижимости в СНГ EY, вице-президент Российской гильдии управляющих и девелоперов. — Хотя экономическая ситуация несколько усложнилась, инвесторы чувствуют себя уверенно, наблюдая успешный опыт вложения средств в российскую недвижимость».

Более высокую оценку инвесторы дают только Германии, Великобритании, Австрии, Турции и Швеции. Соответственно аналитики ожидают, что объем сделок на российском рынке вырастет. Правда, в основном это произойдет за счет жи-

лой недвижимости Москвы и Московской области, на которую уже наблюдается повышенный инвестиционный спрос. Впрочем, у коммерческих объектов тоже перспективы неплохие.

«Можно долго спорить о качестве инвестиционного климата и рисках, однако в стране работают иностранные инвесторы, которые не боятся совершать сделки стоимостью в миллиард долларов, — говорит Валентин Гаврилов, директор отдела исследований рынка CBRE в России. — Следование стереотипам ведет к тому, что трансграничные инвесторы в коммерческую недвижимость недооценивают возможности получения прибыли в России и упускают их».

В компании Jones Lang LaSalle согласны с коллегами: в то время как Всемирный банк понизил прогноз экономического роста для России на 2014 год с 3,5 до 2,2%, а МВФ оценивает возможный рост

ВВП уже не в 3,8 а в 2%, объем вложений в недвижимость превышает докризисный уровень. В 2013-м он, по данным JLL, достиг \$8,1 млрд, а в 2014-м может составить \$7 млрд.

«Некоторое снижение не говорит об уменьшении интереса со стороны инвесторов, — утверждает Олеся Дзюба, заместитель руководителя отдела исследований Jones Lang LaSalle. — Просто мы не ожидаем миллиардных сделок в 2014 году».

Согласно оценкам JLL доля иностранных инвестиций в российскую недвижимость выросла с 17% в 2012 году (\$1,5 млрд) до 45% в 2013-м (\$3,7 млрд). В 2014-м они могут достичь 60% от общего объема. При этом в компании подтверждают: иностранные инвесторы интересуются, прежде всего, высококачественными активами в столице.

«Возникает ощущение, что Москва и Россия — это одно и то же. Можно только радоваться за коллег, которые имеют возможность так считать», — комментирует прогнозы Юрий Борисов, управляющий партнер холдинга «АйБи ГРУПП», вице-президент РГУД.

Показатели Петербурга, по данным Colliers International, таковы. Общий объем инвестиций в недвижимость в 2013-м составил около \$1,4 млрд (годом ранее — \$1–1,2 млрд). Вкладывались преимущественно в землю (45% от общего объема, в 2012-м — 70%). Большинство сделок по покупке участков состоялось с целью жилищного строительства (86%).

В НОМЕРЕ:

- Интервью с Еленой Богдровой.....2
- Новости компаний3-5
- Налог втемную6
- Интервью с Григорием Алтуховым.....7
- Москвичи становятся скромнее.8
- Уральский размах.....8
- Жилье кормит инвесторов8
- Нормативы — в подарок.....9
- «Событийный» девелопмент9
- Власти ставят на футбол.....9
- Гильдия в деталях 10

ДИНАМИКА ИНВЕСТИЦИЙ В НЕДВИЖИМОСТЬ РОССИИ*, МЛРД \$



*Инвестиционные сделки, исключая покупку земельных участков, СП, прямые продажи жилья конечным пользователям.

По данным Jones Lang LaSalle

ИНВЕСТИЦИОННАЯ АКТИВНОСТЬ В СФЕРЕ ЕВРОПЕЙСКОЙ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Рыночный оборот, млн евро	2013	2012	Изменение 2013 -2012, %
Соединенное Королевство	55 721	41 729	33,5
Германия	30 400	25 111	21,1
Франция	15 624	16 208	-3,6
Швеция	9372	8 784	6,7
Испания	5259	2111	149,2
Нидерланды	4947	3829	29,2
Италия	4429	2560	73,0
Норвегия	4511	6868	-34,3
Дания	3116	2976	4,7
Ирландия	1787	545	227,7
Австрия	1599	1800	-11,2
Бельгия	2253	1911	17,9
Др. страны Западной Европы	4688	4920	-4,7
Россия	5158	3496	47,5
Польша	3278	2719	20,5
Чехия	791	588	34,6
Др. страны Центр. и Вост. Европы	870	628	38,6
Европа	153 862	126 785	21,4

По данным исследования CBRE

ОРГАНИЗАТОР: PRO ESTATE EVENTS

ПРИ ПОДДЕРЖКЕ: ГИЛЬДИЯ УПРАВЛЯЮЩИХ И ДЕВЕЛОПЕРОВ

УЧЕБНЫЙ БИЗНЕС-ТУР 16-20 ФЕВРАЛЯ 2014 ШКОЛА УПРАВЛЕНИЯ

www.PROEstate.ru, +7 (812) 640-60-70, +7 (495) 668-09-37

интервью

Беседовала Наталья АНДРОПОВА



Елена БОДРОВА: «Гильдия — воплощение знаменитого принципа о спасении утопающих»

Поручив компании PROEvent организацию всех традиционных мероприятий — от форума PROEstate до Рождественских саммитов, Российская гильдия управляющих и девелоперов сможет уделить больше внимания взаимодействию с органами власти, работе над законодательной базой и деятельности региональных представительств. О новых приоритетах Гильдии мы беседуем с недавно назначенным исполнительным директором РГУД Еленой Бодровой.

— Елена, вы кандидат юридических наук, у вас опыт работы в аппарате вице-губернатора и пресс-службе Комитета по управлению имуществом. Какие из ваших компетенций будут востребованы на новой должности?

— Думаю, члены РГУД ждут, что Гильдия, как и раньше, будет заниматься их продвижением. Мне предстоит активная работа с регионами, где нужно усилить позиции Гильдии. Помимо работы с компаниями придется строить диалог с ведомствами, министерствами, правительствами регионов.

Кроме того, Гильдия — воплощение знаменитого принципа о спасении утопающих. Благодаря ей профессиональное сообщество участвует в разработке нескольких законопроектов. Это логично. Когда законы неудобны или непонятны, бизнес должен сам позаботиться о законодательной защите своих интересов. Юридическое образование и понимание рынка позволит мне правильно наладить коммуникации между всеми участниками этого процесса. Есть уйма организационных моментов, связанных с обсуждениями инициатив в Госдуме, в профильном министерстве. Для меня такая работа оказалась просто находкой. Она позволяет не терять контакты в бизнес-среде и СМИ, не упускать из виду процессы, происходящие в сфере PR, и накапливать опыт в области права и недвижимости.

— Расскажите подробнее о предстоящей работе с регионами.

— Гильдия, конечно, присутствует в крупных городах страны, но не все представительства работают эффективно. Многое зависит от активности руководителей. Например, в Екатеринбурге команда трудится энергично и ярко.

В некоторых других регионах — просто провал. Моя задача — создать четкую систему взаимодействия между представительскими и органами управления Гильдии. Надо, чтобы каждый член РГУД чувствовал поддержку профессионального сообщества и в полной мере использовал открывающиеся возможности.

Мы хотим расширять свое присутствие в регионах, привлекать к активной работе новых членов. Первым делом намерены заключать рамочные соглашения о сотрудничестве с местными администрациями. Это даст возможность представительству Гильдии взаимодействовать с властью, решая насущные проблемы регионального рынка. Исполнительная дирекция Гильдии — это оператор инициатив. Когда каждая компания увидит, что ее идеи находят отклик, ее активность вырастет. Тогда и отрасль выйдет на новый уровень.

До сих пор у РГУД не было единого проекта, продукта, который был бы понятен бизнесу в любой точке России. Первым из них может стать работа с Министерством обороны. Гильдия начала ее в прошлом году. В ноябре министерство представило членам РГУД концепцию, по которой будет продаваться высвобождаемое военное имущество. Бизнес, конечно, заинтересован в том, чтобы это добро было вовлечено в рыночный оборот. Поэтому Гильдия намерена сформировать предложения для Минобороны — список активов, которые девелоперское сообщество хотело бы видеть в продаже в числе первых. Мы хотим собрать от членов Гильдии их пожелания, ведь профессионалы знают, как правило, имущественно-правовой статус ликвидных объектов в своих регионах. Этот перечень Гильдия сможет направить в Минобороны,

чтобы там учли его, когда будут разбивать на этапы программу приватизации. Разумеется, министерство это ни к чему не обязывает. Но для него такой список тоже может быть полезен. Специалисты МО смогут более четко понимать спрос на те или иные активы, строить прогнозы, делать выводы. Подготовка объекта к приватизации — длительный и трудоемкий процесс. Прodelать всю эту работу для не очень ликвидных объектов и обнаружить, что интереса к ним нет, — не лучший путь.

— На уровне Москвы Гильдия позиционирует себя как структура, которая строит диалог с властью от имени бизнес-сообщества. В регионах аналогичная деятельность нужна?

— Конечно. В большинстве регионов есть структуры, которые консолидируют у себя инвестиционные предложения. Это может быть профильный комитет в правительстве или принадлежащее региону ОАО. Для девелоперов важно знать, как подобные структуры работают. Необходимость наводить мосты между бизнесом и властными структурами есть почти всегда. Девелоперские проекты имеют длинный цикл — 5–7 лет, за это время возникает много вопросов, которые требуют взаимодействия с властью — юридического, градостроительного, связанного с охраной памятников и т.д.

Мы намерены сотрудничать с АНО «Агентство стратегических инициатив» в рамках развития инвестиционных инициатив в регионах, работать над региональными нормативами градостроительного развития.

— Есть еще один интерес, общий для всех, — обучение по международным стандартам. На ор-

ганизованных Гильдией курсах слушателей из регионов иногда больше, чем петербуржцев и москвичей.

— Да, эта работа в регионах действительно очень востребована. И мы не собираемся ее прекращать. Кроме того, у нас есть классификация офисной недвижимости, практически готов аналогичный документ по жилью. Нам предстоит знакомить с ними коллег в регионах, заниматься продвижением стандартов более активно, чтобы эти классификации, а также те, которые будут разработаны по другим сегментам недвижимости, рынок признал в качестве универсальных инструментов.

В работе предыдущей дирекции РГУД были четкие маяки — MIPIM, ExproReal, PROEstate и Рождественские саммиты. В этом имелись свои преимущества. Сейчас, когда появилась самостоятельная компания PROEvent, которая по договору goalty возьмет на себя скрупулезную и длительную подготовку event-мероприятий, мы становимся свободнее для решения прикладных задач профессионального сообщества.

— Информационный обмен, общение между членами Гильдии станут более интенсивными?

— Это еще одна из моих целей. Прежде всего, предстоит заняться сайтом, он должен работать активнее. Это будет единый информационный портал, посвященный девелопменту. Часть разделов будет доступна только членам Гильдии. Например, доска объявлений, закрытая для тех, кто не входит в объединение. Основная часть контента будет общедоступной для всех, кто интересуется жизнью отрасли и деятельностью профсообщества. Есть желание наполнить новостную

ленту не только информацией от компаний, но и событиями публичного характера — обсуждение важного для отрасли законопроекта, судебное решение, которое будет распространяться на аналогичные споры и т.д.

— Что нового можно ждать от деятельности профильных комитетов Гильдии?

— В организационном смысле — никаких революций. Большинство голосов члены Гильдии решили даже упростить процедуру создания новых комитетов. Например, появится комитет по электронным торгам и госзакупкам. Его возникновение логично и своевременно. Размещение госзаказа происходит тяжело и не всегда эффективно — это признают даже в органах власти, которые вынуждены пользоваться действующей нормативной базой. Сейчас 94-ФЗ ушел в прошлое, но закон о Федеральной контрактной системе не обеспечен достаточным количеством подзаконных актов. Наш комитет призван сформулировать основные позиции, которые бизнес хотел бы отразить в законодательстве. После этого нам предстоит как можно быстрее добиться переговоров с рабочей группой Минрегиона, чтобы интегрировать свои предложения в документы, которыми она занимается. То есть новому комитету предстоит в период обкатки закона «встроить» предложения девелоперов в правовую практику. Всем заинтересованным лицам хочется также иметь понятные правила игры в области электронных торгов, закрепленные в конкретных документах. Формирование рынка электронных торгов — требование современной жизни.

PROESTATE®

Международный инвестиционный форум по недвижимости

8-10 СЕНТЯБРЯ
Москва
ЭКСПОЦЕНТР



PROESTATE®
EVENTS

WWW.PROESTATE.RU

+7 (495) 280 07 31

+7 (812) 640 60 70

реклама

развитие территорий

Материалы полосы подготовила Евгения ИВАНОВА

«Россия» развлекается

Конкурс на разработку концепции тематического парка «Россия» в Домодедово выиграл консорциум российских и зарубежных компаний. Парк площадью более 1000 га предполагается открыть для публики в 2020 году.



ПОД МАСШТАБНЫЙ проект выделена территория в 30 км к югу от Москвы, рядом с аэропортом. Если проект будет реализован, «Россия» станет одним из самых больших тематических парков в Европе, говорят разработчики (для сравнения: площадь испанского «Порт Авентура» — 117 га, парижского «Диснейленда» — 1943 га). По мас-

штабу он не уступит проектам Gardens by the Bay в Сингапуре и The Parks в Орlando, Флорида, уверен Ричард Тибботт, руководитель проекта и советник генерального директора Cushman & Wakefield. Конкурс на разработку финансовой и тематической концепции был объявлен летом прошлого года. Из 180 заявок к финалу выбрали всего

пять работ. В консорциум вошли российские компании Strategy Partners Group, ООО «НЕБА», экодвижение TerraViva, ООО «Катри Формат», а также Gillespies Rider Levett Bucknall (Великобритания), MaxMakers (Швейцария), Jack Rouse Associates (США) и другие. Экологическую концепцию подготовила английская фирма Buro Happold,

пообещавшая сделать его образцом «зеленого» строительства в России. За культурную и коммерческую части отвечала Feilden Clegg Bradley Studios. Rider Levett Bucknall и Fourth Street — за экономику проекта.

Основная идея предложенной концепции — создание центрального хаба в южной части парка с отходящими от него тематическими зонами: ботанический сад, парк миниатюр в форме географической карты страны, стэнд победителей конкурса «Россия-10», площадки всех регионов и пр. Под каждый сектор отведено около 50 га (развлекательные, спортивные и выставочные площади).

Для посетителей комплекса построят отели и апартаменты.

Строительство предлагается разбить на несколько этапов: основные зоны и парк миниатюр планируется открыть в 2015–2016 годах, парк развлечений и отели — в 2017–2019-м, полностью комплекс заработает в 2020–2021-м.

К парку предложено провести ветку метро, продлить до него трассу домодедовского аэроэкспресса, железнодорожная станция появится в самом парке.

хроника

Склады он-лайн

Компания Next Commerce, специализирующаяся на предоставлении логистических услуг для интернет-магазинов, заключила договор на аренду порядка 4000 кв.м складского комплекса «Голыцыно» на Минском шоссе, в 25 км от МКАД (дер. Малые Вяземы Одинцовского района Московской области). Срок действия контракта, подписанного девелопером и застройщиком «Гема Инвест» и Next Commerce, — три года с правом пролонгации.

Арендатор намерен использовать площадку для хранения и комплектования заказов, поступающих от клиентов-юрлиц.

Эталонное жилье

Градостроительно-земельная комиссия Москвы одобрила проект планировки территории жилого комплекса «Золотая Звезда» компании «Эталон-Инвест». Он появится по адресу: пр. Буденного, влад. 51. Это рядом со станцией метро «Шоссе Энтузиастов» и Измайловским парком. Согласно проекту планировки на участке площадью 3,56 га можно построить 88000 кв.м: жилье комфорт-класса, детский сад на 170 мест и пр.

«Золотая Звезда» — второй после ЖК «Эталон-Сити» проект петербургского застройщика на территории столицы. Предполагаемый объем инвестиций — \$112,6 млн. Срок реализации — 2018 год.

Пикник по-одиночке

Торговый центр «Пикник» открылся после реконструкции на Можайском шоссе, в 1,5 км от МКАД, в Одинцовском районе. Площадь ТЦ — 20000 кв.м (арендопригодная — 17800 кв.м), парковка рассчитана на 700 машин. Девелопер проекта — компания ТВЦ. Консультант и эксклюзивный брокер — группа компаний RRG.

В числе «якорных» арендаторов — гипермаркет мебели и товаров для дома HOFF (9600 кв.м) и «Карусель» (5200 кв.м). В торговой галерее расположатся магазины Adidas, «Белый ветер цифровой», Samsung, Fissman, Gipfel, аптека «А5», «Мегафон» и другие.

«Состав арендаторов формировался с учетом сочетаемости с гипермаркетом HOFF. Привлечены операторы, торгующие предметами интерьера, посудой, бытовой техникой и электроникой. Арендные ставки после реконструкции выросли в 2,4 раза», — рассказывает Юрий Тараненко, директор департамента коммерческой недвижимости ГК RRG. «Пикник» станет еще одной составляющей мебельного кластера, который сложился здесь за последние годы: в непосредственной близости успешно работают магазины «Три Кита», «Твой дом», «Мебель России».

«Рижский» эксклюзив

Компания CBRE назначена эксклюзивным консультантом по маркетингу и сдаче в аренду ТРК «Рига Молл» в Москве. Девелопер проекта — ЗАО «Рига Молл», специалисты которого участвовали в создании ТРК «Времена года».

Новый торговый комплекс откроется на Новорижском шоссе, в 5 км от МКАД, во второй половине следующего года. Его площадь составит 146000 кв.м, общая арендуемая площадь — 80000 кв.м.

Концепцию «Рига Молл» девелопер разработал совместно с немецким архитектурным бюро RKW. В четырехэтажном комплексе разместятся «якорные» арендаторы («М. видео», «Азбука Вкуса», OBI, HOFF, «Спортмастер» и мультиплекс «Киномакс») и более 150 магазинов торговой галереи. На «якоря» приходится более половины арендопригодных площадей. В состав комплекса войдет паркинг на 3000 мест.

«Аэродром» забрали на старте

Группа ПСН и Jones Lang LaSalle подписали договор об управлении строящимся бизнес-центром «Аэродром». Консультант будет контролировать строительно-монтажные работы и заниматься административными вопросами, связанными с будущим управлением объектом и его эксплуатацией.

Офисный комплекс общей площадью 36000 кв.м возводится на Ленинградском пр., 37/7.

Сотрудничество на начальных этапах реализации проекта наиболее эффективно, уверен Георгий Найденов, вице-президент по управлению недвижимостью Группы ПСН.

«Начинать предоставление услуг по управлению нужно на ранней стадии, это помогает собственнику учесть аспекты, которые могли бы негативно сказаться на функционировании здания», — соглашается директор по России и СНГ Управления недвижимостью и эксплуатации Jones Lang LaSalle Наталья Якименко.

