

ГУД NEWS

КОРПОРАТИВНОЕ ИЗДАНИЕ

С О В М Е С Т Н Ы Й П Р О Е К Т



Андрей БРИЛЬ: «Наших регионов не видно на международной инвестиционной карте»

Екатеринбург, возможно, единственный региональный центр России, где комплексный жилой проект развивается параллельно с индустриальным парком, с нуля рождается город на 325 000 жителей и возникают новые форматы недвижимости. Есть потенциал для развития региона как транспортно-логистического хаба. Ключевая задача — приток инвестиций. Подробности делится Андрей Бриль, полномочный представитель РГУД по Екатеринбургу и Свердловской области (стр. 2).

их нравы



Прагматизм по-шведски

Скандинавская тема в архитектуре и градостроительстве стала модной в России два-три года назад. Отечественные девелоперы отдают должное прагматизму иностранных проектировщиков, однако не всегда осознают, насколько глубоко архитектура связана с маркетингом недвижимости. Построить красивое здание за определенную сумму и постараться продать его

немного дороже — самый простой и неинтересный способ получить выгоду от хорошей архитектуры, считает владелец и руководитель архитектурной компании SEMREN&MANSSON Магнус Монссон (стр. 9).

развитие территорий

Банкирам – «Слава»

Возведение МФК на территории бывшего завода «Слава» рядом со станцией метро «Белорусская» в Москве начнется в этом году. Застройщиком выступает дочерняя структура Внешэкономбанка — ООО «ВЭБ-Инвест». Концепцию проекта подготовила S.A.Ricci (стр. 5).

их нравы

Заграница богатеет

Пока отечественный рынок недвижимости не в самой лучшей форме, на европейском и мировом отмечается рост объема инвестиций, увеличение количества сделок и восстановление секторов, пострадавших в кризис. По итогам первого квартала 2014-го общий объем инвестиций в европейскую коммерческую недвижимость достиг 37,9 млрд евро, что на 18% больше, чем в I квартале 2013-го, говорится в отчете CBRE. По итогам года этот показатель может превысить 200 млрд евро, предполагают в компании (стр. 7).

инвестиции

Недосягаемый ресурс

Доступ к ресурсам — одна из важнейших составляющих инвестиционного климата. Реализации промышленных проектов в России мешают высокая стоимость присоединения к сетям, отсутствие технической возможности для него, сложность процедур и злоупотребления монополистов: несоблюдение сроков, непрозрачное ценообразование и т.д. Однако попытки решить проблему в суде — самый долгий метод борьбы, считают юристы компании VEGAS LEX (стр. 8).

конкурс

Команда «зеленых»

Через две недели закончится прием заявок на участие в V Всероссийском конкурсе по экологическому девелопменту и энергоэффективности Green Awards. Мы публикуем подробности о нынешних претендентах на награды и о прошлогодних победителях (стр. 11).

радNEWS

Капитал дойдет до Маркса

Открытый английский аукцион по продаже территории завода им. Карла Маркса состоится 18 сентября. Начальная цена комплекса, расположенного в Петербурге на Большом Сампсониевском пр., 68, определена в 1,26 млрд руб. Участок на Выборгской набережной подходит для жилищного строительства (стр. 15).

ПРИГЛАШАЕМ К СОТРУДНИЧЕСТВУ!

ДАТА ВЫПУСКА
сентябрь 2014 года

ЗАЯВКИ НА РЕКЛАМУ
до 31 июля 2014 года

информационно-аналитический ежегодник

НЕДВИЖИМОСТЬ РОССИИ '2014

ПАРТНЕР ИЗДАНИЯ:



УЧРЕДИТЕЛЬ И ИЗДАТЕЛЬ:

НГ НЕДВИЖИМОСТЬ ПЕТЕРБУРГА
ИНФОРМАЦИОННО-ИЗДАТЕЛЬСКИЙ ЦЕНТР

Руководитель проекта Дмитрий Синочкин
тел.: +7 (812) 327 2719, +7 (812) 916 7094,
e-mail: dima@np-inform.ru, n-peter@mail.ru

Главный редактор Анастасия Ясинская
тел.: +7 (812) 327 2719
e-mail: nastya@np-inform.ru

Директор по рекламе Андрей Колганов
тел.: +7 (812) 716 5353
e-mail: kolgannp@mail.ru



интервью

Беседовала Наталья АНДРОПОВА



Андрей БРИЛЬ: «НАШИХ РЕГИОНОВ НЕ ВИДНО НА МЕЖДУНАРОДНОЙ ИНВЕСТИЦИОННОЙ КАРТЕ»

Екатеринбург, возможно, единственный региональный центр России, где комплексный жилой проект развивается параллельно с индустриальным парком, с нуля рождается город на 325 000 жителей и возникают новые форматы недвижимости. Есть потенциал для развития региона как транспортно-логистического хаба. Ключевая задача — приток инвестиций. Подробности делится Андрей Бриль, полномочный представитель РГУД по Екатеринбург и Свердловской области.

— Эксперты считают, что рынок недвижимости Екатеринбурга по объему и развитию — третий после Москвы и Петербурга. Что интересного на нем происходит?

— Рынок действительно очень живой. Есть по-настоящему крупные проекты в сфере жилой недвижимости. Например, район «Академический» компании «КОРТРОС». На мой взгляд, это единственный в стране случай, когда на 2500 га строится новый город, рассчитанный на 13,2 млн кв.м, из которых более 9 млн — жилье.

Интересен пример комплексного освоения территории компанией «Форум-групп». Проект называется «Солнечный», в нем заложено порядка 2,5 млн кв.м жилья. Девелопер организовал освоение 360 га, взял на себя разработку градостроительной концепции, градостроительных норм и правил застройки, сделал зонирование территории, привлек к ее подготовке транспортников, энергетиков, провел работу с администрацией. И сейчас предлагает другим инвесторам выходить на площадку и строить. Уникальный случай, особенно для регионов.