сделка

Цветной рекорд

Компания OI Properties купила у Capital Group офисную часть МФК «Легенда Цветного» на пересечении Цветного и Рождественского бульваров в Москве. Эту сделку называют одной из крупнейших на офисном рынке столицы в ушедшем году.



«ЛЕГЕНДА ЦВЕТНОГО» — это три жилые башни, расположенные на офисном стилобате. Архитектурный облик комплекса общей площадью

112500 кв.м разработало американское бюро NBBJ.

OI Properties приобрела у собственника 40000 кв.м офисных площадей класса А+

и паркинг на 401 машину. Консультантом сделки выступила компания Jones Lang LaSalle.

Сейчас бизнес-центр заполнен примерно на 70%, в числе арендаторов — компании Phillip Morris, Master Card Europe, Group M, Morgan Lewis, BTK Group.

«Эта сделка — еще одно подтверждение активного состояния и серьезного потенциала московского рынка недвижимости», — комментирует Валентина Становова, первый вице-президент Capital Group. — Это уникальный опыт реализации объекта, входящего в состав многофункционального комплекса.

«Продажа бизнес-центра «Легенда» — вторая по величине инвестиционная транзакция в офисном сегменте в 2013 году. Несмотря на разговоры о замедлении в экономике, мы наблюдаем высокий спрос на недвижимость

и продолжающийся интерес инвесторов к офисным объектам, на сделки с которыми приходится 40–45% всего объема инвестиционно-го рынка», — говорит Том Девоншир-Гриффин, региональный директор, начальник отдела финансовых рынков и инвестиций Jones Lang LaSalle.

«Это очень качественный комплекс. Расположение в самом центре Москвы, близость к метро, современная архитектура и известность проекта делают его привлекательным для арендаторов самого высокого уровня», — комментирует Дмитрий Минц, председатель правления OI Properties. После закрытия этой сделки портфель OI Properties насчитывает 12 доходных объектов чистой арендуемой площадью 486000 кв.м. Их стоимость в компании оценивают в \$4,25 млрд.

Организатор

PROESTATE

EVENTS

При поддержке

Гильдия управляющих и девелоперов

объединяющая лидеров рынка недвижимости

КОНФЕРЕНЦИЯ/ДЕВЕЛОПМЕНТ

В ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ:

ОТ ОБЩЕГО К ЧАСТНОМУ

20 ФЕВРАЛЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

WWW.PROESTATE.RU

+7 (812) 640 60 70

+7 (495) 668 09 37

стройбаза

Годовая отчетность

«ГУД News» публикует данные о наиболее крупных объектах коммерческой недвижимости обеих столиц, сданных в эксплуатацию в 2013 году. В следующем номере — информация о стройках, которые должны финишировать в наступившем году.

СКЛАДСКИЕ КОМПЛЕКСЫ, ВВЕДЕННЫЕ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ В МОСКВЕ В 2013-М

НАЗВАНИЕ / КЛАСС	АДРЕС	ПЛОЩАДЬ, КВ.М	ДЕВЕЛОПЕР
«ПНК-Чехов» II/A	Новоселки, Симферопольское шоссе, 48 км	168 000	«ПНК Групп»
«ПНК-Внуково» /A	Шарапово, Боровское шоссе, 17 км	114 007	«ПНК Групп»
«Север»/A	Хоругвино, Ленинградское шоссе, 35 км	110 000	«Логопарк Девелопмент»
«Быково»/A	Быково, Новорязанское шоссе, 19 км	61 550	«АТ Недвижимость»
Склад компании «Тивдом» /A	Московская область, Дмитровское шоссе, 2 км	56 000	ООО «Тивдом»
ИП «Южные Врата» III/A	Белье Столбы, Каширское шоссе, 30 км	53 000	Radius
«Климовск» III/A	Климовск, Симферопольское шоссе, 21 км	47 000	Raven Russia
«Атлант Парк» /A	Горьковское шоссе, 27 км	46 056	ПСК «Атлант Парк»
Логопарк «Ногинск» II/A	Ногинск, Горьковское шоссе, 44 км	36 290	Raven Russia
«Лешково» /A	Московская область, Новорижское шоссе	28 500	Espro Group
Технопарк «Ногинск» /A	Горьковское шоссе, 44 км	23 000	«Видеосервис»
«Михайловская Слобода» /A	Московская область	23 000	«Меридиан Логистикс»
«Атлант-парк Обухово» /A	Московская область	25 500	«Атлант»

По данным компаний Jones Lang LaSalle, Colliers International, Knight Frank Research

ТОРГОВЫЕ КОМПЛЕКСЫ, ВВЕДЕННЫЕ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ В МОСКВЕ В 2013-М

НАЗВАНИЕ / КЛАСС	АДРЕС	ПЛОЩАДЬ, КВ.М	ДЕВЕЛОПЕР
«Июнь»	Ул. Мира, д.51	75 000	Нет данных
«Гудзон»	Каширское шоссе, 12	56 000	IMMOFINANZ
«РИО Ленинский»	Ленинский пр., 109	35 263	«Ташир»
«Райкин Plaza»	Ул. Шереметьевская, 8	35 000	«Ташир»
Roomer	Ул. Ленинская Слобода, 26	34 100	Нет данных
Fashion House Outlet	Ленинградское шоссе, 14 км от МКАД	28 640	Fashion House Development
«Конфетти»	Ул. Нагатинская, 16	23 000	Нет данных
«Спортекс»	Ул. 5-я Кабельная, 2	22 000	Нет данных
«Отрада Ритейл Парк» II	Пятницкое шоссе, 7 км от МКАД	22 000	«Русская Промышленная компания Эльт»

По данным компаний Jones Lang LaSalle, Colliers International

БИЗНЕС-ЦЕНТРЫ, ВВЕДЕННЫЕ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ В МОСКВЕ В 2013-М

НАЗВАНИЕ / КЛАСС	АДРЕС	АРЕНДОПРИГОДНАЯ ПЛОЩАДЬ, КВ.М	ДЕВЕЛОПЕР
МФК «Парк Победы»/B+	Ул. Василисы Кожинной, вл. 1	92 000	«ФинПром, МТЗ Рубин»
Mercury City Tower/A	1-й Красногвардейский пр., 15	87 574	Mercury Development
«Белье Сады»/A	Лесная ул., 7, 9	63 900	AIG/Lincoln
«9 Акро» II/B+	Научный пр., 17	62 300	«Солнечный Город»
Newtone-Plaza/B+	1-й Нагатинский пр., 10	52 000	«TELMА – Бизнес-Строй»
«ЛОТТЕ»/B+	Профсоюзная ул., 65	38 480	Loitte
«Лукойл»/B+	Костянский пер., 4	35 000	Нет данных
«Рига Лэнд» II/B+	Новорижское шоссе, 9 км от МКАД	33 924	ОАО «Полишелк»
«Калейдоскоп»/B+	Хлебозаводский проезд, 7, стр. 10	33 000	ГК «Риотэкс»
Quadrum/B+	Мьгищи, Центральная ул., 20Б	24 650	«Автофорум»
«Обручева ул., 52»/B+	Обручева ул., 52	23 300	Нет данных
Golden Gate/B+	Энтузиастов ш., вл. 2-4	20 825	Dekra
Wall Street/A	Валовая ул., 35	20 493	Avgur Estate

По данным компаний Jones Lang LaSalle, Colliers International, Knight Frank Research

Подготовили Евгения ИВАНОВА, Анастасия ЯСИНСКАЯ

развитие территорий

Евгения ИВАНОВА

Долетели до Ходынки

«Интеко» начинает возводить гостинично-офисный комплекс с апартаментами «Лайнер» в районе Ходынского поля. Его общая площадь составит почти 300 000 кв. м.



УЧАСТОК под строительство ограничен Береговой улицей, Хорошевским шоссе и Ленинградским проспектом. Название «Лайнер» комплекс получил благодаря аэродрому, расположенному неподалеку. Масштабный проект раз-

лен на две части по географическому принципу: Восточную (3,95 га) и Западную (5,37 га). Работы стартуют с Восточной стороны.

Технико-экономические показатели обеих очередей примерно одинаковые: общая площадь — 146 000 кв.м, жилая — 83 000 кв.м, размер нежилых помещений — около 5500 кв.м, вместимость паркинга — примерно 480 машин. Архитектурная часть проекта подготовлена бюро «БРТ РУС». Плановый срок ввода в эксплуатацию — 2016 год.

Проект реализует компания «Стратегия», входящая в группу «Интеко».

Обе части «Лайнера» прошли экспертизу, заказчик получил разрешение на строительство в ноябре прошлого года. Приступить к возведению Западной части планируется до конца полугодия, однако согласования на нее пока не получены.

На территории между ЖК «Гранд-Парк» на Хорошевском шоссе, 58 (первый проект компании в районе Ходынского поля площадью около 800 000 кв.м, введенный в эксплуатацию в 2007 году) и комплексом «Лайнер» обещают разбить городской парк примерно на 40 га. Запланирован Музей современного искусства и новая станция метро «Ходынское поле».

По сообщению «Интеко», сейчас Москомархитектура совместно с девелопером проводят международный архитектурный конкурс на концепцию обустройства парка.

Средства на проект «Интеко» получила от Sberbank CIB. В начале декабря прошлого года они заключили соглашение о стратегическом сотрудничестве. По нему девелопер получает от банка около 20 млрд руб., которые пойдут на строительство не только «Лайнера», но и МФК с апартаментами на Садовнической улице.

подробности

Наталья АНДРОПОВА

Южный колорит для финнов

Компания «ЮИТ Санкт-Петербург» вывела на рынок жилой комплекс комфорт-класса «Новоорловский», строящийся на севере Петербурга по концепции Рикардо Бофилла. Объем инвестиций в первую очередь составляет 70 млн евро, а на весь проект — более 1 млрд евро.



ТЕРРИТОРИЯ 46 га в Приморском районе находится в непосредственной близости от Новоорловского лесопарка, недалеко от развязки КАД и Парашютной улицы. Очевидный плюс проекта — удаленность от промышленных предприятий.

Архитектурно-градостроительная концепция, разработанная бюро Рикардо Бо-

филла Taller de Arquitectura (Испания), предусматривает строительство около 10 000 квартир, наземных многоярусных автостоянок, пяти детских садов, двух школ, магазинов, аптек, супермаркета, спортивно-досугового центра. Комплекс состоит из 7- и 25-этажных домов. Фасады всех зданий будут выполнены в теплых светлых тонах. В общей для комплекса стилистике решены и детские сады и школы. В дизайн-проект также включены интерьерные решения для холлов, лифтов и других мест общего пользования в жилых домах.

Через весь комплекс проходит широкая пешеходная улица, вдоль которой расположены торговые и коммерческие объекты. Их связывают пешеходные и велосипедные дорожки. При этом жилая часть функционально отделена от объектов транспорта и коммерческой зоны. Кроме общественных пространств для взрос-

лых и площадок для детей спроектированы отдельные площадки для выгула собак.

Интересное развитие в этом проекте получила тема безопасности. Все пространство «Новоорловского», включая парадные, холлы, лифты, планируется охватить сетью IP-видеокамер. На детских площадках видеонаблюдение обеспечат камеры с длиннофокусной оптикой. Закрытые дворы планируется оборудовать системой управления и контроля доступа, а парадные — домофонной системой FERMAX. В проект заложена организация участкового пункта полиции.

Во всех квартирах предусмотрены просторные прихожие, большие окна, остекленные балконы и лоджии с нишами для кондиционеров. В некоторых — большие финские балконы, сауны и гардеробные. В подвальных этажах будут оборудованы кладовые. Во всех домах есть финская система принудительной механической вентиляции с естественным притоком воздуха, стальные радиаторы с терморегуляторами, дополнительная система очистки воды.

Первая очередь проекта — два 25-этажных дома на 444 квартиры и пятиэтажная закрытая автостоянка на 314 машин — должна быть введена в декабре 2016 года.

Учебная программа

CRM - СЕРТИФИЦИРОВАННЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

1 КУРС

24/27 АПРЕЛЯ Санкт-Петербург

www.PROEstate.ru +7 (495) 668 09 37 +7 (812) 640 60 70

ОПЕРАТОР PROESTATE EVENT ПРИ ПОДДЕРЖКЕ АКАДЕМИИ ПРАВЯЩИХ ДЕВЕЛОПЕРОВ

ARE ACADEMY OF REAL ESTATE

IREM

CERTIFIED PROPERTY MANAGER



НОВОСТИ КОМПАНИЙ

госприемка

Евгения ИВАНОВА

«Пионер» теперь готов

ГК «Пионер» получила разрешение на ввод в эксплуатацию первого апарт-отеля YE'S в Петербурге. Девелопер ищет участки под новые объекты своей сети.



АПАРТ-ОТЕЛЬ построен в Выборгском районе на ул. Хошимина, 16. Это 16-этажное здание общей площадью порядка 52 000 кв.м, в котором расположились 975 апартаментов трех категорий площадью от 27 до 42 кв.м. В составе

комплекса заявлены фитнес-клуб, ресторан, магазины, детский центр, паркинг, салон красоты, химчистка и пр.

Запустить объект «Пионер» обещает в июле. Рядом с ним компания построила жилой комплекс, который должен пройти госприемку в ближайшее время.

YE'S — первый обособленный комплекс апартаментов масс-маркета в Петербурге. Участок под него девелопер получил на аукционе Фонда имущества. Разрешение на строительство компании выдали в марте 2011 года.

«85% наших покупателей — инвесторы, приобретающие апартаменты, чтобы затем сдавать их», — говорит Александр Погодин, генеральный директор сети YE'S.

Стоимость апартаментов пока начинается с 2,65 млн руб. Сразу после получения разрешения на ввод «Пионер» объявил о том, что в феврале повысит цены.

Этот комплекс — дебютный объект сети YE'S, которую компания намеревается сделать не только федеральной, но и международной. Второй апарт-отель YE'S появится в Москве в составе МФК на Митинской улице. Его площадь составит 22 450 кв.м. Строительство началось осенью 2013-го. Сдать комплекс планируется в следующем году.

Участки под следующие объекты в Петербурге и других регионах пока не определены.

По данным аналитиков, сейчас в стадии строительства в Петербурге находятся еще около десятка проектов апартаментов. Так, в одно время с YE'S госприемку проходил апарт-комплекс «Монферран» на Конногвардейском бульваре, 5 от компании «Интеко».

реконцепция

Евгения ИВАНОВА

Уральский апгрейд

В Екатеринбурге открылась первая очередь ТРК «Глобус». Вторую обещают сдать осенью.



«ГЛОБУС» — это бывший ТЦ «Екатеринбургский» на ул. Щербакова, 4, построенный в 2002 году и закрытый некоторое время назад для реконцепции. Работы на объекте начались в апреле прошлого года, а для посетителей комплекс запустили уже перед новогодними праздниками. Девелопер проекта —

Mallino Development Group, эксклюзивный консультант по маркетингу и сдаче в аренду — Jones Lang LaSalle.

В составе первой очереди функционируют торговая галерея, фуд-корт, продуктовый гипермаркет. Рядом работает единственный на Урале аквапарк «Лимпопо» площадью 17 000 «квадратов», также принадлежащий Mallino Development Group. В состав единого комплекса входит гостиница «Атлантик», расположенная на ул. Щербакова, 2.

Вместимость прилегающего паркинга — 2500 машин.

Во второй очереди, которая разместится в строящемся сейчас здании, заявлены спортивный гипермаркет, гипермаркет бытовой техники, мультиплекс на десять кинозалов, парк развлечений (аквапарк, океанариум, дельфинарий, боулинг, детская зона) и пр. Под открытым

небом обещают организовать парк отдыха площадью 4,7 га, который будет выходить на набережную реки Исеть, с пляжем, прогулочными аллеями, аттракционами и т.д.

Общая площадь обеих очередей составит 158 000 кв.м, арендопригодная — 84 000 кв.м. По оценкам девелопера, после полного открытия «Глобус» станет одним из крупнейших моллов в регионе.

Одно из преимуществ комплекса — удачная локация. «В Чкаловском районе отсутствуют полноформатные ТЦ, конкурентов в южной части города у «Глобуса» нет», — говорят в Mallino Development Group. Другие достоинства — хорошая транспортная доступность, обширная развлекательная составляющая и пр.

Планируемый трафик — 55 000 человек в день.

В списке «якорных» арендаторов значатся Media Markt, «Ашан», «Спортмастер».

Арендные ставки в комплексе начинаются с 2500 руб./кв.м в месяц.

контакты и контракты

Евгения ИВАНОВА

Байкальский эксклюзив

Компания Blackwood стала консультантом проекта Baikal Hill Residence, возводимого рядом со знаменитым озером, и получила эксклюзивные права на его реализацию.

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС премиум-класса появится в поселке Листвянка, на юго-западном побережье Байкала, у истока Ангары, в 65 км от Иркутска. Это один из немногих населенных пунктов на побережье, где разрешена застройка, посягают в Blackwood. Baikal Hill Residence станет первым девелоперским проектом в этом районе за последние 20 лет.

Комплекс займет территорию в 2 га в Крестовой пади, на границе с Прибайкальским национальным парком, в 400 м от берега озера. Проект предполагает строительство четырех домов общей площадью 12 500 кв.м, подземного паркинга на 52 машины, обустройство наземной парковки для гостей и детских

площадок. Большинство квартир будут малогабаритными. Крышу одного из корпусов обещают приспособить под террасу со смотровой площадкой и зоной барбекю. В цоколе разместятся офисы. Из общих пространств — двухэтажный гостевой холл.

В состав комплекса помимо жилых домов войдет гостиница «Байкальские терема». Первая очередь Baikal Hill Residence — ближайший к озеру кирпичный дом на Горной улице, 21 общей площадью около 1900 кв.м (30 студий размером от 36 кв.м). Сдать его обещают во второй половине этого года. Вторая очередь — дом почти на 2000 кв.м из 27 «единичек» и 12 «трешек», ввести кото-

рый обещают в конце следующего года. Полностью завершить проект планируется в конце 2015-го.

Застройщиком является собственник участка — иркутское ООО «Байкал Девелопмент», участники которого — ООО «Профи» и несколько физлиц. Подрядчик — ООО «АльянсСтрой», зарегистрированное в поселке Молодежный Иркутской области.

«Baikal Hill Residence — не просто первый комплекс премиум-класса на берегу Байкала», — комментирует Оксана Дивеева, директор департамента продаж городской недвижимости компании Blackwood. — Его строительство — важный шаг по созданию цивилизованной туристско-рекреационной зоны в регионе».

Средняя стоимость жилья в Baikal Hill Residence, по данным продавца, составляет 100 000–120 000 руб./кв.м. Минимальное предложение — студия площадью 32,85 кв.м за 3,25 млн. Ипотечные кредиты предоставляют ВТБ24 и Сбербанк.

стройбаза

СКЛАДСКИЕ КОМПЛЕКСЫ ПЕТЕРБУРГА, ВВЕДЕННЫЕ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ В 2013 ГОДУ

НАЗВАНИЕ / КЛАСС	АДРЕС	ПЛОЩАДЬ, КВ.М	ДЕВЕЛОПЕР / СОБСТВЕННИК
Nordway II/A	Шушары	39 800	Hanner SPB Development
«Орион II» /A	П/з Каменка, Горское шоссе	35 000	ООО «Орион»
Осиновая роща (2-я очередь) /A	Парголово, Выборгское шоссе	54 590	ГК «Стерх»

По данным компаний Knight Frank St.Petersburg, Jones Lang LaSalle, Colliers International

БИЗНЕС-ЦЕНТРЫ ПЕТЕРБУРГА, ВВЕДЕННЫЕ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ В 2013 ГОДУ

НАЗВАНИЕ / КЛАСС	АДРЕС	АРЕНДОПРИГОДНАЯ ПЛОЩАДЬ ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, КВ.М	ДЕВЕЛОПЕР / СОБСТВЕННИК
«МегаПарк» /B	Заставская ул., 22 лит. А	11 800	ВЭП
МФК «Преображенский» /A	Литейный пр., 26	11 500	«Петербургстрой»
«Маринская» /B	Московский пр., 158, лит. Б	5000	«Проект-Арсенал»
«Зима» /A	Свердловская наб., 44	8352	«Теорема»
«Осень» /A	Свердловская наб., 44	6700	«Теорема»
«Альпийский» /B	Альпийский пер., 29	3400	«Петрострой СПб»
Leader Tower/A	Ленинский пр., 153	25 000	«Лидер»
«Ренессанс Правда» /A	Херсонская ул., 12-14	19 260	Renaissance Development
«Ренессанс Премиум» /A	Решетникова ул., 14, лит. А	14 200	Renaissance Development
«Невская Ратуша I» /A	Десятный пер., 11	37 880	«ВТБ-Девелопмент»
«Великан Парк» /A	Александровский парк, 4	1200	«Интерком»
Hanin Plaza/B	Дровяная ул., 6-8, лит. А	1750	Kellermann Center
«Фабрика» /B	Московский пр., 140, корп.2	5000	Частное лицо
Technopolis Pulkovo II/A	Пулковское ш., 40/4	18 750	Technopolis
«Базель» /B	Новгородская ул., 23	9750	RBI
«Сенатор» III/A	Профессора Попова ул., 37, лит. Ц	18 400	ФХК «Империя»
«Золотая Долина» /B	Фаберже пл., 8	10 600	«Русские самцветы»
«Кроль» /B	пр. Энергетиков, 10	4320	«Кроль»
«Ковенский, 5» /A	Ковенский пер., 5	6000	«Возрождение Санкт-Петербурга»
«Альфа» /B	Пулковское шоссе, 19, лит. Е	5625	«Универсал Недвижимость»
«Интеграл» /B	Лифляндская ул., 6	7000	«Интеграл»
«Континент» /B	Бухарестская ул., 30-32	4200	«Адамант»
SINOP/A	Синопская наб., 22	12 020	Lotos Plaza Group
«У Красного моста» /A	Наб. р. Мойки, 73-79	15 000	«БТК девелопмент»
«Москва IV» /B+	Александра Невского пл., 4	8800	«Адамант»
«Вант III» /B	Обуховской Обороны пр., 120, лит. 3, И	12 700	«Парос»

По данным компаний Knight Frank St.Petersburg, Jones Lang LaSalle, Colliers International, NAI Becar

ТОРГОВЫЕ КОМПЛЕКСЫ ПЕТЕРБУРГА, ВВЕДЕННЫЕ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ В 2013 ГОДУ

НАЗВАНИЕ	АДРЕС	АРЕНДОПРИГОДНАЯ ПЛОЩАДЬ, КВ.М	ДЕВЕЛОПЕР
«Балкания Нова»	Балканская пл., 5	50 000	«Адамант»
«Континент на Бухарестской»	Бухарестская ул., 30-32	52 300	«Адамант»
«Континент на Звездной»	Звездная ул., 1	56 000	«Адамант»
«Лондон-Молл» (реконцепция)	Ул. Коллонтай, 3	61 300	Fort Group
«Жемчужная Плаза»	Петергофское шоссе	48 000	Шанхайская индустриально-инвестиционная компания
«Пять озер»	Долгоозерная улица	22 600	Fort Group
«Великан Парк»	Александровский парк, 4	9000	ООО «Интерком»
«Авеню»	Выборгское шоссе, 15А	17 000	СК «Элис»
«Чкаловский»	Чкаловский пр., 7	13 2000	н/д
BrandHouse	Ул. Савушкина, 119 к.5	7500	н/д
«Зебра»	Пр. Косыгина, 30	4500	«Продовольственная биржа»

По данным компаний Jones Lang LaSalle, Colliers International, NAI Becar
Подготовили Евгения ИВАНОВА, Анастасия ЯСИНСКАЯ

Налог Втемную

С 1 января вступили в силу новые правила определения налога на некоторые виды объектов коммерческой недвижимости. Речь об административно-деловых и торговых центрах, нежилых помещениях, используемых под офисы, магазины, заведения общепита и предприятия бытового обслуживания, а также об имуществе иностранных организаций, не действующих через постоянное представительство.

МНЕНИЯ ЭКСПЕРТОВ

Юрий ИВАНОВ, руководитель проектов налоговой практики компании Vegas Lex:

— Списки объектов недвижимости, в отношении которых налоговая база определяется как их кадастровая стоимость, на начало года сформированы лишь в нескольких субъектах РФ. В частности, в Москве, в Московской, Амурской и Кемеровской областях. Соответственно в этих регионах собственники уже с начала 2014-го должны исчислять налог по новым правилам. В местные законы внесены поправки, регламентирующие виды недвижимости, на которые распространяется новый порядок.

Регион	Административно-деловые центры, кв.м	Торговые центры, кв.м
Москва	Свыше 5000	Свыше 5000
Московская обл.	-	Свыше 5000
Кемеровская обл.	Свыше 1000	Свыше 1000
Амурская обл.	-	Свыше 500

Эти изменения касаются не только административно-деловых и торговых центров, но и помещений в таких объектах, а также имущества иностранных организаций, владеющих недвижимостью, но не использующих ее через постоянное представительство в РФ.

В большинстве субъектов Федерации утверждена кадастровая оценка объектов, но не подготовлены и не опубликованы перечни недвижимости для нового налогообложения. Поэтому в 2014-м новшества в большей степени коснутся имущества иностранных организаций, так как для них не требуется специального перечня, достаточно утвержденной кадастровой оценки. Большинство же собственников в этом году будет по-прежнему исчислять налог из среднегодовой стоимости, определенной по данным бухгалтерского учета. Однако зная кадастровую стоимость и максимальные ставки, организации уже сегодня могут прикинуть будущие налоговые обязанности и возможность их снижения.

Новый порядок может привести к корректировке планов эксплуатации объектов или даже к изменению организационно-правовой структуры группы компаний.

Евгений ЗИМИН, директор юридического департамента компании Blackwood (Москва):

— В столице такой перечень утвержден постановлением правительства Москвы № 772-ПП от 29.11.2013. В список включены 1842 объекта общей площадью около 33 млн кв.м. По закону в него вошли здания площадью свыше 5000 кв.м при условии, что один из видов разрешенного использования участка, на котором они расположены, предполагает размещение торговых, офисных, административных и коммерческих объектов.

Первое, что бросается в глаза, — это явная спешка, с которой принимался перечень. Очевидно, чиновники торопились утвердить его до Нового года, чтобы он вступил в действие с 1 января. Постановление принято в конце ноября 2013-го, и собственникам, не согласным с включением их зданий в перечень, давали чуть больше двух недель на оспаривание соответствующего решения — до 18 декабря. Сколько владельцев успело воспользоваться этим правом, пока неизвестно.

Для Москвы предусмотрены такие налоговые ставки: 0,9% — в 2014 году, 1,2% — в 2015-м, 1,5% — в 2016-м, 1,8% — в 2017-м и 2% — в 2018-м.

Оценить последствия нововведений можно лишь в среднесрочной перспективе. В течение этого года они вряд ли существенно повлияют на размер арендных ставок. Однако есть мнение, что возросшее налоговое бремя постепенно будет переложено через арендаторов на конечного потребителя.

Лейда ЛУКЪЯНОВА, юрист Санкт-Петербургского офиса международной юридической фирмы Baker & McKenzie:

— К началу этого года только отдельные субъекты РФ успели принять нормативные акты о налогообложении исходя из кадастровой стоимости. В частности, в закон Москвы «О налоге на имущество организаций» внесены соответствующие изменения. Постановлениями столичного правительства утверждена кадастровая стоимость недвижимости, а также определен перечень более чем из 1800 объектов.

В Петербурге решено отложить введение новых правил, поэтому для большинства объектов в 2014-м сохраняется прежний порядок, за исключением недвижимого имущества иностранных ор-

ганизаций (не имеющих постоянного представительства в РФ). Ставка для них установлена на уровне 0,7% от кадастровой стоимости. После того как субъекты Федерации утвердят соответствующие нормативные акты, налоговая нагрузка на имущество для многих компаний в сфере коммерческой недвижимости, вероятнее всего, увеличится.

Реестры объектов успели утвердить несколько регионов. Кроме того, в некоторых городах продолжаются споры (в том числе судебные) о кадастровой стоимости. При этом не понятно, как будет пересчитываться налог, если результаты оценки будут оспорены в суде.

Мы расспросили членов РГУД о том, как развиваются события в разных городах, утверждены ли перечни объектов, установлена ли ставка, есть ли претензии к кадастровой оценке и как нововведения отразятся на бизнесе.

Дмитрий ЗОЛИН, управляющий директор сети бизнес-центров «Сенатор» (Петербург):

— Безусловно, балансовая стоимость не всегда соответствует кадастровой, поэтому налоги для большинства компаний, владеющих коммерческой недвижимостью, возрастут. Это негативно отразится на бизнесе, как и любое другое дополнительное обременение. Для нас как для крупного игрока налоги составляют незначительный процент в структуре издержек, поэтому на наш бизнес это не окажет заметного влияния.

Для компаний, которые не ведут арендный бизнес, а просто являются собственниками коммерческого здания (офисных штаб-квартир, например), это станет значимой статьёй операционных расходов; и в данном случае ее можно расценивать как налог на роскошь.

Одним из открытых вопросов остается процедура переоценки. Важно предусмотреть и нейтрализовать возможность появления коррупционной составляющей.

Марина ЗВЕРЕВА, заместитель генерального директора — директор по управлению имуществом ОАО «ЛОМО» (Петербург):

— Средняя кадастровая стоимость 1 кв.м наших зданий на улице Оптиков — около 17000 рублей, остаточная — 1500 рублей. Объекты построены в конце 1970-х, большая часть сдается в аренду. Есть торговая и офисная функции. Поскольку в новом подходе к налогу нет четких критериев, возникают определенные сложности. Например, на промышленных землях наши строения соединены, общая площадь зданий по паспорту — 90000 кв.м. Там есть небольшой процент торговых площадей. Но кто в это будет вникать и разбираться?

Через три-четыре года все мы будем платить налог на недвижимость. Но вопрос в справедливой ставке и самой кадастровой стоимости. Будут ли показатели соответствовать рыночным реалиям или это очередная попытка власти заполнить пустой бюджет города, пока непонятно.

Для многих крупных компаний налог может увеличиться в три — пять раз, что существенно повлияет на стоимость владения объектами. В нашем активе — 515000 кв.м, из них в коммерческом использовании — около 190000 «квадратов». За 2013 год доход от аренды составил 750 млн рублей.

Елена ЧУКЛИНА, директор УК «Нобель групп» (Тюмень):

— В Налоговом кодексе указана максимальная ставка на 2014-й — 1%, а с 2016-го — 2%. Субъекты Федерации должны утвердить свои проценты. Результаты кадастровой оценки и порядок определения налоговой базы должны быть опубликованы на официальном сайте Тюменской области, но пока информации нет. Не сформирован и перечень объектов, к которым будут применяться новые ставки.

Громких судебных дел по оспариванию кадастровой стоимости у нас не было, массовых претензий тоже.

Максим РЕПИН, директор ГК «ОМЭКС» (Омск):

— На начало года в Омском регионе не было официальной информации о формировании перечня объектов и принятии местного нормативного акта. Нет пока никаких разъяснений и по имуществу иностранных организаций. Мы задавали эти вопросы представителям власти, приглашали их на саммит по недвижимости, чтобы услышать из первых уст, что и как будет происходить. Никто не пришел, никаких пояснений мы не получили.

Кадастровая стоимость земель определена и утверждена приказом министра имущественных отношений Омской области еще год назад, в конце января 2013-го. Ставка налога не определена.

Как оценщик могу констатировать, что кадастровая стоимость торговых и офисных объектов в целом близка к рыночной, где-то чуть выше, где-то чуть ниже. Никаких проблем с переоценкой я пока не вижу. Претензий и судебных исков по оценке торговых и офисных зданий в нашем регионе не было. Несколько дел рассматривалось по промышленным объектам.



КУЛЬДИЯ
Управляющих
и Девелоперов
объединяя лидеров
рынка недвижимости

**PROESTATE
EVENTS**

Гудим на MIPIM

11-14 марта 2014

Франция, Канны



www.PROEstate.ru
+7 (495) 668-09-37
+7 (812) 640-60-70

интервью

Беседовала Наталья АНДРОПОВА



**Григорий АЛТУХОВ:
«2014-Й СТАНЕТ ФИЛЬТРОМ
ДЛЯ ДЕВЕЛОПЕРСКИХ ПРОЕКТОВ»**

Финансово-строительная корпорация «Лидер» вступила в Российскую гильдию управляющих и девелоперов в 2013-м, и ее представители практически сразу приняли участие в разработке классификации жилой недвижимости, которая, по их мнению, необходима рынку. О проектах ФСК «Лидер» и ее планах, касающихся работы в ГУД, рассказывает коммерческий директор корпорации Григорий Алтухов.

– «Лидер» основан восемь лет назад. До 2007-го ФСК преимущественно занималась инвестиционными сделками на «первичке», а затем приступила к развитию собственных проектов. Первыми стали жилой комплекс бизнес-класса «Зодиак» в Москве и коттеджный поселок Vita-Verde в Подмоскowie на Дмитровском шоссе. ЖК «Зодиак» в 2011-м получил премию Urban Awards в области жилой недвижимости.

Постепенно корпорация перешла к комплексной застройке, принимаясь за проекты микрорайонов в ближнем Подмосковье. В Балашихе «Лидер» приобрел незавершенный проект «Солнцеград» и превратил его в комфортный микрорайон «Новое Измайлово». В первых двух домах, строительство которых мы завершили, поселились более 700 обманутых дольщиков. Таким образом, компания получила право на дальнейшее развитие проекта на свободном участке. Сейчас уже сдано шесть корпусов, два планируем завершить в 2014-м и еще два - в 2015-м. В «Новом Измайлово» строится жилье эконом-класса. Кроме того, здесь появятся детские сады, школа, медицинский центр. Когда мы начали реализацию квартир, квадратный метр стоил от 60 700 рублей. Но в 2013-м он подорожал на 10,6%. Хотя в проекте без собственной инфраструктуры, где стоимость растет только благодаря повышению строительной готовности, цена увеличилась лишь на 3–4%.

– Многие девелоперы говорят о том, что настоящая конкуренция за клиента начинается только сейчас. Они дорабатывают концепции, стараясь угадать и даже опередить потребительский интерес. У «Лидера» есть проект, меняющий представления о качестве жизни в новостройке?

– В портфеле корпорации есть, например, жилой комплекс «Западное Кунцево». Мы собирали предложения от потенциальных покупателей и обкатывали идею UP-квартала, который предлагает современное качество жизни в сегменте комфорт-класса, доступного многим. Высота зданий в «Западном Кунцево» не превышает 5–6 этажей. Дома свободно расположены на большой территории (около 16 га), плотность застройки невысокая. Архитекторы предложили красивые вентилируемые фасады. Внутри — качественная инженерная «начинка», например горизонтальная разводка отопления, лифты LG Sigma.

Отдельно разработана концепция комплексного благоустройства. Дома опоясывают велосипедные дорожки со специальной разметкой, покрытием и т.д. Выезд из подземного паркин-

га замаскирован так, что с другой стороны он образует террасы, на которых можно отдыхать летними вечерами. Уже привычные детские площадки и площадки для отдыха взрослых оснащены оборудованием от лучших мировых производителей, в частности — уличными тренажерами. Есть место для паркура и роллердром. Оборудование для них — заводского изготовления, спроектированное с соблюдением норм безопасности.

– Потребитель на ваши идеи откликается?

– Да. Мы хотели предложить нечто более интересное, чем просто квадратные метры. Видимо, нам это удалось, потому что цены на квартиры в комплексе заметно растут. За 2013-й стоимость 1 кв.м увеличилась на 13,5%. В декабре мы получили разрешение на ввод в эксплуатацию первой очереди «Западного Кунцево». Вторая будет сдана во втором квартале 2014 года. Сегодня 90% запланированного уже воплощено. К концу 2013-го мы реализовали более 80% выставленных на реализацию квартир, в шести корпусах продажи уже закрыты.

При этом проект нельзя назвать дешевым, он в рынке. Более того, в ЖК «Западное Кунцево» мы решили сразу две взаимосвязанные проблемы: пустующий паркинг при большом количестве припаркованных во дворах машин. Мы привязываем машиноместа к квартирам. Общая сумма сделки становится несколько выше, но объемы продаж тем не менее не падают.

До кризиса такого отклика на качество не было.

– Концепция UP-квартала будет тиражироваться?

– Да, мы намерены развивать ее. Новый проект «Лидера» — «Новое Тушино» — в полной мере ей соответствует. Мы не стремимся поразить покупателя чем-то особенным: суперсовременной инженерией, инфраструктурой или архитектурой фасадов. Скорее, делаем так, чтобы покупателю было удобно здесь жить. Во-первых, концепция предполагает удобное местоположение — не далее 5 км от МКАД, не более 15 минут общественным транспортом до станции метро. Рядом с каждым из наших комплексов есть выезд на Кольцевую, который не проходит через крупные городские спутники и не связан с серьезными проблемами.

Второе — качественная инженерия. Третье — вопросы безопасности. Думаю, акцент на ней станет в ближайшее время трендом в девелопменте, это вполне конкретная потребность покупателей. Люди хотят быть «у себя», даже выходя во двор. Мы проектиру-

ем комплексы с огороженной охраняемой территорией, с видеонаблюдением и профессиональной охраной.

– Каковы ваши прогнозы на 2014 год? Вы предвидите трудности с реализацией жилья?

– Год для всех строящихся и запланированных к выходу проектов станет своеобразным фильтром. В 2013-м, несмотря на замедление роста среднерыночных цен, квартиры в наиболее удачных проектах стабильно дорожали на 1–1,5% в месяц. Эта ситуация сохранится.