Есть серьезные проекты у «ЛСР-Урал», «УГМК-Холдинга». Последний взялся создать новую среду обитания в городе-спутнике Екатеринбурга Верхняя Пышма. К разработке Генплана привлекали архитекторов мирового уровня. Еще порядка 1 млн кв.м холдинг строит в самом Екатеринбурге.

Компания «Атомстройкомплекс» ведет комплексное развитие города-спутника Среднеуральск в 15 км от Екатеринбурга. Проект концептуально очень грамотный, думаю, вызовет интерес у игроков из других регионов. Современная мало- и среднеэтажная застройка создается одновременно с развитием индустриального парка. Девелопер переносит туда свои производственные мощности и офисы и привлекает пул машиностроительных предприятий. Возможно, эту работу удастся совместить с проектом выноса промзон из центра Екатеринбурга.

Все это проекты, в которых точно продуманы инженерная и транспортная инфраструктура и социальные вопросы. Они определяют облик нового города.

— Экономика испытывает трудности, и непонятно, как будет дальше со спросом. Нет опасения, что «миллионные» проекты надуют пузырь на рынке недвижимости?

— Как будет продаваться то, что все мы строим и проектируем, — ключевой вопрос сегодня. Причем продавать придется при отсутствии на рынке «длинных» денег и системы финансирования для проектов со сроком окупаемости от 5 до 15 лет. Растет потребность в качественной аналитике и правильном бизнес-планировании.

— Но рынок открыт для новых игроков?

— Для тех, кто делает проекты профессионально, — да. Например, здесь успешно работает компания «Партнер-Инвест» из Тюмени. То, что они делают в эконом-классе, заслуживает высокой оценки.

— За чей счет новые территории обесцениваются дорогами, «социалкой»?

— Мы все видим, что происходит в стране с бюджетным планированием, понимаем реальные возможности муниципалитета и региона. Поэтому крупные девелоперы участвуют и в инженерной, и в транспортной подготовке,

и в строительстве социальной инфраструктуры, а затем уже передают детсады муниципалитету или продают частникам. В Екатеринбурге есть рынок частных детских учреждений и частной медицины, хотя и не очень большой по объему. Здесь важно, чтобы и профессиональное сообщество, и власть понимали, какие территории и в какой последовательности развиваются. Планировали создание инфраструктуры. Ориентировали естественных монополистов, потому что большие объемы жилья и коммерческой недвижимости — это их рынок, клиентура, финансовые потоки. У монополистов должны быть гарантии, что все это будет построено, чтобы они вложили деньги в обеспечение территорий энергией, водой и т.д.

Должен сказать, отношения между бизнесом и властью в Екатеринбурге завидуют коллеги из других регионов. У действующей администрации большой опыт управления агломерацией. Есть вынужденная градостроительная политика, обеспечена преемственность при смене команды. Ну и площадок для контактов и диалога за последние 20 лет появилось достаточно.

— У вас появились проекты апартментов. Вы приветствуете их строительство?

— С апартментами надо наводить порядок. Возможно, разработать для них отдельный стандарт, сформулировать правила. Чтобы никто не пытался строить жилье в упрощенной версии — без всякой инфраструктуры, «убивая» территории. В Екатеринбурге Гильдия объединяет критическую массу игроков рынка. И правила поведения, принятые здесь даже неформально, де-факто становятся законом.

— Что с коммерческой недвижимостью?

— Ритейл чувствует себя очень неплохо. На тысячу жителей в 2013 году приходилось 447 кв.м качественных торговых площадей. За год было введено суммарно около 120 000 кв.м. Рост обоснованный: среднемесячная заработная плата в городе — 35 714 руб. Розничный товароборот выше, чем в других «миллионниках». Примерно 42% площадей приходится на торговые центры. В городе работают десять ТРЦ.

Чуть медленнее развивается офисный сегмент. В основном достраиваются деловые центры, заложенные до кризиса. Новых проектов не видно. Срок окупаемости в 8–10 лет инвесторам представляется долгим. Деловой центр Екатеринбурга раздвигается, потому что свободной земли под проекты мало. Действующих бизнес-центров — 201. Из них 100 относятся к классу С. Уровню А, по нашей оценке, соответствуют всего пять. Заполняемость сильно зависит от того, как объект позиционируется и управляется. Растет спрос на профессиональные УК. Самым большим успехом пользуется класс В+, вакансий там всего 2,5%. Несмотря на некоторое снижение активности спроса, которое началось еще в 2013 году, в Екатеринбурге можно заполнять около 70 000 кв.м офисных площадей в год. Из необычного для рынка — первые проекты в формате коворкингов и бизнес-парков.

Гостиничный сегмент понемногу консолидируется. Сейчас 25% номерного фонда управляют международные операторы (Huat, Accor, Radisson), а 70% — собственные УК. Поскольку гостиницы без «звезд» не смогут принимать гостей Чемпионата мира по футболу, шесть отелей проходят сейчас реконструкцию и классификацию. Три новые гостиницы (140 номеров) открылись в прошлом году, еще две (229 номеров) введут в 2014-м. Но номерной

фонд загружен только на 60%, и пока не очень понятно, появятся ли у нас проекты крупного международного формата.

— А индустриальные проекты есть?

— Есть интерес к строительству производственных и складских зданий build-to-suit. Но вообще ситуация в этом секторе беспоконит. Недвижимость должен кто-то покупать. Должны появляться рабочие места в промышленности, создающие добавленную стоимость. Но это сложная инвестиционная и инфраструктурная задача, а «длинных» денег в стране нет.

В регионе должны развиваться индустриальные парки. Есть все основания превратить город в транспортно-логистический хаб, сделать логистику одним из градообразующих бизнесов. И вот здесь бизнесу пока не хватает вынужденной позиции региональных властей. А властям — вынужденных финансовых возможностей.

Склады, конечно, строятся. В 2013 году было введено более 50 000 кв.м. Несмотря на это, в действующих терминалах всего 3% свободной площади, а в складах класса А вообще нет вакансий. В 2013-м арендные ставки выросли на 5–15%. Рынок в состоянии поглощать 100 000 кв.м ежегодно. Сейчас строятся пять складских комплексов, третья очередь логистического центра «Пышма». В стадии проработки — еще четыре проекта, в том числе логистический центр, который намерена построить Почта России. Но этого недостаточно.

— Гильдия может способствовать привлечению инвестиций в этот и другие сегменты?

— Работа с инвесторами — одно из приоритетных для нас направлений. Надо отдавать себе отчет, что никаких российских региональных центров на карте международного девелопмента и инвестиций нет. Мы стремимся привлечь частные компании из других регионов России и из столицы, страховые и пенсионные фонды. У нас есть определенный план и технологии взаимодействия с ними. Похвалиться серьезными результатами пока не можем, эта работа — не на один день. Но на прошлом Рождественском саммите состоялось подписание стратегического соглашения со Сбербанком о поддержке крупных инвестпроектов. Соглашения с банком подписали члены Гильдии — компании «Форум-Групп» и «Атомстройкомплекс».

— Сколько екатеринбургских компаний в Гильдии?

МНЕНИЯ ЭКСПЕРТОВ

Михаил ЯКУБОВ, заместитель директора отдела стратегического консалтинга компании JLL:

— Екатеринбург получил значительный импульс от активной экспансии федеральных торговых сетей. Уже сегодня это один из наиболее обеспеченных ритейлом городов в стране: общий объем рынка торговых центров превышает 600 000 кв.м арендуемых площадей, а на тысячу жителей приходится 438 кв.м.

Активное развитие ритейла отразилось на ситуации в складской недвижимости — сложился явный дефицит качественного предложения. По объему современных офисов (около 540 000 кв.м) город лидирует среди «миллионников» (без учета Москвы и Петербурга). Отлично себя чувствует жилой сегмент. Косвенное свидетельство этому: Екатеринбург — единственный рынок за пределами двух столиц, где представлены апартаменты.

Андрей БОЙКОВ, директор департамента инвестиционных продаж NAI Besag в Санкт-Петербурге:

— Екатеринбург развивается так быстро и стабильно, что большинство сегментов коммерческой недвижимости инвестиционно привлекательны, особенно стрит-ритейл. Практически все девелоперы и ритейлеры считают Екатеринбург приоритетным направлением после Москвы и Петербурга. Офисный и складской сегменты постепенно наращивают темпы развития, догоняя торговый по показателям доходности.

— Их 16, но среди них — все ключевые девелоперы региона. Их силами строится от 40 до 70% новых площадей по разным сегментам рынка. В Гильдии они состоят с 2009 года, когда возникло региональное представительство. Мы довольно долго воздерживались от приема новичков, считая, что Гильдия должна объединять компании с более или менее одинаковым «весом» на рынке и схожим масштабом задач.

Кроме Гильдии местное сообщество объединяет строительный комитет областного Союза промышленников и предпринимателей, НП «Гильдия строителей Урала» (СРО, в которую входят основные застройщики) и Уральская палата недвижимости. Мы постоянно ведем совместную работу.

— В чем она состоит?

— Во-первых, в разработке стандартов профессиональной деятельности и стандартизации наших продуктов. Мы первыми сделали классификацию офисной недвижимости. На ее базе позже была составлена классификация РГУД, которой сейчас пользуются по всей стране. В Екатеринбурге постоянно действует экспертный совет, в него входят представители администрации города. Три года назад мы сделали классификацию жилой недвижимости, у нас она работает для новостроек. Еще несколько новых стандартов в разработке. В частности, для управляющих компаний. Наши стандарты — это не только набор наилучших практик, но и основа для аналитики, которую мы делаем совместно с Уральской палатой недвижимости.

У нас большая программа взаимодействия с деловыми СМИ. И мероприятия, из которых главное — Рождественский саммит. Это всегда событие для регионального рынка, съезжаются и наши коллеги из Перми, Тюмени, Челябинска, Кургана, Оренбурга. Кроме того, проводятся закрытые «круглые столы» на площадке СПП — для членов Гильдии и отдельных партнеров. В основном обсуждаются финансирование проектов, вопросы, связанные с землей.

Актуальная задача — полноценно представить градостроительную отрасль на выставке ИННОПРОМ. Регион и Правительство РФ позиционируют ее как крупнейшую международную промышленную выставку в стране.

нулевой цикл

Материалы полосы подготовила Евгения ИВАНОВА

«Арбатская» высотка

Компания «УралМедьСтрой», входящая в группу «УГМК», приступила к строительству жилого комплекса «Арбатский» в районе пересечения улиц Шейнкмана и Московской (Екатеринбург).



Высотной доминантой ЖК «Арбатский» станет 32-этажный корпус.

«УРАЛМЕДЬСТРОЙ» занимается проектом на Московской горке уже почти десять лет. Стройка развернется

на участке площадью 2,4 га, договор аренды которого заключен в 2006 году. Компания потратила 52 млн рублей на решение имущественных вопросов по пятну. Недавно площадку очистили от старых зданий и приступили к нулевому циклу. Сдать объект предполагается в конце следующего года.