Трудностей нам не стоит бояться. В 2009 году «Лидер» был одной из немногих компаний, которые активно строили, выполняли все обязательства. Это помогло сохранить достаточный уровень спроса, продолжать развитие и выйти с новыми посткризисными проектами. Кроме того, в массовом сегменте спрос падает меньше, чем в других, а рынок восстанавливается быстрее.

В радиусе 10 км от Москвы сейчас ощущается дефицит земли по адекватным ценам. Большинство участков разобрано, хотя есть предложения о переступке. Но стоимость такова, что девелопер, входя в проект с длительным сроком и принимая на себя все риски, должен смириться с тем, что получит доход не выше, чем у генподрядчика.

Поскольку найти экономически интересный участок в ближнем Подмосковье трудно, девелоперы один за другим уходят за 20–40 км от МКАД. Там растет конкуренция. Кроме того, в ближнем поясе цены начинаются с 80 000 рублей за квадратный метр. Между тем часть спроса ориентирована на суммы 60 000–70 000 за метр.

– Какие у вас планы относительно деятельности в РГУД?

– Гильдия — одна из профессиональных организаций, которые постоянно предлагают рынку нечто новое. Возможно, мы откроем для себя интересные возможности в процессе общения с коллегами внутри РГУД.

Нам уже удалось поучаствовать в разработке классификации объектов недвижимости. Она позволяет систематизировать рынок и нужна не только риэлторам, но и девелоперам. Все мы немного устали от несоответствия того, что декларируется, тому, что строится, от противоречий в наименованиях, от непонятных ожиданий клиентов.

Очень подкупило то, что обсуждение было толковым, продуктивным и профессиональным. Работой над классификацией занимались люди, заинтересованные не только в продвижении собственных проектов, но и в упорядочивании рынка. Чтобы продукт стал безупречным, его предстоит несколько лет тестировать. Важно, чтобы классификацию приняли все участники рынка, а не только члены РГУД. Качество документа, на мой взгляд, этой задаче соответствует.

дела корпоративные

Новобранцы для Гильдии

За прошлый год РГУД пополнилась 53 действительными и ассоциированными членами. В нее влились компании из Москвы, Петербурга, Тюмени, Екатеринбурга и других российских городов. Среди них девелоперы, консультанты по недвижимости, оценщики, строители, брокеры и управляющие, юристы, сметчики, проектировщики и архитектурные бюро. Полный список приведен ниже.

№	Компания	Деятельность
1	AAG (Петербург)	Создание инвестиционно-строительных проектов, их развитие и управление ими.
2	Capital legal Services (Петербург)	Полный спектр правовых услуг.
3	УК Clever Estate (Москва)	Управление недвижимостью московского региона.
4	ICG (Петербург)	Консультирование в области устройства внутренних инженерных систем зданий и сооружений.
5	RUMPU (Петербург)	Проектирование и консалтинг.
6	«Гема Инвест» (Москва)	Комплексное управление коммерческой недвижимостью.
7	«Градпроект» (Москва)	Комплексная разработка проектной документации.
8	Debevoise & Plimpton LLP (Москва)	Международная юридическая фирма.
9	Группа компаний «Денова» (Тюмень)	Консалтинг, операции с недвижимостью, управление объектами.
10	Идинайди.ру	Интернет-портал по недвижимости.
11	«Максима Консалтинг» (Петербург)	Коммерческое и международное частное право.
12	«Металл Строй» (Красноярск)	Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления, капиталовложения в собственность, инжиниринг.
13	ЗАО «Саввинская-Сэй», БЦ «Японский Дом» (Петербург)	Первый в современной России офисный проект класса А.
14	УК «Сфера» (Уфа)	Управляющая компания.
15	Blackwood (Москва)	Консалтинговые услуги в области коммерческой недвижимости, один из лидеров на рынке элитной жилой недвижимости.
16	O2 development (Петербург)	Строительная компания.
17	Lindab Buildings (Ярославль)	Проектирование и производство строительных металлических конструкций.
18	«КРЕАКОН» (Петербург)	Проектирование, строительство и реконструкция зданий общественного и промышленного назначения.
19	«МОСТ» (Екатеринбург)	Обслуживает активы федеральных банков по всей стране, а также реализует проекты комплексного освоения территории с федеральными и региональными девелоперами.
20	«НОВЫЙ ПЕТЕРБУРГ» (Петербург)	Продажа квартир в новостройках.
21	«Премьер Холдинг» (Москва)	Проектирование, строительство, девелопмент.
22	«Стим (Скавери)» (Петербург)	Инвестиции и девелопмент недвижимости.
23	ТЕКТА GROUP (Москва)	Девелопмент.
24	Engex (КИМ-Ц) (Москва)	Проектирование инженерных систем зданий и сооружений, «зеленое» строительство, консалтинг в области энергоэффективности.
25	«Борениус» (Петербург)	Полный спектр юридических услуг.
26	«Иола» (Петербург)	Оценка недвижимости, бизнеса, нематериальных активов, стоимостное консультирование, инвестиционный консалтинг.
27	«ТехноЛогика» (Петербург)	Комплексное проектирование инженерных систем.
28	Юридическая группа «Яковлев и партнеры» (Москва)	Правовое сопровождение бизнеса.
29	«Моллино менеджмент» (Екатеринбург)	Управление объектами коммерческой недвижимости.
30	«МД Групп» (Москва)	Девелопмент.
31	«Кьютек» (Москва)	Строительная компания.
32	RealJet (Москва)	Коммерческая недвижимость: эксплуатация, управление, брокеридж, консалтинг. Аренда, продажа, покупка. Россия, Испания.
33	OAM (Петербург)	Объединение архитектурных мастерских.
34	«Форма Групп» (Москва)	Проектирование, архитектура, дизайн, инженерные сети, управление строительством.
35	УК «ТЭН» (Екатеринбург)	Управляющая компания.
36	«ПРО.ЭКСПЕРТ» (Петербург)	Строительная экспертиза, технический надзор, строительный контроль.
37	«Р7 Групп» (Москва)	Управление и техническое обслуживание объектов недвижимости.
38	«БЕСТ-Новострой» (Москва)	Агентство недвижимости полного цикла.
39	«Мальшева, 73» (Екатеринбург)	Девелопмент, строительство торговых центров и жилья, продажа и аренда коммерческой недвижимости, продажа жилья в новостройках.
40	«Тринова» (Москва)	Светотехническая компания.
41	Финансово-строительная корпорация «Лидер» (Москва)	Многопрофильный девелоперский холдинг.
42	«Даер» (Москва)	Архитектурное бюро.
43	«ИКСПИ-групп» (Петербург)	Проектирование и строительство.
44	АВМ (Ижевск)	Разработка концепций развития коммерческой недвижимости, сдача в аренду коммерческой недвижимости и управление ею.
45	УК «Артэко» (Москва)	Комплексное управление недвижимостью (эксплуатация, клининг, ремонтно-отделочные работы, работа с арендаторами).
46	«Еврогрупп» (Набережные Челны)	Управляющая компания.
47	«НДВ-Недвижимость» (Москва)	Строительство, девелопмент, проектирование.
48	«Спецстроймонтаж» (Петербург)	Проектирование, строительство, инженерные сети.
49	Ernst & Young (Москва)	Аудит, налогообложение, сопровождение сделок, консультирование.
50	«АФК-Аудит» (Петербург)	Аудит, оценка, консалтинг.
51	«Газпромбанк-Инвест Северо-Запад» (Петербург)	Банк, инвестиции.
52	«Партнер-Инвест» (Тюмень)	Строительство
53	«Центр Сметного Ценообразования» (Петербург)	Разработка сметной документации.

тенденции

Евгения ИВАНОВА

Москвичи становятся скромнее**2013-й был в целом удачным для столичного рынка недвижимости, констатировали участники Рождественского саммита РГУД в Москве. От года наступившего эксперты ожидают более скромных достижений.**

ПО ДАННЫМ компании CBRE, в прошлом году в Москве было введено почти 980 000 кв.м офисных площадей, около четверти из них относятся к классу А, примерно 60% позиционированы в классе В. Прогноз на 2014-й — еще 1,4 млн «квадратов». При этом существенного скачка спроса не ожидается, впрочем, как и снижения арендных ставок.

На 2014-й запланирован запуск нескольких крупных торговых объектов, что, безусловно, повлияет на посещаемость действующих комплексов. Однако о перенасыщении рынка беспокоиться пока рано: Москва недостаточно обеспечена качественными торговыми площадями, есть возмож-

ности развития, полагают в Colliers International. В Jones Lang LaSalle подтверждают: в удачных ТРК практически нет вакансий, идут плотные переговоры по качественным комплексам, которые еще не введены в эксплуатацию, и непонятно, когда произойдет насыщение. Уровень потребления в стране, и в столице в частности, стабильно растет, доля услуг и товаров в структуре расходов увеличивается, нарастают объемы потребительских кредитов.

Единственным негативным событием для рынка торгово-офисной недвижимости москвичи называют поправки в Налоговый кодекс, касающиеся налогообложения по кадастровой стоимости.

Учитывая конъюнктуру, не все собственники решатся компенсировать потери за счет увеличения арендных ставок, а это приведет к уменьшению девелоперской маржи. Можно сократить налоговую базу, оспорив кадастровую стоимость объекта в суде, однако консультанты считают эти шансы весьма призрачными.

Складской сектор по итогам года показал выдающиеся результаты, говорят в Knight Frank Russia & CIS. Однако 2014-й, скорее всего, продемонстрирует некое замедление активности: спрос прогнозируется ниже объемов ввода. Однако возможный рост вакансий не станет критичным для рынка. На данный момент в ввод заявлено порядка 1,5 млн кв.м качественных складов. Появление большого количества новых игроков (порядка 30%) говорит о том, что на привлекательный рынок устремились компании, ранее не работавшие со складской недвижимостью. Именно они могут пострадать от возможного спада.

По данным компании Blackwood, в 2013-м цены на первичном рынке жилья категории масс-маркет выросли на 3,5%, «элита» подорожала на 9% (в рублях). Около половины сделок с новостройками

относятся к инвестиционным. Со временем их число должно сокращаться, так как инвесторы будут находить более выгодные варианты вложения средств, полагают финансисты.

Традиционная тема столичных дискуссий — апартаменты. По подсчетам аналитиков Blackwood, в конце 2012-го доля апартаментов на рынке новостроек составляла 17%, по итогам 2013-го она выросла до 25%. Возможно, в наступившем году соотношение несколько изменится из-за законодательных новаций, которыми давно пугают застройщиков. В Москомархитектуры поясняют, что власти намерены ввести некие нормативы по социальным объектам для крупных апарт-проектов.

Основные перспективы новой застройки девелоперы связывают с развитием бывших промышленных территорий. Отдельной похвалы инвесторы удостоили Москомархитектуру и Москомстройинвест, которые демонстрируют готовность прислушиваться к мнению строителей и желание сотрудничать. Хотя в столице все сложнее согласовывать точечные проекты. Чиновники отдают предпочтение квартальной застройке, причем особое внимание уделяют архитектуре.

контакты

Наталья АНДРОПОВА

Уральский размах**В Екатеринбурге в ходе Рождественского саммита РГУД эксперты сосредоточились на итогах года и прогнозах для всех сегментов рынка на 2014-й по городу и Свердловской области. Подписано несколько соглашений. Состоялись презентации крупнейших жилых проектов.**

ПРОШЛЫЙ ГОД для Екатеринбурга оказался удачным. На рынке жилой недвижимости растут и предложение, и спрос. По данным Риэлторского информационного центра УПН, на первичном рынке квадратный метр за год подорожал на 7%, на вторичном — на 3%.

Как сообщил замглавы администрации Екатеринбурга по вопросам капитального строительства и землепользования Сергей Мямин, сейчас в мегаполисе в стадии возведения находится почти 2,5 млн кв.м жилья и более 1 млн кв.м коммерческой недвижимости — всего порядка 300 объектов. Главное затруднение для городских властей заключается в том, что на 1 млн кв.м жилья объем инвестиций в инфраструктуру должен составлять от 7 млрд до 15 млрд руб. Характерно, что большая доля строящегося жилья — апартаменты.

Емкость офисного рынка Екатеринбурга сейчас порядка 1,3 млн кв.м, из них 120 000 кв.м ввели в прошлом году. Однако темпы строительства бизнес-центров замедляются. В 2014-м сдадут не более 60 000 «квадратов», что соответствует

ежегодному объему поглощения. Причем новых объектов класса А не появится.

Рынок торговой недвижимости близок к точке насыщения. Прирост площадей в 2013-м составил около 10%, ставки аренды выросли на 16%, доля вакансий — всего 1,3%.

Склады строятся в районе Екатеринбургской кольцевой автодороги. Их дефицит привел к росту ставок аренды более чем на 15%: в классе А они достигли \$125/кв.м в год, в классе В — около \$100.

Несмотря на довольно скромную загрузку городских гостиниц (в среднем — 60%) идет планомерная реконструкция объектов и работа над их классификацией. Согласно закону 108-ФЗ отели без «звезд» не смогут принимать гостей ЧМ-2018.

По ходу саммита Уральский банк ОАО «Сбербанк России» подписал соглашения о сотрудничестве с НП «Управление строительства «Атомстройкомплекс» по проекту «Новый Среднеуральск» и с ЗАО «Форум-групп» по жилому району «Солнечный».

«Совместно с этими компаниями банк реализовал уже десятки проектов», — отметил заместитель председателя Уральского банка ОАО «Сбербанк России», управляющий Свердловским отделением Вячеслав Решетников.

Проект развития Среднеуральска подразумевает строительство с 2013-го по 2020 год 500 000 кв.м жилья разного класса, объектов инженерной и социальной инфраструктуры, улично-дорожной сети и промышленного парка. Общий объем инвестиций оценивается примерно в 49 млрд руб., из которых 8,6 млрд — средства бюджета РФ.

Жилой район «Солнечный» находится непосредственно в Екатеринбурге. В проекте заложено до 2,5 млн кв.м жилой и 300 000 кв.м коммерческой недвижимости. Со Сбербанком заключено рамочное соглашение о финансировании жилой и коммерческой составляющей проекта.

Несколько соглашений заключило региональное представительство РГУД: с компаниями Schneider Electric и GVA Sawyer, а также с Уральской палатой недвижимости.

«Мы будем оказывать методологическую помощь в оценке местных девелоперских проектов, написании бизнес-планов, представлении их инвесторам. В планах — организовать в Екатеринбурге крупный инвестиционный форум в 2014 году», — комментирует президент компании GVA Sawyer Вера Сецкая.



МНЕНИЕ
Андрей БРИЛЬ, полномочный представитель РГУД в Екатеринбурге и Свердловской области:

— Нам нужно привлечь в город существенные инвестиции. В рамках саммита мы представили и власти, и потенциальным инвесторам проекты, которые находятся в стадии наибольшей готовности и определяют будущее лицо города. Что касается соглашений, заключенных РГУД, они лишь официально закрепляют совместную деятельность, которая уже ведется. Например, с Уральской палатой недвижимости мы не первый год работаем над созданием стандартов профессиональной деятельности, классифицируем офисную, жилую и торговую недвижимость.

конъюнктура

Наталья АНДРОПОВА

Жилые кормит инвесторов**В Омске Рождественский саммит уже воспринимается как явление традиционное. В этом году разговор вращался в основном вокруг жилищного строительства. Если сравнивать с другими сегментами рынка, оно развивается довольно интенсивно.**

САММИТ ПРОШЕЛ при поддержке администрации города Омска, правительства Омской области, Омского союза риэлторов и Омского областного союза предпринимателей. Его партнерами стали Первая гильдия строителей, Единый строительный банк и Страховая инвестиционная компания.

В ходе дискуссии первый зампреда правительства Омской области Вячеслав Синюгин подчеркнул, что одна из приоритетных задач — обеспечение омичей жильем не дороже 30 000 руб./кв.м (в декабре 2013-го цена одного метра на первичном рынке Омска составила в среднем 40 500 руб., на вторичном — 47 400 руб.).

По словам первого заместителя директора Департамента имущественных отношений города Омска Валерия Гоморгаило, участки под жилищное строительство сейчас наиболее интересны для инвесторов. Для этих целей в прошлом году город выделил довольно много площадок, и администрация готова создавать максимально удобные условия для инвесторов. В частности, специально разработана схема, при которой застройщик может планировать совместную работу с муниципалитетом в соответствии со своим бизнес-планом.

Сейчас в профессиональном сообществе активно обсуждается, какими должны быть городская среда и облик современного Омска.

Бывший главный архитектор города, заслуженный и почетный архитектор России Альберт Каримов высказал мнение, что будущее Омска за малоэтажным строительством: «Для успешного развития город должен расти не вертикально, а горизонтально. И наука, и мировой опыт доказали, что жилье дома не должны быть выше трех — пяти этажей». Однако в компании NAI Besar Омск считают, что спрос на индивиду-

альное малоэтажное жилье в Омске еще не достаточно сформирован. Правда, прогноз дают благоприятный: в ближайшее время омичи почувствуют вкус к жизни в собственном доме, и спрос на ИЖС будет расти опережающими темпами.



МНЕНИЕ
Максим РЕПИН, директор группы компаний «ОМЭКС», организатора саммита:

— Я сожалею, что ни мэр, ни другие руководители городской администрации не посетили саммит. В последнее время взаимодействие власти с бизнесом сводится к передаче в аренду земли и уже почти завершенной приватизации имущества. Других поводов для диалога с деловыми кругами власти пока не видят.

Единственный вид девелоперского бизнеса, который активно развивается в Омске, — жилищное строительство. В 2013-м город выставил на торги семь больших участков под застройку, однако компании использовали и другие возможности для наращивания земельного банка. Многие принялись активно осваивать наделы, взятые в аренду ранее. Поэтому на первичном рынке в 2013–2015 гг. можно ожидать всплеска активности с резким увеличением объема предложения и соответствующим ценовым давлением.

В 2012–2013 гг. введено несколько коммерческих объектов, заложенных еще до кризиса. Однако новых сколько-нибудь значимых проектов нет. В основном корпорации строят для собственных нужд административные и производственные здания. Дальнейшее развитие торговой недвижимости и доходность существующих объектов подорваны появлением в городе «стотысячника» («МЕГА»), оттянувшего на себя и арендаторов, и покупателей. При невысоком платежеспособном спросе одного крупного ТРК хватило, чтобы сделать новые вложения в создание торговых площадей крайне рискованными.

ДЕЛОВОЕ РОЖДЕСТВО

правила игры

Материалы полосы подготовила Наталья АНДРОПОВА

Нормативы — в подарок

Петербургский Рождественский саммит РГУД наглядно продемонстрировал болевые для бизнеса точки: власть не утверждает проекты планировок, а на застройщиков внезапно свалилась обязанность строить за свой счет социальную инфраструктуру по новым нормативам.