Комплекс будет состоять из четырех секций разной высоты: 10, 16, 22 и 32 этажа. На старте предполагалось сделать один из корпусов 43-этажным, но потом от этой идеи отказались. Нижние уровни займут встроенные помещения под торговлю, общепит, бытовые услуги. В составе комплекса заявлен подземный паркинг на 159 машин. Общая пло-

щадь здания составит около 35 000 кв. м. В комплексе будет 395 квартир (примерно 23 200 «квадратов»). Стоимость проекта оценивается приблизительно в 3 млрд рублей. Название «Арбатский» ЖК получил из-за близости к жилому комплексу «Москва», построенному компанией «Атомстройкомплекс».

Кстати, недавно стало известно, что УГМК продала участок со зданием старинной мельницы около железнодорожного вокзала, на котором планировала реализовать один из самых интересных своих проектов — многофункциональный комплекс «Мулен Руж». В его состав должно было войти историческое здание, где предполагался ресторан. Новый собственник — компания «Перспектива» — заявил, что приспособит объект под фитнес. По соседству разместятся три 33-этажных дома.

хроника

«МонтеКристо» с Урала



Комплекс «МонтеКристо» планируется сдать в конце 2015 года.

Компания «AVS Девелопмент» (входит в AVS Group) начала продажу квартир, парковочных мест и коммерческих помещений в жилом комплексе бизнес-класса «МонтеКристо», который строится на пересечении улиц Московской и Фурманова в центре Екатеринбурга, напротив Дворца правосудия. Он будет состоять из двух секций (22 и 11 этажей). Жилая площадь — 11 170 кв. м, это 162 квартиры размером от 35 до 189 кв. м. Застройщик предлагает жилье более 20 планировок. Верхний этаж высотного корпуса займут 3-, 4- и 5-комнатные пентхаусы с витражным остеклением и каминами. Первый и второй этажи отведены под магазины и офисы. На третьем зарезервировано место под мини-детсад с выходом на собственную площадку. Два нижних уровня займет подземный паркинг на 156 машин. Стоимость коммерческих помещений — от 90 000 руб./кв. м, квартир — от 68 250 руб./кв. м.

Разрешение на строительство объекта компания получила в конце прошлого года, сдать его в эксплуатацию планируется в конце 2015-го.

Ждут на кофе

Международная сеть Starbucks планирует открыть кофейни в Екатеринбурге и Тюмени. Предполагается, что екатеринбургский Starbucks появится в ТРК «Гринвич» компании «Малышева 73». Комплекс расположен на ул. 8 Марта, 46. Он состоит из четырех корпусов, недавно собственник приступил к сооружению пятого. В списке арендаторов — «М.видео», Stockmann, Zara, H&M, Marks&Spencer, Gap и пр. В «Малышева 73» переговоры об открытии кофейни не комментируют.

Реконцепция на рынке

На месте Центрального рынка Екатеринбурга появится жилой комплекс с торговым центром. Прежде компания «Форум-групп», владеющая участком, собиралась возвести здесь торгово-офисный центр FORUM. Теперь планы поменялись. Объект расположится в квартале, ограниченном улицами Московской, Радищева, Сакко и Ванцетти. Здесь уже реализовано несколько коммерческих и жилых проектов. В составе торговой зоны будущей комплекса заработает первый в городе супермаркет сети «Азбука вкуса».

«Атомная» планировка

Утвержден проект планировки города Сысерть (42 км от Екатеринбурга). В конце 2012 года «Атомстройкомплекс» приобрел у Фонда РЖС около 250 га в районе села Черданцово, которые попадают в состав этой территории. За участок победитель аукциона заплатил 12,343 млн рублей. После торгов заместитель генерального директора компании Александр Копылов говорил, что здесь появятся 250 000 кв. м малоэтажного жилья эконом-класса и вся необходимая социальная инфраструктура: две школы на 500 мест каждая, четыре детских сада, спортивный комплекс, административные здания и пр. Проект предполагает создание квартала с населением 15 000 человек. Поблизости должна заработать крупная промышленная зона. Говорить о сроках строительства пока рано, для начала девелопер и чиновники должны решить вопросы инженерного обеспечения земель.

Хрустальная стройка

Компания «ЛСР. Недвижимость-Урал» до конца лета начнет строить жилой квартал на 230 000 кв. м в микрорайоне Компрессорный (Екатеринбург). 12 га под этот проект компания приобрела на торгах местного Фонда имущества в 2012 году. ЖК «Хрустальные ключи» будет состоять из шести корпусов высотой от 10 до 25 этажей. В составе комплекса заявлены торговый центр, магазины, аптеки, банки, салоны красоты, детские сады и школа. Реализовать проект полностью рассчитывают в 2019 году. Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области готовит к торгам соседний надел размером около 20 га. Площадка предназначена для комплексного освоения. Дата аукциона пока не назначена, местные эксперты ожидают, что «ЛСР. Недвижимость-Урал» будет участвовать в нем.

проект

«Олимпийская» отметка

Компания «Атомстройкомплекс» получила положительное заключение госэкспертизы по проекту жилого квартала «Олимпийский». Высота здания составит около 130 м.

«ОЛИМПИЙСКИЙ» — это три 37-этажных дома со встроенно-пристроенными офисными и торговыми помещениями. Комплекс разместится на Машинной улице, недалеко от ЦПКИО им. Маяковского. Для начала работ не хватает только разрешения местной администрации на строительство.

Общая площадь квартала, отнесенного к бизнес-классу, составит 94 653 кв. м. Проект предусматривает квартиры от одной до трех комнат и пентхаусы от 49 до 162 кв. м. По данным компании, минимальная стоимость жилья в «Олимпийском» пока составляет чуть менее 4 млн рублей.

Комплекс станет первым высотным ориентиром на въезде в центр Екатеринбурга со стороны аэропорта, говорят

в компании. В составе его инфраструктуры — спортивный центр, детский клуб, офисы банков, предприятий сферы услуг и турфирм, аптеки и магазины, супермаркет, салоны красоты. Торговая галерея расположится на первых этажах в едином стиле, соединяющем три высотки.

Проект разделен на две очереди, предполагаемый срок сдачи первой — IV квартал 2015 года, второй — I квартал 2016-го.

У «Атомстройкомплекса» есть опыт высотного строительства. Компания построила ЖК «Акварин» на улице Хохрякова-Радищева (максимальная высота — 26 этажей) и жилой дом «Февральская революция» (42 этажа) на улице Февральской Революции в центре



В состав ЖК «Олимпийский», войдут три 37-этажных корпуса.

города. «Екатеринбург — один из самых компактных городов-миллионников в России, и рост вверх, пожалуй, единственная возможность сохранить эту компактность в будущем», — объясняют свою тягу к высотным проектам в «Атомстройкомплексе».

развитие территорий

«Монарший» заказ

Архитектурная мастерская Цыцина согласовала в мэрии Екатеринбурга эскиз застройки квартала для московской компании «Монарх». Она работает в Центральном районе Истокский.



Эскиз застройки района согласован в мэрии Екатеринбурга.

«МОНАРХУ» на правах субаренды принадлежит часть Центрального района, здесь фирма планирует реализовать проект «Истокская легенда». Права долгосрочной аренды

на всю территорию площадью более 1 500 га оформлены на «Главсредуралстрой». Долгое время эта компания пыталась согласовать в региональной администрации концепцию

застройки, однако власти отказывались, ссылаясь на несовершенство документации в вопросах транспорта, инженерии, «социалки» и межевания. Войдя в проект, «Монарх» заявил о готовности взять на себя все корректировки и постарался выстроить диалог с чиновниками.

По эскизу мастерской в границах участка «Монарха» будут построены дома высотой от 7 до 22 этажей. Общая площадь зданий составит 1,8 млн кв. м, квартир (22 616 штук) — 1,357 млн кв. м. Комплекс рассчитан почти на 48 500 жителей. Здесь появятся пять школ на 5 527 учащихся и 12 детских садов на 2 667 человек. Общее

количество парковочных мест всех типов — более 23 000.

Теперь Архитектурная мастерская Цыцина должна подготовить и согласовать корректировку существующего проекта планировки и параллельно разработать концепцию застройки всего Центрального района.

«Нам надо выполнить проект создания комфортной среды, отвечающий всем требованиям завтрашнего дня, — рассказывают архитекторы. — Прежняя концепция не устраивала не только местные власти, но и девелопера, который понимает важность и конкурентные преимущества грамотного градостроительного подхода. Учитывая развитость местного рынка и высокую конкуренцию, реализовывать здесь масштабные проекты без учета современных тенденций не имеет никакого смысла».

хроника

Тамбовский гость

ГК «Торговый Квартал», входящая в холдинг EASTWARD Capital, взяла в управление ТРЦ «Акварель» в Тамбове. Он введен в эксплуатацию в конце прошлого года. Общая площадь трехэтажного комплекса в центре города составляет 35 000 кв.м, арендопригодная — 16 450 кв.м. «Якорные» арендаторы: «М. видео», первый в городе пятизальный кинотеатр «КиноМакс» и супермаркет детских товаров «Кораблик». Торговая галерея состоит более чем из 80 магазинов, есть наземный и подземный паркинг на 550 машин. «Девелоперы активно осваивают средние города России с населением менее 500 000 человек. «Акварель» — характерный пример этой тенденции», — говорит председатель совета директоров EASTWARD Capital Михаил Кирсанов. Компания должна также оптимизировать концепцию комплекса, поработать над пулом арендаторов и заниматься маркетинговым продвижением объекта.

Tele2 не экономит

Компания Tele2 арендовала 2830 кв.м в московском бизнес-центре «Метрополис» (здание 2) на Ленинградском шоссе, 16А (Москва). Консультантом сделки выступила S.A. Ricci. Новое помещение понадобилось Tele2 в связи с расширением бизнеса и началом интеграции мобильных активов компании «Ростелеком», говорится в сообщении компании. «На рынке предлагается не так много офисов класса А с готовой отделкой и возможностью оперативного переезда для 300 и более сотрудников», — комментирует Александр Аверкин, директор департамента офисной недвижимости S.A. Ricci. — Сделка подтверждает, что спрос на офисы со стороны российских арендаторов, не связанных с сырьевым сектором, сохраняется. Общая площадь второго здания «Метрополиса» составляет 33 700 кв.м, арендуемая — около 22 000 кв.м. Собственник — компания Heitman. Комплексным управлением здания занимается AIG/Lincoln.

Бренды уйдут на север

Заключены новые сделки по аренде помещений в ТРК «Лотос Плаза» в Петрозаводске крупнейшем на территории Карелии. Список арендаторов пополнили десять международных и федеральных брендов: Reserved, Mohito, Sinsay, Group Town и House (компания LPP заняла под них 3000 кв.м), «Мираж Синема» (2500 кв.м — под шестиэтажный мультиплекс), «Спортмастер» (1500 кв.м), «Детский мир» (1300 кв.м), Gloria Jeans (900 кв.м), O`Stin (600 кв.м). Арендная кампания вышла на финишную прямую, говорят в Colliers International (эксклюзивный брокер). За три месяца до открытия пул арендаторов комплекса сформирован на 80%. Большинство из 140 торговых операторов, заявленных в проекте, будут впервые представлены в регионе. Среди «якорей» — Media Markt, фитнес-центр сети Sculptors, McDonald's с «МакАвто», «Л'Этуаль». Общая площадь ТРК «Лотос Плаза» — 105 000 кв.м, арендопригодная — 62 800 кв.м.