ДЕВЕЛОПЕРЫ обсуждали проект Региональных нормативов градостроительного проектирования (РНГП). Председатель совета директоров ОАО «Авангард» Вячеслав Семенов назвал последнюю версию РНГП выхолащенной, поскольку много острых вопросов из нее изъяли. По мнению генерального директора «ЮИТ Санкт-Петербург» Михаила Возиянова, увеличенный «парковочный коэффициент» в РНГП может негативно сказаться на развитии центральной части города. Игроки рынка не уверены и в обоснованности увеличения нормативов по детским садам и школам. По мнению некоторых экспертов, город требует намного больше таких учреждений, чем сам в состоянии принять на баланс, обеспечить штатом и нормально эксплуатировать.

Тем не менее, по словам заместителя председателя КГА Юрия Митюрева, теперь появятся основания для утверждения ППТ. Особенно если в начале года Минкульт утвердит скорректированный региональный закон 820-7 «О границах зон охраны объектов культурного наследия».

Председатель Комитета по экономической политике и стратегическому планированию Анатолий Котов считает, что девелоперы не понимают перспектив развития города. Восполнить этот пробел призвана «Стратегия-2030». «В документе заложен переход к полицентричному развитию города, отмечена важность урбанизации, признан факт существования агломерации», — прокомментировал документ Михаил Возиянов.

Главным трендом 2013-го на рынке жилья стал рост спроса на квартиры со стороны инвесторов, нацеленных на получение арендного дохода. Этот фактор способствует развитию апарт-отелей. По данным NAI Besag, таких проектов на разной стадии реализации в Петербурге около десятка. Еще столько же стареют в ближайшем будущем. В 2013-м введено порядка 218000 кв.м «апартаментов». Директор по развитию SRV в России Андерс Лильенстольпе считает, что в сегменте торговой недвижимости девелоперы проявляют оптимизм, а ритейлеры — осторожность, памятуя не слишком



чивый спрос на индустриальную недвижимость.

«Стоимость земли в индустриальных парках мешает развитию этого рынка, — констатировал руководитель отдела складской, индустриальной недвижимости и земли Knight Frank St. Petersburg Михаил Тюнин. — Спрос удовлетворяется, скорее, готовыми помещениями».

Источники финансирования проектов останутся прежними. Нет причин рассчитывать на снижение ставок и смягчение требований банков к заемщикам.

МНЕНИЕ
Леван ХАРАЗОВ, генеральный директор компании «БКН-Девелопмент», стратегический партнер саммита в Петербурге:

— В проекте РНГП показатели очень завышены. Например, по обеспеченности спортивными объектами нормативы увеличились в пять раз. По кинозалам они просто огромные. Если их выполнять, 20–30% территории девелоперу придется отдать под эти объекты. Но после двух лет «слепого» противодействия бизнеса и власти сформированные наконец правила игры сделают работу спокойнее.

К сожалению, в городе не осталось агентств территориального развития. Девелоперы при освоении территорий сами объединяются, чтобы сократить издержки. Они разрабатывают единые схемы обеспечения сетями и дорогами, делят между собой затраты. Однако такие союзы и не имеют юридической формы.

успешный запуск некоторых ТЦ в 2011–2012 годах. В 2014-м предложение будет расти не так быстро, появится больше проектов, связанных с реконструкцией ТЦ и развитием образовательной-развлекательной составляющей.

Офисный сектор в этом году ждет значительный прирост предложения в высококлассных БЦ и обострение конкуренции. «Центр города остается популярным, но на первый план для арендаторов выходит качество. Они внимательно изучают инженерные системы, паркинг, управляющую компанию», — поясняет Ирина Анисимова, руководитель проекта «Невская Ратуша».

Участники саммита также отметили устой-

инвестиции

Власти ставят на футбол

Центральной темой Рождественского саммита РГУД в Самаре стали инвестиционный климат и взаимоотношения бизнеса и власти. Пока регион не столь привлекателен, как соседний Татарстан и Ульяновская область.

РАЗГОВОР девелоперов и представителей государства состоялся при поддержке PROEstate Events и мультимедиацентра «Строительство. Недвижимость. Rent&Sale». В дискуссии также участвовали ритейлеры, консультанты и руководители банков.

Деловому сообществу представили недавно разработанную «Концепцию корпоративного управления хозяйственными обществами с участием Самарской области». Ее предстоит утвердить в начале года. Областной министр имущества Юлиа Степнова рассказала о новых принципах и подходах к управлению государственными активами.

«Наша задача — прийти к тем нормам и правилам, которые есть в любом крупном холдинге: повышение капитализации, максимальная эффективность и прозрачность, понятность и логичность принятых решений. Тренд обозначен уже не в региональном, а в федеральном масштабе», — сообщила г-жа Степнова.

Помимо наведения порядка в работе с гос-

собственностью власти озабочены тем, как привлечь в область частные инвестиции. «Между регионами существует серьезная конкуренция, — констатировал заместитель министра экономического развития, инвестиций и торговли Самарской области Олег Майоров. — Проанализировав опыт других субъектов РФ, мы пришли к выводу, что льготы, пониженные налоговые ставки и преференции — не самое главное. Для инвестора важен понятный механизм реализации проекта, помощь со стороны властей всех уровней и соблюдение сроков, заложенных в бизнес-план. Мы провели инвентаризацию законодательства, создаем реестр земельных площадок».

С точки зрения девелоперов, проблемой является отсутствие актуальных правил землепользования и застройки. Однако то обстоятельство, что Самара попала в число городов, принимающих Чемпионат мира по футболу в 2018 году, заставило власти торопиться с разработкой градостроительных документов. В этом году должен быть обнародован и утвержден не только Ген-



оначально приняты и утверждены генпланы всех муниципалитетов и поселений региона.

МНЕНИЕ
Мария ИВАНОВА, руководитель мультимедиацентра «Строительство. Недвижимость. Rent&Sale», партнера РГУД по Самарской области:

— Бизнес в регионе вести сложно. Невозможно долгосрочное планирование. Долгое противостояние руководства области и города фактически заглохло девелоперов в информационный и законодательный вакуум. Сейчас губернатор и мэр нашли взаимопонимание, однако приведение в порядок законодательства затягивается.

В регионе бизнес сильно зависит от власти. Инвесторы сюда приходят. Однако в основном это федеральные и международные холдинги, которых привлекают непосредственно губернатор и первые лица области в режиме «ручного управления». Частному бизнесу, не имеющему доступа к началу, развиваться сложно. Между тем помощь и поддержка властей крайне важна для девелопмента.

Там не менее мы ждем в 2014-м продолжения нескольких крупных проектов с участием местных, федеральных и иностранных компаний и запуска новых. Разработана Стратегия развития города до 2025 года. Предстоящий ЧМ-2018 уже сейчас работает на инвестиционную привлекательность и стимулирует активность власти.

неральный план строительства к ЧМ, но и ПЗЗ.

В проекте ПЗЗ сокращено число видов разрешенного использования земли. Разработчики ушли от чрезмерной детализации, при которой любое изменение титула объекта требовало переоформления всей кадастровой и правоустанавливающей документации. Обновлена карта градостроительного зонирования. Теперь территория, отнесенная к единой зоне, может быть разбита на «подзоны» для разного использования. Считается, что это позволит более активно и дифференцированно заниматься развитием исторической части Самары. Деловое сообщество также рассчитывает, что в 2014-м будут

итоги

«Событийный» девелопмент

Опыт Казани важен для тех российских городов, которые рассчитывают извлечь выгоду из предстоящих спортивных мероприятий. Благодаря Универсиаде изменились транспортная схема города и правила парковки, появились многоуровневые паркинги, а власти заинтересовались реконструкцией исторических зданий в центре.

ОБ ЭТОМ ШЛА РЕЧЬ на казанском Рождественском саммите, который прошел при поддержке ОАО «УК «Идея Капитал» — полномочного представителя РГУД в Республике Татарстан.

Несмотря на оптимистичные ожидания, жилье после Универсиады не подорожало. Цены незначительно подросли лишь на первичном рынке.

Зато весь год вводились в эксплуатацию новые офисные здания. В городе появились первые коворкинги. При этом подход к классификации бизнес-центров стал жестче.

В 2014-м рынок пополнится несколькими крупными объектами, в частности — БЦ «Татария», вто-

рой очередью ТОЦ «Парк Победы», БЦ на Заводской. Гостиничный сегмент заметно развился. Однако участники саммита подчеркивают: лишь 10% казанских отелей официально классифицированы. Тем не менее номерной фонд увеличивается, повышается его качество, растет число гостиниц с иностранным управлением.

Хотя ведущей отраслью для экономики Татарстана является нефтехимия, в последние годы наблюдается быстрое развитие логистического бизнеса. Уже сейчас на территории республики сосредоточено 20% от общего объема качественных складских площадей в России. Участники саммита считают, что спрос на склады будет расти по мере развития ритейла.

Позитивная тенденция в сфере торговой не-

движимости — стремление собственников улучшать действующие объекты и строить дополнительные очереди. На рынке появляются новые форматы и ритейлеры. Среди ключевых событий 2013 года эксперты называют открытие «Агропромпарка», первого в Татарстане магазина Leroy Merlin, покупку группой Auchan сети Real.

МНЕНИЕ
Айрат ГИЗЗАТУЛЛИН, генеральный директор ОАО «Тасма», представитель РГУД в Республике Татарстан:

— У нас ведущую роль играют сильные региональные компании. Присутствуют и крупные федеральные игроки, но они не оказывают существенного влияния на рынок. Могу отметить ярко выраженную «событийность» экономики. К примеру, Всемирные студенческие игры стали мощным импульсом для развития столицы республики. Там появились новые объекты недвижимости и инфраструктуры, в частности, в гостиничной сфере. Девелоперы ищут новые пути для коммерциализации построенных объектов. Татарстан — один из лидеров по вводу жилья. Есть примеры активного комплексного освоения территорий. В рамках двух масштабных республиканских проектов городов-спутников «Иннополис» и «СМАРТ Сити Казань» будут развиваться все сегменты недвижимости. Мы считаем, что создание таких спутников положительно влияет на бизнес-среду региона, как и решение федеральных властей о строительстве высокоскоростной железной дороги Москва — Казань.

Компания «Партнер-Инвест» продемонстрировала первый в Тюмени дом, где одновременно с монтажом каркаса идет установка сантехнических кабин. Готовые модули ваннных комнат с керамической плиткой, сантехникой и аксессуарами в двух цветовых решениях заказаны на заводе VarisLendava (Словения) для микрорайона «Европейский».

ЧТО: Девелоперская компания ООО «Партнер-Инвест». Число сотрудников — 80. Генеральный директор — Алексей Круковский (на фото). Web: www.invest72.ru

Где: Тюмень.

Когда: Компания основана в 2004 году.

Зачем: ООО «Партнер-Инвест» — один из лидеров рынка Тюменской области. Входит в группу компаний Brusnika, которая реализует крупные проекты жилищного строительства в Новосибирске, Тюмени, Екатеринбурге. Ежегодно Brusnika возводит 150 000 кв.м жилья. Текущий портфель проектов превышает 1,5 млн кв.м.

Портфель проектов «Партнер-Инвеста» включает жилые дома в Тюмени, комплексную застройку 3-го Заречного микрорайона и 18 домов в микрорайоне «Европейский» (более 330 000 кв.м жилья). По итогам 2012-го компания заняла второе место в рейтинге застройщиков Тюменской области по объему сданного жилья (67 000 кв.м). Объем строительства в 2013-м составил 71 800 кв.м.

В настоящее время «Партнер-Инвест» строит «Novin квартал», микрорайоны «Европейский» и «Видный».



В ЧЕМ «фишка»? Ключевой принцип компании — внимательное отношение ко всем составляющим комплексной застройки. Фирма сотрудничает с ведущими российскими и международными архитектурными бюро. В каждом проекте есть нестандартные решения. Например, в «Европейском» для отдыха жителей придумана площадь с торговой галереей, фонтаном и арт-скамейками ENZI и Lungo Mare.

Компания — призер престижных российских и международных конкурсов. В частности, она победила во Всероссийском состязании по архитектуре и дизайну «Рука Мастера» (Гран-при в номинации «Жилой дом»), стала финалистом Всероссийского конкурса «Лучший реализованный девелоперский проект на российском рынке недвижимости-2011» и национального этапа FIABCI Prix d'Excellence, выиграла национальный архитектурный конкурс «Золотая капитель».



Микрорайон «Европейский» в Тюмени.

Объединение архитектурных мастерских участвовало в XXI Международном фестивале «Зодчество-2013». Гран-при — премию «Хрустальный Дедал» в номинации «Объект социального и культурного назначения» — получил участник объединения — АБ «Земцов, Кондиайн и партнеры» за проект «Новая сцена Александринского театра».

ЧТО: НП «Объединение архитектурных мастерских», число архитектурных мастерских — 18, председатель ОАМ — Орешкин Сергей Иванович (на фото). Web: www.oam.su

Где: Санкт-Петербург.

Когда: Партнерство создано в 2000 году.

Зачем: Свои главные задачи партнерство видит в оптимизации проектного процесса в Петербурге, соблюдении интересов заказчика, архитектора и строителя, регулировании взаимоотношений участников проектного рынка. В объединение входят Архитектурная мастерская Мамошина, Архитектурная мастерская Ухова В.О., мастерские «Евгений Герасимов и партнеры», «Студия 44», «Студия 17», Intercolumnium, «Литейная часть 91», Z&K «Земцов, Кондиайн и партнеры», «Григорьев и партнеры», «Союз 55», «Б2», «Лявданский и Герасимов», «Рейнберг и Шаров», ППФ «А. ЛЕН», архитектурные мастерские Романова, Столярчука, Михайлова, Бобылева, архитектурно-проектная мастерская Солодовникова, мастерская Каплунова В.З. и АММ «Проект».



В ЧЕМ «фишка»? На протяжении 13 лет проекты членов ОАМ неизменно удостоиваются самых престижных премий и наград в области архитектуры.



Театрально-культурный комплекс «Новая сцена Александринского театра».

Компания «ОМЭКС» совместно с журналом «НОВЫЙ АДРЕС» опубликовала аналитический отчет за 2013 год по всем сегментам рынка недвижимости Омска. Проект AREALL получил официальную поддержку ведущих профессиональных объединений, правительства Омской области и администрации Омска.

ЧТО: ООО «ОМЭКС» — динамично развивающаяся омская компания, признанный лидер оценочных и аналитических услуг Омского региона. Директор «ОМЭКС» — сертифицированный РГР аналитик-консультант рынка недвижимости Максим Репин (на фото). Web: www.omeks.ru

Где: Офис в Омске. Проекты в Красноярском и Краснодарском краях, Ханты-Мансийском АО, других регионах России.

Когда: Компания основана в 2004 году.

Зачем: Ключевая специализация — аналитика рынка недвижимости, рекомендованная к использованию РГУД, РГР, ТПП РФ и другими профессиональными объединениями. Все аналитики «ОМЭКС» сертифицированы РГР, являются неоднократными победителями конкурсов «Профессиональное признание». Специалисты «ОМЭКС» входят в НП «Евразийский союз экспертов», выступают в качестве независимых экспертов в судах всех инстанций.

Компания — неоднократный победитель городского конкурса «Лучшее предприятие на рынке оценочных услуг», обладатель наивысшего рейтингового индекса «ЮНИПРАВЭКС», с 2009 года входит в список 100 крупнейших оценочных компаний России по версии рейтингового агентства «ЭКСПЕРТ РА».

В ЧЕМ «фишка»? В 2009-м специалисты ООО «ОМЭКС» разработали и внедрили уникальный программный продукт AREALL, который на сегодня содержит самую полную и достоверную аналитическую информацию об объектах жилой и коммерческой недвижимости и участках Омского региона.



Аналитические обзоры по недвижимости ежемесячно публикуются в специализированных омских СМИ и бесплатно рассылаются всем участникам рынка недвижимости Омска.

Вся аналитика доступна на сайте компании. Для заинтересованных лиц проводятся индивидуальные исследования.



Компания «Общество «Малышева, 73» открыла в Екатеринбурге четвертую очередь ТРЦ «Гринвич». Теперь проект, удостоенный в 2010 году премии Commercial Real Estate Awards в номинации «Лучший торговый центр России», имеет общую площадь 282 000 кв.м, торговую — 187 000 кв.м.

ЧТО: Общество «Малышева, 73», г. Екатеринбург, учредители Игорь Заводовский (на фото вверху) и Константин Погребинский (на фото внизу). Web: www.m73.ru

Где: Екатеринбург, Свердловская область.

Когда: Год основания — 1995-й.

Зачем: Общество «Малышева,73» — одна из первых в Екатеринбурге компаний, которая начала специализироваться на операциях с коммерческой недвижимостью. На протяжении 19 лет остается ведущим оператором этого рынка. В полном объеме решает девелоперские задачи от появления идеи и создания общей концепции проекта до сдачи объекта «под ключ» и его реализации.

В портфеле общества — центр моды «Гермес Плаза», торговый центр Corteo Fashion Mall, современные офисные здания на улице Карла Либкнехта (Связь-банк), офисно-административное здание на ул. Решетникова, 22, офисное здание на ул. Добролюбова, 3, два торговых центра «Гикник», торговый центр «Пароход» на улице Амундсена, галерея «Архитектор», торговый центр «ГринГо», бизнес-центр «ГринПАРК». Предмет гордости компании — ТРЦ «Гринвич», один из самых успешных суперрегиональных торговых центров России. В 2009-м «Гринвич» был признан Российским Советом Торговых Центров лучшим ТЦ года, в 2011-м стал первым ТЦ в России, получившим классификацию AAA (технологические параметры проекта, привлекательность для арендаторов, соответствие оценки качества ТЦ ожиданиям посетителей). Оценку «Гринвича» проводила экспертная группа во главе с Российским Советом Торговых Центров.



В ЧЕМ «фишка»? В 2007 году Общество вышло на рынок жилья.



Самый большой проект компании — «Зеленая Роща», комфортабельный жилой дом на 409 квартир с удобствами обслуживания и двухуровневой подземной парковкой в центре Екатеринбурга. Сдан в эксплуатацию в конце 2009 года.

Сейчас компания строит ЖК «Триумф», планируя к лету 2014-го ввести и заселить восемь многоквартирных домов. Также летом 2014-го будет сдан дом повышенной комфортности «Солнечный остров».




рад NEWS

СПЕЦИАЛЬНОЕ ПРИЛОЖЕНИЕ К «ГУД NEWS»

В НОМЕРЕ:

- Акции роста 12
- «Главстрой» не конкурент 12
- Скидки на лечение 13
- Атомные лоты 14
- Сберкассы в массы 14
- Федеральный транш 15
- Распродажа магазинов 15

prime location

Наталья АНДРОПОВА

Пешком в Кремль

Российский аукционный дом выставил на продажу комплекс зданий офисного и торгового назначения в Центральном административном округе Москвы. Стоимость актива — около \$100 млн.