Элитная наценка

Компания Blackwood представила новый проект в своем брокерском портфеле — элитный комплекс «Клубный дом на Котельнической набережной» (4-й Котельнический пер., 3), в Москве. Девелопер — ГК «Русский монолит». Проект предусматривает строительство 11-этажного здания на 140 квартир (площадь от 80 кв.м) с подземным трехуровневым паркингом. На верхних этажах расположатся пентхаусы и двухуровневые варианты с панорамными террасами. На территории комплекса будут действовать ресторан, goot service для жителей дома, babyseater и bodyguard (сопровождение детей в школу, на занятия), консьержная служба и пр. Сейчас на объекте завершено устройство стены в грунте, работы идут на уровне фундамента. Плановый срок сдачи — июнь следующего года. «Учитывая уникальное расположение на первой береговой линии и заявленный класс, дом однозначно найдет своего покупателя», — полагает Константин Ковалев, управляющий партнер компании Blackwood (эксклюзивный брокер проекта). — Средняя стоимость \$20 000/кв.м вполне обоснованна». По данным компании, жилье в Таганском районе сейчас предлагается в среднем по \$17 600/кв.м.

Дорожные траты

Пул компаний во главе с NAI Besag вложит 656 млн рублей в реконструкцию вокзала «Северный» в Калининграде. К 2019 году планируется увеличить площадь объекта в два раза за счет появления сервисно-торговой инфраструктуры и комплекса гостиниц. Общая площадь вокзала составит примерно 1000 «квадратов», сопутствующих объектов — порядка 15 000 кв.м.

Пятилетка для финнов

Финский производитель косметических средств Lutene совместно с компанией Cutrip арендовали 670 кв.м в бизнес-центре «Вант» на проспекте Обуховской Обороны, 120, лит. 3 (Петербург). Переезд в новое здание позволил увеличить площадь, которую занимает Cutrip, и открыть студию для обучения и корпоративных встреч. Срок аренды — 5 лет. Консультант сделки — Knight Frank Saint-Petersburg.

новый курс

Материалы полосы подготовила Евгения ИВАНОВА

Арендная десятина

Компания «Интеко» подписала с Агентством по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) соглашение о строительстве арендного жилья. Фирма планирует возводить объекты в Москве, Петербурге, Московской, Ленинградской и Ростовской областях.

ПЕРВЫЕ ДОМА должны быть введены в эксплуатацию и заселены уже в следующем году. «Интеко» говорит о намерениях сдавать в аренду до 10% от общего объема ввода ГК (по итогам 2013 года он составил более 250 000 кв.м). Договор действует пять лет. «Присоединяясь к этой программе, мы даем людям возможность комфортно жить в арендованных квартирах», — говорит президент ГК «Интеко» Олег Солощанский.

АИЖК отвечает за финансирование. Агентство будет вы-

купать закладные по кредитам, взятым застройщиком, или рефинансировать проекты с помощью ипотечных ценных бумаг. По словам генерального директора АИЖК Александра Семеняки, за счет долгового финансирования можно привлечь до 75% средств, необходимых для строительства. «Мы прорабатываем механизм, чтобы оставшиеся 25% можно было обеспечить через паевые инвестиционные фонды, а также используя долевой капитал», — говорит он. Кстати, по соглашению «Инте-



ко» также может стать инвестором паевого инвестиционного фонда недвижимости, создаваемого АИЖК в рамках проекта. Генеральный директор Агентства финансирования жилищного строительства (дочерней структуры АИЖК) Андрей Шелкович говорит, что на развитие рынка арендного жилья до 2018 года планируется потратить 75 млрд рублей.

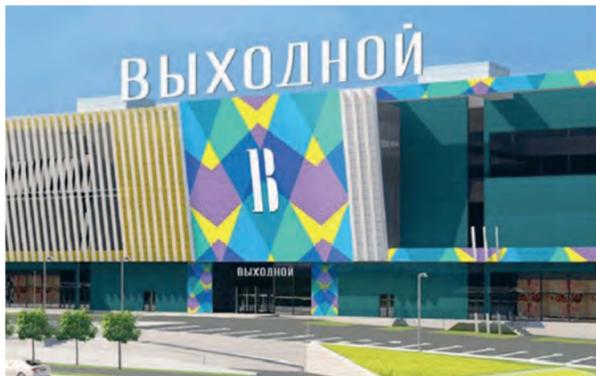
Напомним, что в Госдуме сейчас находится законопроект

о некоммерческом найме жилых помещений. Более года назад он принят в первом чтении, однако, по мнению девелоперов, требует серьезной доработки. В документе не прописаны конкретные механизмы работы (предоставление участков под такие проекты, получение субсидий, определение льготников, установление арендной платы и пр.), говорят в РГУД. Дата второго чтения законопроекта не назначена.

анонс

Год на «Выходной»

В подмосковных Люберцах в 2015 году откроется ТРЦ «Выходной». Комплекс станет крупнейшим в городе.



ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ «Выходного» составит 60 000 кв.м, арендуемая — 27 000 кв.м. Здесь будут работать более 150 магазинов, в том числе два супермаркета: продуктовый (3400 кв.м) и бытовой техники и электроники (2300 кв.м). Кроме того, предусмотрены многозальный кинотеатр (3000 кв.м),

детский развлекательный центр (450 кв.м), а также ресторанная зона с фуд-кортом. Парковка при комплексе рассчитана на 700 машин. Девелопер проекта — международная инвестиционная компания Brack Capital Real Estate (BCRE). «Выходной» строится на месте завода «Торгмаш». BCRE приобрела

площадку в конце 2008 года и сначала рассчитывала запустить ТРЦ еще в 2010-м. Теперь в компании планируют сдать объект через год.

Эксклюзивным консультантом по маркетингу и сдаче площадей в аренду назначена компания JLL.