ЗДАНИЯ, построенные в XIX веке, находятся по адресам: Москва, Лубянский проезд, 15, строения 2 и 4; ул. Маросейка, 2/15, строение 1. Это историческое место — Китай-город — туристический, административный и деловой центр столицы. Отсюда — несколько минут ходьбы до Красной площади, Кремля, Администрации Президента РФ, Торгово-промышленной палаты РФ, Гостинного двора, министерств и ведомств, офисов крупнейших компаний и банков. Близость к станции метро «Китай-город» и плотный пешеходный трафик (по меньшей мере 1500 человек в час) придают объекту высокую коммерческую привлекательность. Арендные ставки за торговые помещения на нижних уровнях комплекса и ресторанные площади (в подвале) соответствуют высокой проходимости

объекта. Активным спросом пользуются и здешние офисы.

Здания стоят на участке площадью 0,6 га. Договор аренды земли действует до декабря 2032 года. Сейчас общая площадь комплекса составляет 13055 кв.м, арендопригодная — 11332 кв.м. Постройки прошли реконструкцию в 2009 году, в 2013-м там полностью заменили внутренние инженерные коммуникации. Стартовая цена комплекса — 3320620000 руб.

Офисные площади суммарно составляют 4697 кв. м. Их сдают в среднем по 29524 руб. за 1 кв.м в год. 3063 кв.м занимают торговые помещения на первых этажах. Средняя действующая ставка на них достигает 32740 руб. в год за «квадрат». Аренда подвалов (всего 1372 кв.м), где размещаются рестораны, стоит 30700 руб./кв.м в год.

Кроме того, в комплексе практически создан Центр питания. Этот проект объединяет несколько ведущих операторов фаст-фуда, представленных на московском рынке. Среди них Burger King, «Крошкартошка», KFC, «Сбарро» и др. За счет многообразных вариантов общепита, сосредоточенных в хорошо организованном и легкодоступном месте, можно рассчитывать на рост посетителей комплекса.

Общая площадь фуд-корта — 2200 кв.м. Средняя арендная ставка здесь может составить 27273 руб./кв.м в год. Площади планируется распределить следующим образом. Предприятия фаст-фуда займут 402 кв.м, около 260 метров отдадут под зону питания, рассчитанную на 100 столиков (каждый на четырех человек). Предусмотрена зона питания in-line размером

402 кв. м. Еще на 96,4 кв.м расположится кафе.

В составе комплекса также появится кинотеатр 5D площадью 136,1 кв.м и зона сервисных услуг с химчисткой, банкоматами, терминалами, косметическим салоном, салоном связи и т.д.

Объект открывает новые возможности для тех, кто хотел бы инвестировать деньги в развитие торгово-офисной функции. Существуют предпроектные разработки, согласно которым строения 2 и 4 можно реконструировать, прибавив к комплексу 14100 кв.м площадей и доведя его общий размер до 24950 кв. м.

Кроме того, на участке расположены несколько одно- и двухэтажных строений. Их можно реконструировать таким образом, чтобы возвести внутри квартала четырехэтажное здание площадью 6200 кв.м и объединить его с существующим строением 2 с помощью многоуровневого атриума. Атриум позволит легко перемещаться из одной части комплекса в другую. Кроме того, он сформирует пространство для отдыха, что сделает все сооружение более комфортным и современным.

Подземное пространство, согласно архитектурному проекту, можно использовать под многоуровневый гараж, чтобы обеспечить нормативное количество машиномест. Площадь подземной части может составить 7900 кв. м.

Впрочем, и в нынешнем виде объект обладает несомненной инвестиционной привлекательностью.

«На рынке давно не было значимых вариантов с такой выигршной локацией», — комментирует Дмитрий Петраков, начальник департамента по работе с частными собственниками ОАО «Российский аукционный дом». — Ликвидность хорошо отремонтированных старинных зданий в самом сердце Москвы очень высока, они постоянно дорожают. Мы считаем, что окупаемость всего проекта при грамотном управлении комплексом может составить восемь лет. При ежегодной индексации арендных ставок этот срок можно сократить до шести».

приватизация

Ранняя навигация

В марте пройдут торги по продаже федеральных пакетов акций трех пароходств и одного института. Два объекта выставлены на голландские аукционы, предусматривающие возможность снижения начальной цены до минимальной цены предложения (50% от начальной).

Пакет из 31,32% акций ОАО «Северное речное пароходство» уйдет с молотка 6 марта.

Компания — крупный оператор флота «река-море» на европейском севере страны, перевозит грузы и пассажиров в границах Архангельской области.

Флот пароходства насчитывает 160 судов внутреннего плавания и восемь судов смешанного типа.

Начальная цена лота — 65,5 млн рублей, шаг аукциона — 2 млн.

На 18 марта назначены торги за 25,5% ОАО «Мурманское морское пароходство».

Компания осуществляет морские перевозки грузов Балтийского и Североатлантического бассейнов Мирового океана и на траассах Северного морского пути. Занимается перевалкой и транспортировкой нефти, а также активно развивает направления деятельности, связанные с геологоразведкой, развитием транспортной инфраструктуры, строительством гидрокомплексов.

Начальная цена — 700 млн рублей, минимальная цена предложения — 350 млн рублей.

В тот же день пройдет аукцион за 20% акций ОАО «Северное морское пароходство».

Фирма занимается морскими перевозками по всему миру, в том числе по трассе Северного морского пути. Ее флот насчитывает порядка 40 судов различного назначения грузоподъемностью от 2500 до 14000 тонн, рассчитанных на перевозку сухих, радиоактивных и опасных грузов.

Начальная цена — 200 млн рублей, минимальная цена предложения — 100 млн рублей.

27 марта на торги выставят 38,9% акций петербургского ОАО «Проектно-технологический институт литейного производства». Основной актив компании — 100% акций ООО «ПТИ-инвест», которому принадлежат участок (около 0,5 га) на Кондратьевском пр., 2, корп. 4 в Петербурге и пять зданий на нем общей площадью 6195 кв. м.

Стоимость лота — 35,6 млн руб., шаг аукциона — 500000 руб.

Евгения ИВАНОВА

контакты и контракты

Евгения ИВАНОВА

Денежные дебаты

Российский аукционный дом примет участие в V Финансовом коммерческом форуме по недвижимости. Мероприятие пройдет в Москве в конце февраля.

Одна из актуальных тем, которую будут обсуждать участники конференции, — проекты государственно-частного партнерства. Еще одна дискуссия будет посвящена инфраструктурным проектам и возможно-

стям, которые они дают инвесторам. Генеральный директор РАД Андрей Степаненко выступит с докладом о том, придут ли новые игроки на российский рынок недвижимости и кто они.

«Открытые аукционы — удобная возможность выйти на новый рынок и получить либо готовые объекты, либо проекты в стадии реализации, — говорит г-н Степаненко. — Также это выгодный способ реализации активов для компаний, которые решили сократить количество своих объектов или вовсе уйти с рынка».

Финансовые эксперты обсудят специфику работы российских и зарубежных банков. Инвесторы расскажут о новых рыночных форматах

и о том, как они могут конкурировать с уже существующими. О ситуации в регионах доложат специалисты из Татарстана, Ульяновской области, Петербурга.

В числе участников: Сбербанк, ВТБ, Газпромбанк, Европейский банк реконструкции и развития, Альфа-банк, Morgan Stanley, Sponda Russia, OIproperties, Renaissance Real Estate, GHP GROUP Real Estate, UFG Real Estate, Praedium Investment Capital, IMG, Accent REIM, HINES и другие.

РАД-2013

АУКЦИОН ГОДА

В сентябре РАД продал имущественный комплекс оборонного концерна «Алмаз-Антей», расположенный на ул. Красноказарменной, 14 А (Москва). Площадь территории — 8,8 га. На ней расположены 35 зданий и 12 промышленных сооружений, не имеющих исторической ценности. По проекту РАД, на их месте можно построить полноценный жилой квартал: 164 000 кв.м жилья, школу, детсад, поликлинику, стадион, мини-парк, МФК размером до 60 000 кв.м, гостиницу (20 000 кв.м) и концертно-выставочный комплекс (около 6000 кв.м).

Цена продажи — 1,9 млрд руб. Победитель — компания «ТехноСтрой».

СТАРТ ГОДА

В августе РАД провел первые торги по продаже прав требования.

Реализация долгов на открытых аукционах — новый формат работы для банков. Он позволяет им в краткие сроки вернуть себе значительную часть средств по неисполненным долговым обязательствам. Покупатель, в свою очередь, получает возможность с дисконтом приобрести права требования по долгам, чтобы в дальнейшем получить их в полном объеме.

На первые торги РАД попали обязательства компании «Курганнефтепродукт».

Цена продажи — 1,64 млрд руб. Победитель — ООО «ИСП Транс».

ПРОЕКТ ГОДА

В январе 2013-го по распоряжению Правительства РФ № 101-р функции по продаже акций 36 АО, находящихся в федеральной собственности, были переданы Российскому аукционному дому. Впервые торги по федеральным активам доверили негосударственной структуре.

РАД получил право выбирать сроки экспозиции, определять дату аукционов и рассчитывать стартовую цену. За неполный год компания реализовала 15 пакетов акций, общая сумма сделок по ним — 1,9 млрд руб. Крупнейшая — реализация 13,2% УК ОАО «УАЗ». Цена продажи — 850,3 млн рублей. Покупатель — ГК «Соллерс».

КОНКУРС ГОДА

По итогам проведенного осенью 2013-го конкурса РАД получил права на реализацию движимого имущества Минобороны. Компании предстоит провести для военных 925 аукционов. Какие именно объекты передадут в РАД, в документации к тендеру не уточнялось.

Реализовывать имущество будут на электронной площадке компании lot-online.ru.

В планах РАД — участие в аналогичном конкурсе на продажу военной недвижимости. Объявить его Минобороны обещало в начале 2014 года.

ДОГОВОР ГОДА

В ноябре РАД подписал эксклюзивный договор на право продажи имущества Московской области сроком на 5 лет: пакеты акций, доли в УК, недвижимость из программы приватизации. Первые торги прошли уже в декабре. Самые успешные — реализация двух зданий на Б. Ордынке в Москве. Цена продажи — 162,7 млн рублей, победитель аукциона — ГК «Ренова».

В программе приватизации 2014–2016 гг. значатся пакеты акций ОАО «Каширский литейный завод «Центролит» и ОАО «МОСОБЛПРОММОНТАЖ», Федоскинская фабрика миниатюрной живописи и 45 объектов недвижимости.

Также РАД рассчитывает поучаствовать в реализации прав инвестиционной аренды областных участков.

СТАРТ-АП ГОДА

В декабре РАД продал нежилые помещения в строящемся ЖК «Северная долина» в Выборгском районе Петербурга. За объекты общей площадью 2600 кв.м удалось выручить 410,5 млн рублей, средний коэффициент превышения по итогам аукционов — 1,2. Теперь всестройки в новых корпусах «Северной долины» будут продаваться через РАД. Аналогичную схему компания намерена предложить и другим девелоперам.

ИТОГИ

Материалы полосы подготовила Евгения ИВАНОВА

Акциии роста

В 2013 году Российский аукционный дом совершил около 3000 сделок на общую сумму более 26,1 млрд руб. Главным событием года продавец называет подписание договора с Росимуществом о продаже федеральных пакетов акций. Это соглашение позволило не только провести ряд крупных торгов, но и привлечь новых клиентов, развить другие направления деятельности.

«ВАЖНЫМ ДОСТИЖЕНИЕМ года можно назвать диверсификацию. Если раньше большинство сделок было связано с активами Сбербанка, сейчас у нас весьма эффективно работают и другие направления: продажа госимущества, объектов госкорпораций, объектов частных собственников. Стабильно хорошие результаты показывает электронная площадка lot-online.ru, — рассказывает генеральный директор РАД Андрей Степаненко. — В 2013-м в списке наших лотов появились права требования к должникам, очень много помещений стрит-ритейла от разных владельцев. Так, весь год мы продавали бывшие отделения Сбербанка, в декабре провели торги по встройкам в комплексе «Северная долина» в Петербурге. Это важный сегмент, качественные коммерческие площадки востребованы рынком, на них всегда есть спрос».

Финансовые результаты компании на классической площадке — 15,2 млрд рублей (более 650 объектов), на электронной — 10,9 млрд (свыше 2300 лотов).

В списке клиентов в 2013-м значились Росимущество, Министерство обороны, структуры Минкульта, правительство Московской области и ХМАО-Югры, «Российские железные дороги», Газпром, Сбербанк, концерн «Алмаз-Антей», Первая образцовая типография, Heineken, строительные компании «ЛП», «Главстрой-СПб» и др.

ПАКЕТНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

«Наиболее значимым стал контракт с Росимуществом на продажу пакетов акций 36 госпредприятий, — полагает Андрей Степаненко. — Он упрочил наши позиции как продавца госимущества и привлек внимание частных собственников, высоко оценивших сотрудничество с федеральным правительством».

Крупнейшие сделки: продажа 13,2% УК ОАО «Ульяновский автомобильный завод» (850,3 млн руб.), 25,5% УК ОАО «Сахалинское морское пароходство» (405,7 млн руб.), 25,5% УК ОАО «Ленметрогипротранс» (266 млн руб.), 25,5% УК ОАО «Иртышское пароходство» (130 млн руб.), 40,8% УК ОАО «Аэропорт «Курган» (31,1 млн руб.). Часть объектов реализована на голландских аукционах, впервые проведенных при реализации федерального имущества. Всего по итогам года продано 15 пакетов на общую сумму 1,9 млрд руб. Это почти третья часть доходов государственного бюджета от массовой приватизации в 2013 году (без учета продаж пакетов акций крупных компаний). По данным Росимущества, общая сумма, поступившая в казну от продажи госактивов, составляет 6,261 млрд руб.

В развитие работы с госактивами в мае 2013-го РАД получил от Распорядительной дирекции Министерства культуры РФ полномочия на продажу 22 зданий и помещений. На первые торги выставили памятник федерального значения на Школьной улице в Москве (здание ушло за 150,4 млн руб., коэффициент превышения стартовой цены — 1,2).

В ноябре РАД добавил в свой портфель эксклюзивный пятилетний контракт на объекты приватизации Московской области. Первые аукционы прошли в декабре, на них реализовали пакет акций ОАО «Карьеро-

управление-1 «Мосавтодор», два здания на Большой Ордынке в Москве и участок в Московской области. Особо в РАД отмечают торги за столичную недвижимость: при стартовой цене в 81,8 млн руб. ГК «Ренова» заплатила за здания 162,7 млн руб., обойдя 12 конкурентов.

Также РАД выиграл тендер на право организации торгов по движимому имуществу Министерства обороны РФ. По условиям контракта до конца 2014-го на электронной площадке lot-online.ru пройдут 925 аукционов по военной собственности. Последний подряд ушедшего года — новый двухлетний договор на право проведения торгов по собственности Ханты-Мансийского автономного округа Югры, заключенный по итогам конкурса (РАД успешно сотрудничал с регионом в 2011 и 2012 годах). Согласно его условиям РАД будут передавать на реализацию активы из программы приватизации стоимостью более 200 млн рублей. Первый аукцион назначен на 31 марта, на него выставлены 94,13% акций ОАО «Птицефабрика «Челябинская».

ЧАСТНАЯ ИСТОРИЯ

В рамках работы с частным имуществом в 2013 году компания совершила сделки на общую сумму 13,2 млрд руб. «Мы видим, как торги становятся все более популярными у частных собственников, хотя с юридической точки зрения они не обязаны действовать открыто и публично и могут реализовывать свои объекты самостоятельно, без привлечения спецагентов. Рынку очевидны финансовые преимущества аукционов», — комментирует г-н Степаненко.

По поручению оборонного концерна «Алмаз-Антей» реализованы участки под жилищное и коммерческое строительство общей площадью 11 га. Самая значимая сделка в рамках этого договора — продажа имущественного комплекса на территории 8,8 га в Лефортово (Москва) за 1,9 млрд руб. В РАД эту транзакцию называют крупнейшей на земельном рынке Москвы за последний год.

Активно развивалось сотрудничество со Сбербанком. Самая крупная сделка — продажа за 1,41 млрд руб. 52 га под жилищное строительство в Новой Москве. Также на торгах проданы 64 помещения (не подходящие под новые стандарты отделений банка) общей площадью 11 200 кв. м. Общая сумма этих сделок — 1,3 млрд руб. «Большинство объектов ушло со значительным превышением начальной цены. Например, в Москве и Петербурге она увеличивалась в среднем в 1,5 раза», — рассказывает в РАД.

Новые для компании объекты продажи — права требования по кредитам. Первый подобный аукцион прошел в августе, на него единым лотом попали 100% долей ООО «Курганнефтепродукт» (одно из крупнейших предприятий по перевалке мазута на юге России) и задолженность по кредиту, залогом по которому проходил мазутный терминал в Таганроге мощностью 2 млн тонн в год. Лот реализован за 1,6 млрд руб. В середине сентября проданы права требо-

вания к ООО «ТрансИнвест» за 58 млн рублей. Под конец года с молотка ушли права Сбербанка по кредиту, выданному компании «ОКСТРОЙ».

Продолжилась работа с активами РЖД: реализованы два здания в Петербурге и Туле, а также Аурский шпалопродиточный завод.

В рамках договора с Газпромом продан 71 автомобиль Mercedes из автопарка газового монополиста на общую сумму 41,5 млн рублей.

Среди других крупных сделок — продажа двух зданий на территории Центрального парка культуры и отдыха им. М. Горького в Москве (один из них — исторический павильон «Шестигранник») за 433,4 млн рублей; реализация объектов стрит-ритейла в ЖК «Северная долина» общей площадью 2600 кв.м, которая принесла компании «Главстрой-СПб» 410,5 млн руб. После аукциона девелопер заявил, что РАД будет продавать все помещения в новых корпусах этого комплекса, вводимых в эксплуатацию.

Кроме того, были реализованы здания и участок в Петербурге и Московской области (владелец — Первая образцовая типография) за 127 млн руб., обширная площадка завода «Хейнекен» на ул. Степана Разина в Петербурге (итоговая цена не раскрывается, но объект предлагался примерно за 400 млн руб.), наделы и здания в Москве, на Сушевом Валу — за 1,3 млрд руб. (собственность ЗАО «Принт-Ипотека») и др.

ЭЛЕКТРОННЫЕ ДЕНЬГИ

В 2013-м на электронной площадке РАД было выручено 10,9 млрд руб. от реализации имущества банкротов. Сейчас в экспозиции находятся более 47 000 таких лотов общей начальной стоимостью свыше 248 млрд руб.

Около года назад на базе lot-online.ru стартовал проект «Все залогом», призванный объединить залоговые объекты всех кредитных учреждений страны. Инициативу поддержали Ассоциация российских банков, Сбербанк России, ВТБ 24, банки «Возрождение», «Легион», Московский индустриальный банк, Агентство финансирования жилищного строительства, Государственная транспортная лизинговая компания и др. Общее количество активных объявлений на конец 2013 года — 2686, общее количество сделок на площадке — 438.

КНИГА — ИСТОЧНИК ДОХОДА

В прошлом году РАД провел два аукциона по антиквариату и искусству и впервые — два отдельных книжных аукциона. Первые торги по книгопечатной продукции прошли в апреле в Москве, вторые — в декабре в Петербурге (совместно с Домом книги). В РАД их называют успешными и по количеству проданных лотов, и по вниманию со стороны коллекционеров.

«Уже сейчас очевидны некоторые направления деятельности компании в наступившем году. Мы продолжим работу с переданными нам федеральными акциями и примем участие в конкурсе на реализацию еще примерно сотни госпакетов. В первом квартале начнутся электронные торги по движимому имуществу Минобороны. Если ведомство снимет мораторий на продажу недвижимости, мы обязательно поучаствуем в конкурсном отборе продавцов. Намерены активно выстраивать работу с частными собственниками. Предложим девелоперам схему реализации встроек, опробованную с «Главстроем», — делится планами Андрей Степаненко. — По итогам года хорошие финансовые результаты показали все наши филиалы, регулярно проводившие торги по объектам Сбербанка и других собственников. Открылись два новых представительства — в Барнауле и Омске. Дальнейшему развитию филиалов должны способствовать договоры с Минобороны, РЖД и другими собственниками федерального масштаба. Ну и, разумеется, будем искать новые рынки и новых партнеров».

пригород

Наталья АНДРОПОВА

«Главстрой» не конкурент

На продажу выставлен участок под жилую застройку в поселке Парголово. На территории два гектара можно построить малоэтажный многоквартирный комплекс комфорт-класса площадью 20 000 кв.м. Актив оценен в 130 млн руб.



ТОЧНЫЙ АДРЕС предлагаемого к продаже надела: Петербург, пос. Парголово, Торфяное, ул. Шишкина, 273, лит.А. На участке есть несколько зданий производственно-складского назначения. С северной стороны от него расположено большое садоводство «Климовец». Южнее — жилой комплекс «Северная долина» (2,7 млн кв.м жилой недвижимости в классах «эконом» и «комфорт»). В 500 метрах к юго-западу — Шуваловский парк.

До настоящего момента территория развивалась как промышленная: по соседству действуют Опытно-экспериментальный механический завод, производственно-транспортная компания «Бетокон», производственная фирма «СДК Строй», компания «Металл Профиль», транспортное предприятие «Элементстройтранс» и др. Однако согласно Генеральному плану Петербурга до 2025 года, этот район относится к категории земель жилого назначения, подлежащих дальнейшему развитию. Сейчас здесь стоят коттеджи (к северо-западу от Ольгинской дороги), а также дома средней этажности в поселке Торфяное.

Опыт «Северной долины» показывает, что продажи жилья вблизи станции метро «Парнас» идут успешно. Реализация этого проекта быстро повышает привлекательность района для проживания. В его рамках появится достаточно объектов социальной и торгово-сервисной инфраструктуры: школы, детские сады, торговые центры. Кроме того, возведение больших объемов жилья само по себе провоцирует развитие

на окружающих участках общественно-деловых и торгово-сервисных функций. Обширная территория к востоку от ЖК «Северная долина» считается зоной общественно-деловой застройки, перспективной для реализации проектов в формате бизнес-парков.

Эксперты Российского аукционного дома считают, что в среднесрочной перспективе (3–5 лет) окружение станет и комфортнее, и престижнее.

Территория Парголово будет стремительно развиваться вслед за масштабным проектом «Северная долина».

В настоящее время проехать к выставленному на продажу участку можно по Шишкинской улице через Ольгинскую дорогу. Улица проходит вдоль западной границы надела. По улице Валерия Гаврилина можно выехать на проспект Энгельса — до него не больше 2 км. Согласно эскизу проекта планировки в будущем к участку будут вести продолжение Ольгинской дороги с запада и продолжение 5-го Верхнего переулка с востока. До станции метро «Парнас» — 2,5 км, до ближайшего съезда с КАД — 3,5 км, до Выборгского шоссе — 3 км. От участка можно за 10 минут добраться на автомобиле до торговых центров «МЕГА-Парнас» и «Гранд-Каньон».

Площадка обеспечена водопроводом и канализацией. Сеть водоснабжения проходит вдоль ее западной границы. Есть

энергоблок, работающий на солянке, что не слишком эффективно, однако его можно перевести на газ. Действующих договоров на подключение к инженерным сетям у владельцев территории нет.

В связи с реализацией проекта комплексного освоения «Северная долина» городские власти и «Главстрой-СПб» строят инженерные сети и объекты социальной инфраструктуры. Получить тепло можно от котельной «Парнас-4». В 2014 году завершится созда-

ние новой подстанции «Парнас» в соответствии с инвестиционной программой ОАО «Ленэнерго».

«Территория Парголово в ближайшие годы будет стремительно развиваться вслед за масштабным проектом «Северная долина», поэтому актив будет пользоваться повышенным спросом, — считает Андрей Бойков, директор департамента инвестиционных продаж NAI Besag в Санкт-Петербурге. — Этому будет способствовать и дефицит земли, пригодной под строительство жилья. Даже наличие рядом такого серьезного конкурента, как «Главстрой-СПб», не станет препятствием для реализации этих 2 га. Начальную цену лота я считаю абсолютно адекватной. В процессе торгов она может увеличиться на 30–40%».

анонс

Евгения ИВАНОВА

Скидки на лечение

12 марта пройдет голландский аукцион по дому отдыха «Поречье» в Московской области.



ЦЕНА ОТСЕЧЕНИЯ почти на 140 млн руб. ниже стартовой.

«Поречье» находится в 1,5 км от Звенигорода и в 40 км от Москвы, в одноименном поселке на правом берегу Москвы-реки. Дом от-

дыха занимает 16,2 га. Общая площадь строений — больше 14 000 кв.м. Объект полностью обеспечен инженерными мощностями, есть водопровод, канализация, горячая вода, центральное отопление, электричество.

Имущественный комплекс состоит из двух спальных и одного лечебного корпусов со столовой. Главный корпус является объектом культурного наследия. Номерной фонд (одно- и двухместные комнаты) рассчитан на 160 постельных мест.

В составе комплекса есть крытый бассейн, тренажерный зал, кинозал, сауна, кабинеты физиотерапии, лазерной терапии, массажа и пр., бильярдная. Дом отдыха сейчас закрыт. Все объекты находятся в плачевном состоянии и требуют ремонта. На территории «Поречья» есть источник с сульфатно-натриево-магниевыми-кальциевыми минеральной водой, зарегистрированной под собственной торговой маркой. Из соседних достопримечательностей можно отметить Саввино-Сторожевский и Ново-Иерусалимский мо-

настыри, музей Пришвина и Танеева, музей бронетанковой техники в Кубинке, аквапарк и горнолыжный комплекс «Лужки».

Вместе с комплексом дома отдыха продаются три незастроенных участка общей площадью более 5 га. Они относятся к категории земель поселений и подходят для индивидуального жилищного строительства. Неподалеку от «Поречья», на Рублевском шоссе, построены несколько элитных поселков: «Николина Гора», «Горки 2», «Горки 10».

Стартовая цена объекта — 475,9 млн руб. Цена отсечения — 337,02 млн руб. Шаг на понижение — 6,9 млн руб., на повышение — 1,38 млн руб.

Для участия в аукционе необходимо предоставить задаток в 48 млн руб. Торги пройдут в Московском представительстве Российского аукционного дома.

хроника

«Ренова» на Ордынке

Российский аукционный дом провел первые торги по недвижимости Московской области.

Единым лотом были выставлены два здания на ул. Большая Ордынка, 55/3 (строения 1 и 2) общей площадью около 900 кв.м вместе с участком размером 1400 кв.м. В торгах участвовали 13 компаний, сделавших в ходе аукциона 54 шага на повышение. Победило ЗАО «Группа компаний «Ренова», предложившее 162,78 млн руб.

«Превышение в 66,2 млн руб. говорит об эффективности публичных аукционов. Мы рассчитываем, что и будущие торги в рамках нашего взаимодействия с правительством Московской области пройдут столь же успешно», — комментирует заместитель генерального директора РАД Динара Усеинова.

В декабре РАД провел еще два аукциона по активам Московской области. 26% акций ОАО «Карьероуправление» — 1 «Мосавтодор» ушли за 31 815 000 руб. Участок в городе Электрогорске на Советской ул., стр. 49 (площадью 2601 кв.м) продавался вместе со складом в 416 кв.м. Цена сделки — 4 159 000 рублей.

Долги с оценкой

Права требования Сбербанка в размере 45 млн руб. к ЗАО «Окстрой» проданы на аукционе РАД за 25 млн руб. Обеспечением по кредитам служат два участка на Береговой улице в Шувалово (Петербург) общей площадью около 4100 кв.м, относящиеся к зоне жилищного строительства. Напомним, что «Окстрой» признан банкротом летом прошлого года. Победителем торгов стала компания «Азимут».

В РАД обращают внимание на то, что торги по правам требования крайне выгодны для покупателей, так как лоты выставляются со значительным дисконтом (в случае с «Окстроем» он составил почти 50%, или 20 млн руб.).

Покупатель отгохнет

Продан 40%-й пакет акций ОАО «Пансионат «Малаховка», принадлежавший Федерации. Цена сделки — 20,55 млн руб. Главный актив компании — участок в 4,1 га и десять зданий пансионата в Раменском районе Московской области, в 15 км от МКАД по Быковскому шоссе. Основной корпус площадью 35 000 кв.м был реконструирован в 2007 году. Выручка ОАО по итогам 2011-го составляла 11 495 000 руб., 2012-го — 12 052 000 руб. 60% акций предприятия принадлежат ОАО «Логика».

Торги для книголюбителей

По итогам Первого букинистического аукциона, прошедшего в Петербурге, продано 68 лотов на 2,5 млн руб. (их общая начальная цена составляла 1,7 млн руб.). Коэффициент превышения — 1,4. «В Москве букинистические аукционы стали привычными и проходят ежемесячно. В Петербурге же это первое подобное мероприятие», — рассказывает ведущий эксперт РАД Светлана Честных.

На торгах помимо книг были представлены карты населенных пунктов, марки, плакаты, акции и документы. Особым вниманием пользовались издания по искусству. Четырехтомная «История живописи всех времен и народов» под редакцией Александра Бенуа (1912 год) продана за 224 000 руб. С превышением ушла книга «Русское искусство XIX века. Передвижные выставки товарищества передвижных художественных выставок за последние шесть лет (1890–1895 годов)» (реализована за 62 000 руб. при начальной цене 25 000 руб.).

Хороший результат продемонстрирован в сегменте книг исторической тематики. Также пользовались спросом раритеты, связанные с религией, и литература XX века. Аукцион заинтересовал не только библиофилов, но и музейное сообщество. Двалота: книга Е.С. Шумиговского «Императрица Мария Федоровна» и билет для пропуска экипажей к местам торжеств в дни пребывания Их Императорского Величества в Москве в августе 1912 г. — были сняты с продажи и подарены Петергофскому музею.

«В целом торги можно признать успешными как по результатам, так и по интересу, проявленному петербуржцами. Надеемся, что букинистический аукцион станет традицией для нашего города и принесет дивиденды Дому книги, нашей компании и самое главное — петербургскому букинистическому сообществу», — говорит Андрей Степаненко, генеральный директор РАД. «Мероприятие оцениваем положительно, оно очень соответствует Дому книги, расширяет сферу нашей деятельности. Мы понимаем, что сделали только первый шаг, и букинистический аукцион должен завоевать себе имя и репутацию среди любителей старой книги. А это будет длительный процесс», — комментирует Мария Грушева, член совета директоров ООО «Санкт-Петербургский Дом книги».

Евгения ИВАНОВА

хроника

Сберкассы в массы

Российский аукционный дом продолжает торговать помещениями, которые прежде использовались под отделения Сбербанка. По итогам года компания продала 64 таких объекта общей площадью 11200 кв. м. Бюджет этих сделок достиг 1,3 млрд руб.

Адрес	Начальная цена/цена отсечения, руб.	Подробности
Московское представительство		
Калуга, ул. Окружная, 2А	28 605 300/17 163 180	Четырехэтажное кирпичное здание банка, 696,5 кв. м. Участок оформлен в собственность, 434 кв. м.
Калуга, ул. Московская, 247	30 918 000/18 550 800	Помещение в подвале, на первом, втором и третьем этажах, 760,8 кв. м.
Представительство в Санкт-Петербурге		
Петербург, 11-я линия В.О., 24, лит. А	9 233 736/7 386 988	Нежилое помещение в цоколе, 107,7 кв. м. Подходит для размещения офиса, объекта сферы услуг. Вход — отдельный с улицы и общий с улицы и со двора. Объект обеспечен всеми необходимыми коммуникациями.
Псковская обл., г. Псков, пер. Комиссаровский, 7а	5 694 000	Нежилое помещение на первом этаже, 158,4 кв. м. Для размещения офиса, объекта сферы услуг (торговля). Вход — отдельный с улицы. Обеспечен всеми необходимыми коммуникациями.
Калининградская обл., г. Калининград, ул. Генерала Павлова, 34	12 500 000	Нежилое помещение на первом этаже, 158,6 кв. м. Для размещения офиса, объекта сферы услуг (торговля). Вход — отдельный с улицы. Обеспечен всеми необходимыми коммуникациями.
Калининградская обл., Краснознаменский р-н, пос. Дзюболово, ул. Советская, 11	608 000	Нежилое помещение на первом этаже, 43,9 кв. м. Для торгового назначения или сферы услуг. Вход — отдельный.
Мурманская обл., г. Мурманск, пр. Ленина, 94	5 075 000	Нежилое помещение на первом этаже, 64,2 кв. м.
Филиал в Нижнем Новгороде		
Саратовская обл., г. Калининск, ул. 50 лет Октября, 23	578 400/433 800	Помещение на первом этаже, 37,1 кв. м.
Саратовская обл., г. Пугачев, ул. Ермошечко, 179/2	1 168 800/876 600	Помещение на первом этаже, 67,9 кв. м.
Саратовская обл., г. Аткарск, ул. М.Горького, 24А	21 265 600/15 949 200	Двухэтажное нежилое здание, 1841 кв. м. Право аренды участка, 2361 кв. м.
Татарстан, г. Бавлы, ул. Вагапова, 48А	1 305 000/783 000	Нежилое помещение на первом этаже, 59,7 кв. м.
Саратовская обл., г. Энгельс, ул. Менделеева, 6	1 388 437/1 041 328	Нежилое помещение на первом этаже, 117,8 кв. м.
Юго-Западный филиал		
Ростов-на-Дону, ул. Буйнакская, 30, лит. Е	6 600 000/5 680 000	Нежилое помещение на первом этаже жилого дома, 254,5 кв. м. Хорошая транспортная доступность. Требуется косметический ремонт.
Краснодарский край, г. Ейск, ул. К. Маркса, 46	5 940 000/3 600 000	Офисное здание с пристройкой, 132 кв. м. Участок оформлен в собственность. Центр города. Требуется косметический ремонт.
Ростовская обл., г. Донецк, ул. Максима Горького, 60	24 935 000/ 22 310 000	Нежилое помещение в торговом здании, 980,7 кв. м. В центре города, на первой линии, хорошая транспортная доступность, требуется косметический ремонт.
Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский округ, ул. Трамвайная, 1/1	28 000 000	Нежилые помещения на пятом этаже семизэтажного здания, 737,8 кв. м. Хорошая транспортная доступность с активным трафиком движения.
Ставропольский край, г. Новоалександровск, пер. Шевченко, 1, лит. А	4 850 000	Два нежилых помещения в подвале и на первом этаже жилого дома с отдельным входом, 707,1 кв. м. Требуется косметический ремонт.
Краснодарский край, Туапсинский район, пгт. Джубга, пер. Зеленый, 5	1 344 000/ 1 008 000	Помещение на первом этаже, 36,2 кв. м. Находится в северо-восточной части поселка. Отличная транспортная доступность.
Краснодарский край, Туапсинский район, пос. Новомихайловский, ул. Мира, 86	2 780 000/2 085 000	Помещения на первом этаже, 74,5 кв. м. Первая линия, федеральная трасса М4.
Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, п. Лазаревское, ул. Победы, 153	32 600 000	Нежилое четырехэтажное здание, 661,7 кв. м. В центре поселка, отличная транспортная доступность.
Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, ул. Ленина, 1, лит. А	25 050 000	Нежилые помещения на втором этаже двухэтажного здания в центре Адлера, 235 кв. м. Хорошая транспортная доступность, состояние внутренней отделки — отличное.
Филиал в Новосибирске		
Красноярский край, г. Красноярск, ул. Борисовича, 8	10 753 000	Нежилое помещение, 171 кв. м.
Красноярский край, г. Красноярск, пр. Комсомольский, 3А	15 837 200	Нежилое помещение, 232,9 кв. м.
Красноярский край, г. Красноярск, ул. 2-я Краснофлотская, 15	8 797 000	Нежилое помещение на первом этаже, 98,3 кв. м.
Красноярский край, г. Красноярск, ул. Шевченко, 44	6 849 000	Нежилое помещение на первом этаже, 101,3 кв. м.

По данным Российского аукционного дома

Материалы полсы подготовила Евгения ИВАНОВА

анонс

Атомные лоты

По поручению предприятия «Атомэнергомаш» Российский аукционный дом объявил торги по продаже активов в Москве и Петербурге. Общая стартовая стоимость лотов — более 500 млн руб.



Комплекс на Красногвардейской площади.

САМЫЙ ЗАМЕТНЫЙ объект — имущественный комплекс «Казармы» в Петербурге на Новочеркасском проспекте (фактический адрес — Красногвардейская пл., 3), который принадлежит Центральному конструкторскому бюро

машиностроения. Это трехэтажный административный корпус с мастерской площадью 34553 кв. м, три административных и лабораторных корпуса меньшего размера, склад, караульный пост и трансформаторная подстанция. Не-

сколько корпусов признаны выявленными объектами культурного наследия. Общая площадь зданий — почти 50 000 кв. м, частично они сданы в аренду. Вместе с ними покупатель получит 58 единиц оборудования и участок площадью около 2,1 га. По Генплану он относится к зоне общественно-деловой застройки и жилых домов. Проект планировки территории утвержден еще в 2009 году, однако никаких данных по типам объектов и их площади документ не содержит.

Начальная цена этого лота составляет 400 млн рублей. Шаг аукциона — 2 млн.

Второй лот — имущественный комплекс на Республиканской ул., 35 в Петербурге, также принадлежащий ОАО «Центральное конструкторское бюро машиностроения»: участок площадью 7500 кв. м и расположенные на нем технические здания. Вместе с недвижимостью продается оборудование: котлы, бойлеры, вентиляторы, насосы, баки и пр. Начальная цена — 59,219 млн рублей. Шаг аукциона — 1 млн.