«Выходной» разместится на главной улице Люберец — Октябрьском пр., 112, в непосредственной близости от центра. Зона охвата включает не только население города и района, но и москвичей, живущих возле станций метро «Жулебино» и «Лермонтовский проспект» — в целом порядка 340 000 человек, говорят в JLL. «В Люберцах не хватает современных профессиональных торговых объектов, и на наш взгляд, у «Выходного» не будет конкурентов», — говорит Татьяна Мальянова, начальник отдела по аренде торговых центров компании JLL. «Рынок торго-

вой недвижимости в Московской области по-прежнему один из самых привлекательных в России наряду со столицей. Благодаря высоким доходам населения, близости к Москве и отсутствию качественной конкуренции в сегменте районных торговых центров «Выходной» станет популярным местом времяпрепровождения жителей Люберец и близлежащих районов столицы», — комментирует Микки Саидов, финансовый директор компании BCRE.

На сайте фирмы говорится, что она создана в 2004 году в составе Brack Capital Group. Регионы присутствия — США, Великобритания, Германия, Индия и Россия (в частности, Москва и Казань).

Пока, по данным компании Welhome, самый масштабный торговый центр Люберец — «Светофор» (общая площадь 36 500 кв.м, арендуемая — 25 500 кв.м).

контакты и контракты

Заводской интернационал

Швейцарская Dega Group и турецкая Portal Group подписали меморандум о создании и развитии турецкого кластера в Московской и Ульяновской областях.

ПРОИЗВОДСТВА намерены развивать на территории промышленных парков «Дева кластер Ногинск» и «Дева кластер Ульяновск» под управлением Dega Group. По договору Portal Group будет отвечать за привлечение потенциальных клиентов из Турции и коммуникации с турецкими чиновниками. Dega Group обязуется оперативно предоставлять необходимую инфраструктуру для работы.

«Условия, которые мы предлагаем нашим партнерам, докажут преимущества ло-

кализации производств на территории РФ и существенно снизят риски вхождения на рынок», — комментирует генеральный директор Portal Group Сергей Ореханов.

«Дева кластер Ногинск» начал работать в 2006 году. Общая площадь территории — 160 га. Сегодня в его составе функционируют более 20 производственных компаний, в том числе Metro AG, Meffert AG, Bayer AG, RotoFrank AG, а также ритейл-парк, где сосредоточены LeroyMerlin, «О'КЕЙ», Norauto

и пр. Общая площадь зданий парка составляет около 250 000 кв.м. Самый крупный резидент — компания Oriflame Cosmetics. Она инвестировала в создание производственно-складского комплекса для собственных нужд 175 млн евро. До конца года начнется строительство дата-центра «МегаФона», производств немецких компаний Wilo и DrTheiss, мебельного магазина «Стоплит» и др.

О создании «Дева кластер Ульяновск» объявили весной этого года. Общая площадь его территории — примерно 300 га. Здесь разместят зоны производств, ритейла, логистики, деловой центр и дата-центр. Запустить его предполагается в 2015-м.

развитие территорий

Евгения ИВАНОВА

Банкирам — «Слава»

Возведение МФК на территории бывшего завода «Слава» рядом со станцией метро «Белорусская» в Москве начнется в этом году. Застройщиком выступает дочерняя структура Внешэкономбанка — ООО «ВЭБ-Инвест». Концепцию проекта подготовила S. A. Ricci.

НА ПУСТЫРЕ (Ленинградский пр., вл. 8) в Северном административном округе через несколько лет появится многофункциональный комплекс общей площадью 320 000 кв. м.

Проект поделен на три зоны: офисы с гостиницей, офисы с торговлей и апартаменты. Паркинги рассчитаны почти на 2600 машин.

Первую очередь предполагается сдать в конце 2016 года, вторую — в конце 2017-го, третью — в середине 2018-го. «В рамках МФК запланирована мультибрендовая гостиница, которая будет включать трех- и четырехзвездочные номера с общими зонами: конференц-залами, рестораном и паркин-

гом, — рассказывает Яна Кузина, директор департамента консалтинга и оценки S. A. Ricci. — Проект может составить достойную конкуренцию деловому центру на Белой площади, который сегодня считается одной из наиболее престижных коммерческих зон «новомосковского» европейского формата». Уверены, что хорошим

спросом будут пользоваться апартаменты».

Заказчик большое внимание уделяет комфорту, рассказывает Вера Бурцева, генеральный директор «Бюро Техники» (также работает над проектом). В системах кондиционирования используют инновационные холодные потолки, воздухораспределение будет осуществляться «генераторами комфорта», увлажнение воздуха в холодный период — мелкодисперсным распылением воды с коэффициентом усвоения не менее 80%. Проект сертифицируют по LEED, уверена г-жа Бурцева.

технологии бизнеса

Наталья АНДРОПОВА

«Зеленый» экзамен

Международная компания JLL завершила сертификацию здания № 2 в составе бизнес-центра «Метрополис» (Москва) по стандарту BREEAM In-Use. Офисы, которыми управляет компания AIG/Lincoln Russia, дополнили список «зеленых» объектов в России.



Здание, получившее сертификат BREEAM.

ПОЛУЧИТЬ сертификат BREEAM на свои здания в нашей стране стремятся в основном иностранные компании и инвестиционные фонды. Последний случай это подтверждает. Собственник объекта — Heitman European Property Partners IV, девелопер — Capital Partners.

Офисы получили оценку Good по техническому оснащению и Very Good по качеству управления. Общая

площадь здания на Ленинградском шоссе составляет 33 700 кв. м. Из них арендодпригодных — 22 700 кв. м. Здесь размещаются штаб-квартиры Procter & Gamble, Mazda и Nokia. Объект был построен в 2008 году, в 2011-м его приобрел фонд Heitman European Property Partners IV и передал в управление AIG/Lincoln Russia.