Еще один лот — права требования и обязанности по агентскому договору 2008 года, по которому ООО «Строй Комплекс» должно было построить и передать ООО «Энергомашкомплекс» помещения площадью 729,44 кв. м на втором этаже административного здания на Научном пр., 19 (Москва). Сроки передачи объекта истекли еще в мае 2010 года. Начальная цена этого лота — 85 млн рублей. Шаг аукциона — 1,5 млн.

Аукционы назначены на 28 февраля.

развитие территорий

Железнодорожное ассорти

На 20 февраля назначены торги по продаже 31,4 га в Ленинском районе Томска. Территория сейчас занята неработающим шпалопропиточным заводом. В перспективе участок может быть использован под жилищное строительство.

ТОРГИ проведет Российский аукционный дом по поручению собственника — компании «ТрансВудСервис», дочерней структуры «Российских железных дорог».

Участок расположен в северо-западной части Томска, в районе смешанной застройки, где частные коттеджи соседствуют с многоэтажными домами. Он попадает в зону системы озер Керепеть, с запада ограничен рекой Томь. Рядом проходят основные городские магистрали — Трудовая улица и проспект Ленина,

до центра города можно доехать примерно за десять минут.

Пятно относится к землям населенных пунктов. На аукцион выставлено право собственности. Вместе с землей победитель торгов получит 89 заводских построек (предприятие давно законсервировано), промышленное оборудование и транспортную технику.

Начальная цена лота — 320,9 млн руб. Это не первый аукцион РАД по ликвидированным объектам «ТрансВудСер-

виса». В прошлом году компания реализовала имущество Аурского шпалопропиточного завода. Активы еще пяти неработающих предприятий, прежде всего — в Бологом, также планируется выставить на открытые торги.

На 13 марта назначен аукцион по зданию бывшей аптеки на Опытной ул., 15 в Ульяновске, также принадлежащей РЖД. Площадь кирпичного одноэтажного строения — 388,5 кв. м, оно продается вместе с участком размером 1267 кв. м. Надел относится к категории земель поселений. По мнению оценщиков, застройку можно перепрофилировать под небольшой офис, продуктовый магазин или предприятие бытовых услуг. Здание возведено в 1997 году, требует небольшого ремонта. Есть все основные инженерные коммуникации.

Лот выставлен на голландский аукцион (с понижением стартовой цены). Начальная стоимость — 3,37 млн руб. Минимальная цена продажи — 2,47 млн руб.

пригород

Девелопер ищет соседа

Компания «Центр развития» продает на торгах Российского аукционного дома участок под жилую застройку в составе своего комплекса «На Царскосельских холмах» в Шушарах, в 2 км от Пушкина (Петербург). Социальные объекты в этом поселке обещают открыть уже в этом году.

НАДЕЛ 1,7 га расположен по адресу: Пулковское шоссе, уч. 441. Он предназначен для среднеэтажного строительства. По предварительным оценкам, здесь можно возвести комплекс общей площадью около 17 000 кв. м (13 500 кв. м жилья). По проекту уже есть положительное заключение Управления государственной экспертизы.

Начальная цена лота — 250 млн руб. «Участок входит в состав проекта комплексной застройки территории «На Царскосельских холмах». Девелопер про-

екта «Центр развития» берет на себя все обязательства по строительству социальной инфраструктуры. Первые объекты (школа и детский сад) запланированы уже на 2014 год. В составе комплекса, на границе с проектом строительства Конгрессно-выставочного центра, 26 га отведено под коммерческий квартал, где появятся деловые и торгово-развлекательные центры, гостиницы, кинотеатры, рестораны и др., — рассказывает Дмитрий Альбрехтин, начальник департамента по работе с частными собственниками РАД. Участок

полностью подготовлен к началу строительства, есть вся необходимая документация и инженерная инфраструктура, подчеркивает продавец.

Проект «На Царскосельских холмах» реализуется на участке 316 га. Он предусматривает строительство среднеэтажных жилых домов, торгово-развлекательных и коммерческих объектов, социальной инфраструктуры. «Центр развития» уже утвердил всю документацию по проекту, частично построил сети водоснабжения и канализации, подводящий газопровод. Сейчас осуществляется инженерная подготовка первой очереди, ведется строительство улично-дорожной сети. Возводятся два жилых дома. Первый объект в составе комплекса — бизнес-центр площадью 9506 кв. м — уже сдан.

приватизация

Материалы полосы подготовила Евгения ИВАНОВА

Федеральный транш

Росимущество и Минэкономразвития готовы провести конкурсный отбор продавцов для продажи объектов новой трехлетней программы приватизации федерального имущества на 2014-2016 годы.

ИЗ БОЛЕЕ 400 подлежащих продаже пакетов Росийский аукционный дом претендует на 160. Окончательное количество объектов, которые передадут компании, определится в ходе процедур отбора, рассказывают в РАД. Почти во всех случаях речь идет о 100%-х пакетах акций. Уже сейчас очевидно, что крупных игроков это имущество вряд ли заинтересует.

«На сегодняшнем этапе невозможно рассуждать о ликвидности этих активов. Таких «монстров», как «УАЗ» или федеральные пароходства, фигурировавших в первом списке, здесь нет. Понятно только, что это 100%-е пакеты акций, с которыми ин-

тереснее работать, чем с миноритарными. Большинство из них — бывшие ФГУП, которые впервые выходят на рынок после акционирования. Первым этапом работы с полученными активами станет due diligence, по итогам которого Росимуществом будет утверждаться «дорожная карта» каждого общества, устанавливающая оптимальную перспективу его использования: либо приватизация, либо приведение в порядок бизнес-процессов и определение вариантов дальнейшего использования АО. Возможно также исключение компании из списка активов для приватизации с последующей ликвидацией

или банкротством», — комментирует Ольга Соколова, заместитель генерального директора РАД по приватизации. Сегодня в списке фигурируют компании, работающие в сельскохозяйственной отрасли, более десятка издательств, строительные и производственные структуры, торговые, транспортные и гостиничные предприятия, научно-исследовательские институты и пр.

В списке московских обществ значатся Опытно-производственный центр по лесному фонду, издательство «Советский спорт», «Полиграфприбор», «Финстрой», Распорядительная дирекция по печати, Федеральный центр логистики

и пр. Среди петербургских объектов — Комбинат детского питания и пищевых концентратов, издательство «Детгиз», «ЭЛЕКТРОПРИБОР», Научно-внедренческий центр «Вагоны» и пр.

Напомним, что первый список акционерных обществ, подлежащих приватизации с привлечением частных продавцов, Росимущество опубликовало в прошлом году. В него попали 36 акционерных обществ, организатором продаж назначили РАД.

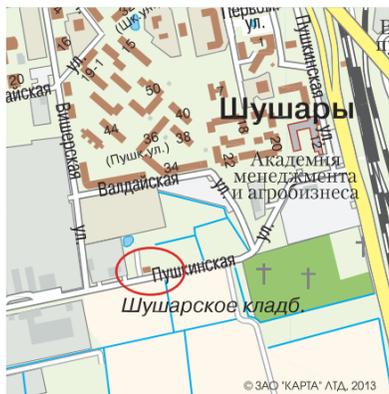
За год компания заключила 15 сделок на общую сумму 1,9 млрд руб. Это почти треть доходов государственного бюджета от массовой приватизации в 2013 году (без учета продаж пакетов акций крупных компаний). По данным Росимущества, общая сумма, поступившая в казну от реализации госактивов, составила 6,261 млрд руб.

Торги еще почти по десяти объектам РАД назначил на первый квартал этого года.

долги

«Юпитер» сошел с орбиты

В рамках процедуры банкротства продается склад со всем оборудованием на Пушкинской ул., 100 в Шушарах (Петербург). Стартовая цена — 480,9 млн руб.



КОМПЛЕКС, принадлежащий компании «Юпитер», построен в 2009 году. Общая площадь складских помещений — около

3700 кв.м, пяти участков под ними — примерно 4 га. Объект сдан в аренду, срок договора истекает в марте 2016 года. Склад, состоящий из пяти отдельных камер общей мощностью 5000 тонн, предназначен для хранения замороженных продуктов питания. С 2011-го на его базе работает торговая компания «Экологические Продовольственные линии +» (ЭПЛ+), занимающаяся производством и реализацией рыбной и мясной продукции, субпродуктов.

В состав единого имущественного комплекса помимо склада входят трансформаторная подстанция, энергоблок, контрольно-пропускной пункт, очистные сооружения и пр. В 2011 году официально признаны недостроями производственный цех площадью 4100 кв.м (сте-

пень готовности — 35%) и административное здание — около 5000 кв.м (87%).

Все объекты реализуются единым лотом. Имущество частично находится в залоге у нескольких компаний: Сбербанк, ОАО «Ленстройинформ», ООО «Прогресс Сити Сервис», ЗАО «Прогресс Сити», ООО «Стройсервис» и ООО «ЭПЛ+».

Компания «Юпитер» признана банкротом в августе 2012 года. Самый крупный кредитор — Сбербанк, на долю которого приходится 268,6 млн руб. долга. В 2007-м банк открыл компании кредитную линию на 265 млн руб. под проект строительства первой очереди логистического центра. Также в реестре требований фигурируют все фирмы из списка залогодержателей, которым «Юпитер» должен в общей сложности около 9 млн руб.

Торги пройдут на электронной площадке Российского аукционного дома lot-online.ru 6 февраля. Шаг аукциона — 250000 руб. Заявки на участие принимаются до конца этой недели. Сумма задатка — 48 млн руб.

регионы

Распродажа магазинов

На аукцион выставлен один из крупнейших торговых комплексов Челябинска — «Гипермаркет КС». Объект принадлежит компании «Стройсвязьурал 1», которая сейчас проходит процедуру банкротства.

ТОРГИ назначены на 3 марта. Они пройдут на электронной площадке Российского аукционного дома lot-online.ru.

Двухэтажный торговый комплекс располагается по адресу: Черкасская ул., 15, недалеко от пересечения Черкасской улицы и Свердловского тракта. Он открылся в октябре 2004 года.

На прошлой неделе объект был выставлен на продажу как набор из 16 жилых помещений общей площадью около 52000 кв.м.

Управляющая компания комплекса — ООО «Бизнес-группа «Креатив». Его арендаторами, по данным УК, являются магази-

ны «Пятерочка Макси», «М. видео», автосалон «Автосек», «НОРД», магазин товаров для дома «Уютера», детский гипермаркет «Радуга-Дуга», магазин стройтоваров «СуперСтрой» и пр. По итогам 2012 года среднемесячный доход от аренды составлял около 20 млн руб.

По оценкам УК, ежедневно «Гипермаркет КС» посещают примерно 12000 человек. Рядом с комплексом обустроен паркинг на 800 машин.

Крупнейшие объекты компании «Стройсвязьурал 1» — торговые комплексы «Синегорье», «Гипермаркет КС» и «Никитинский». Все они заложены по кредитам Сбер-

банка. Общая сумма долга банку — около 1,5 млрд руб.

Стартовая цена помещений «Гипермаркет КС», назначенная Арбитражным судом Челябинской области, составляет 1,786 млрд руб. Сбербанк настаивал на 1,2 млрд руб., однако внешний управляющий и судебный эксперт оценили лот дороже.

Помимо этого комплекса на торги выставлены еще несколько лотов из активов компании: база отдыха «Сунукуль» в селе Непряхино Чебаркульского района Челябинской области (начальная цена — 12,4 млн руб.) и права требования к трем должникам на общую сумму более 700 млн руб. общей стоимостью около 505 млн руб.

Напомним, что петербургским девелоперам фирма «Стройсвязьурал 1» знакома по истории с МФК «Питерлэнд». В 2007 году она стала собственником строящегося комплекса, однако через некоторое время продала свою долю компании «Стремберг».

хроника

«Ольгинка» на голландский манер

На 20 марта назначен голландский аукцион по продаже пансионата отдыха «Ольгинка» в Туапсинском районе Краснодарского края. Участок 9200 кв.м продается с пятью зданиями площадью от 82 до 325 кв.м (суммарно — около 960 «квадратов»). Начальная цена лота — 23 млн руб., минимальная цена продажи — 13 млн руб. Шаг аукциона на понижение — 500000 руб., на повышение — 300000 руб.

Пансионат предназначался для оказания санаторно-курортных услуг. Он находится в 300 метрах от береговой линии моря с благоустроенным пляжем и уникальным природным ландшафтом с соснами, говорится в документации к торгам.

Тула торгует



На продажу выставлены три помещения общей площадью 428 кв.м на ул. Демонстрации, 19, лит. А в Туле. Объект находится на первой линии, у каждого есть отдельный вход. В ста метрах располагается остановка общественного транспорта. В октябре 2008 года застройка была сдана в аренду на пять лет.

Аукцион пройдет 12 марта. Участвовать в нем можно либо через электронную площадку РАД lot-online.ru, либо лично, в Московском представительстве РАД. Стартовая цена — 13,2 млн руб.

Южная логистика



21 февраля пройдут торги по производственно-складской базе на Шлюзовской ул., 2 в Волгодонске (Ростовская область). Общая площадь зданий — более 3000 кв.м. Объект находится в залоге у Сбербанка. Он расположен в восточной промзоне Волгодонска, примерно в 80 м от Романовского шоссе (выезд из города в сторону станции Романовской и Ростова-на-Дону). Одноэтажный комплекс состоит из трех капитальных строений складского и производственного назначения и земельного участка. Территория огорожена. Из коммуникаций — водоснабжение и электричество.

Начальная цена — 32,2 млн руб. Минимальная цена продажи — 25,8 млн руб.

«Долевка» для коммерсантов

Тюменский филиал РАД назначил на 18 февраля торги по продаже недостроенного административного здания на ул. Гагарина, 128 в Ханты-Мансийске. Объект принадлежит Сбербанку России. Покупателям предлагают две трети доли в праве на «незавершенку». Строительный проект предполагает возведение трехэтажного здания (с подвалом и мансардой). Начальная цена — 22538000 рублей. Цена отсечения — 18 млн руб.

Стрит-ритейл районного масштаба

К торгам готовится встроенное помещение на ул. Матроса Железняка, 75 (Петербург). Площадьстройки, расположенной в подвале и на первом этаже, — 907,2 кв.м. Есть два отдельных входа. Высота потолка в подвале — 2,86 м, на первом этаже — 4,17 м. Помещение подготовлено под чистовую отделку, есть все коммуникации.

Объект находится на первой линии, в районе массовой жилой застройки. Его можно использовать под торговлю, клиентский офис банка, страховой или туристической компании, фитнес-центр и пр.

Начальная цена лота — 55 млн руб. Дата аукциона пока не назначена.

Комплекс зданий в самом центре Москвы



Лубянский проезд,
дом 15, строение 2;

Лубянский проезд,
дом 15, строение 4;

улица Маросейка,
дом 2/15, строение 1

К продаже предлагается комплекс зданий и строений с земельным участком.

Общая площадь всех строений:
13 055 кв. м.

Арендпригодная площадь:
11 332 кв. м.

Реконструкция помещений –
2009 год.

Полная замена внутренних коммуникаций – 2013 год (окончание).

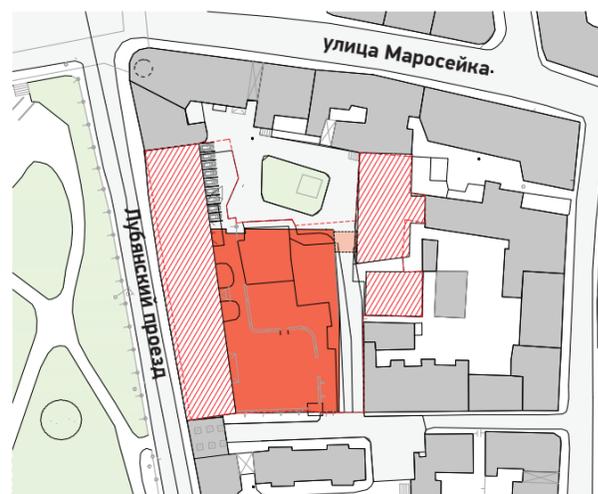
Земельный участок:

Площадью 0,6 Га, арендованный
до 06.12.2032 г. (Аренда 49 лет).

Данный комплекс действительно является УНИКАЛЬНЫМ объектом исходя из целого ряда особенностей:

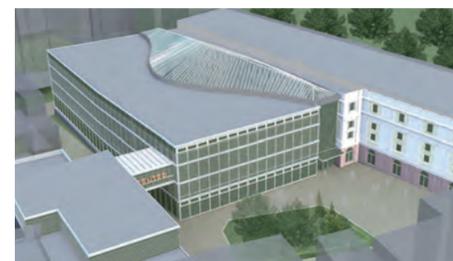
1. География расположения (Москва давно не видела таких значимых объектов, выставленных на продажу в самом сердце столицы).
2. Огромный пешеходный трафик (проходимость – гарант высоких арендных ставок для 1-го этажа и ресторанов).
3. Близость к метро – несколько метров (однозначно гарантирует востребованность в офисных помещениях, которые никогда не будут пустовать).
4. Практически воплощенный проект – ЦЕНТР ПИТАНИЯ, объединяющий ведущих операторов фастфуда, представленных на московском рынке, которые увеличивают поток за счет многообразия предложений, сконцентрированных в одном хорошо организованном и легкодоступном месте.
5. Ликвидность всего комплекса (Хорошо отремонтированные старинные здания каждый год повышают свою стоимость).
6. Окупаемость всего комплекса при грамотном его использовании может составить 8 лет.

АРХИТЕКТУРНЫЙ ПРОЕКТ ПО СОЗДАНИЮ ОФИСНОГО КОМПЛЕКСА



Общая площадь объекта – 24 950 кв. м.
Новое строительство – 14 100 кв. м,
в том числе:

- надземная часть: 6 200 кв. м;
- подземная часть: 7 900 кв. м.



Предлагается спроектировать четырехэтажный объем внутри квартала, объединив его с существующим зданием 15 стр. 2 многоуровневым атриумом, что позволит объединить здания в один комплекс. Атриум позволит легко попадать в различные блоки здания и создаст рекреативное пространство, которое повысит уровень офисного комплекса. Новый объем предлагается спроектировать с современными стеклянными фасадами, но с учетом того, чтобы он не конкурировал с окружающей застройкой и не испортил облик существующих исторических строений. Подземное пространство, согласно архитектурному проекту, возможно использовать под многоуровневый гараж, чтобы обеспечить нормативное количество машиномест. Площадь подземной части может составить 7 900 кв. м.

8 (495) 234-04-00, 8 (985) 171-90-57 (Дмитрий Петраков petrakov@auction-house.ru)
Call-центр 8-800-777-57-57 (звонок по России бесплатный) auction-house.ru

рад