Стандарт BREEAM In-Use применяется для работаю-

щих объектов недвижимости, если собственникам удастся повысить их энергоэффективность и экологичность. Архитектурно-планировочные решения и инженерные системы здания № 2 БЦ «Метрополис» проходят оценку на соответствие международным экостандартам. Один из критериев сертификации объекта — его транспортная доступность, в том числе для альтернативных видов транспорта, например велосипедов. В здании присутствуют энергоэффективные системы освещения, создания микроклимата, увлажнения воздуха, обеспечена высокая степень естественного освещения. В ландшафтном дизайне использованы местные виды растений. Действует система раздельного сбора и вывоза отходов.

«В отличие от других систем экологической сертификации BREEAM In-Use по-

зволяет оценить качество не только строительства, но и текущей эксплуатации здания, дает возможность понять его сильные и слабые стороны», — отметил Илья Савицкий, управляющий недвижимостью AIG/Lincoln Russia. Компания совместно с собственником здания планирует повысить оценку его технической составляющей до Very Good.

«Значительный объем коммерческой недвижимости в нашей стране был построен в 2005–2010 годах, еще до внедрения «зеленых» технологий на российском рынке, — напоминает Ксения Агапова, заместитель директора по экологическим инновациям компании JLL. — Первое здание было сертифицировано в России только в 2010 году. Схема BREEAM In-Use позволяет собственникам любых действующих объектов, выявив слабые стороны, улучшить здание и повысить тем самым его рыночную стоимость. Пока в России по стандарту BREEAM In-Use сертифицировано 207 000 кв. м офисных площадей — всего восемь объектов».

производство

Евгения ИВАНОВА

Бетон для личного пользования

Компания O2 Development запускает первый завод по производству железобетонных изделий для обеспечения своих строек. Предприятие располагается рядом с одним из строящихся комплексов девелопера.

ИНВЕСТИЦИИ в создание производства — 200 млн рублей (собственные средства). Разместится оно на базе площадки ОАО «Трест «Севэнергострой», взятой в долгосрочную аренду (с правом выкупа). Основная продукция будущего завода — плиты перекрытия и колонны. Сейчас девелопер закупает оборудование, модернизирует производственные площади и реконструирует административное здание. Пла-

новая мощность — 36 000 куб. м в год. Первую продукцию обещают выпустить уже в третьем квартале.

Предприятие расположено в Ленинградской области (в Кировске). Оно будет работать в основном на проект комплексного освоения территории «Силы природы» в Мурино на границе с Петербургом, который предусматривает возведение 350 000 кв. м жилья.

«Необходимость организации соб-

ственного производства продиктована быстрым ростом портфеля проектов, — говорят в O2 Development. — Его запуск позволит диверсифицировать поставки основных стройматериалов и оптимизировать производственные процессы». Собственные мощности нужны, чтобы сократить сроки реализации проектов и улучшить их качество, а уже через несколько лет добиться экономии. «Чем меньше времени проходит от инвестиций частных лиц — покупателей жилья до заселения, тем конкурентоспособнее и привлекательнее проект», — поясняет председатель совета директоров компании O2 Development Виктор Осокин.

стройбаза

Весенний Выход

В этом номере мы публикуем данные об объектах коммерческой недвижимости в Москве и Петербурге, разрешение на строительство которых выдано в апреле и мае 2014-го. Рассчитываем, что сведения пригодятся в поиске партнеров, подрядчиков, управляющих компаний и пр.

ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ

АДРЕС	ЗАСТРОЙЩИК	ПОДРОБНОСТИ
Москва		
Уральская ул., вл. 15	ООО «Элиостина»	Объект торгово-бытового обслуживания
2-я ул. Измайловского Зверинца, вл. 1А	ООО «Лидерс-Глобал»	Центр техобслуживания автомобилей
Ул. Федора Полетаева, вл. 11	ООО «Копейка Девелопмент»	Здание универсама «Копейка»
Ул. Газопровод, вл. 4Б	ООО «Ротон»	Складские здания
2-я Брестская ул., вл. 6	ООО «Техноком-Трейд»	Выставочный зал
Зеленоградская ул., вл. 25, корп. 1А	ООО «КВАТРО»	Торгово-бытовой центр
Таманская ул., вл. 1	ООО «Виртус-Р»	Центр водного спорта «Динамо», I этап
Ул. Дмитриевского, вл. 11	ООО «Перспектива»	Магазин сети «Верный»
Пос. Сосенское, Мамыри дер., уч. 77/1	ООО «Дельта-Ресурс»	Офисно-торговый комплекс со складскими помещениями (I очередь)
Менжинского ул., вл. 30, стр. 1	ООО «Капель+»	Многофункциональный деловой центр
Ул. Багрицкого, вл. 10, корп. 3, стр. 2,3	ООО «МЭПЛ-СТРОЙ»	Многофункциональный гостиничный комплекс
Большая Пионерская ул., вл. 1/17, стр. 1, 2, 3	ООО «Информационно-консалтинговая группа ИНФИН-ТРАСТ»	Гостинично-деловой комплекс с поликлиникой
Саянская ул., вл. 7Б	ООО «АРЕН-1»	Торговый комплекс
Варшавское шоссе, вл. 148	Администрация Курской области	Торговый центр «Курский»
Профсоюзная ул., вл. 6	ЗАО «Строительное управление № 155»	Административное здание
3-я Мытищинская ул., вл. 16	Объединенная дирекция единого заказчика ФНС России	Административное здание
Петербург		
Магнитогорская ул., уч. 1 (восточнее д. 30, лит. А)	ОАО МКО «Севзапмбель»	Производственное здание
Территория предприятия «Шушары», уч. 554 (Центральный)	ООО «УК «Строй-Союз»	Склад-холодильник
Дальневосточный пр., уч. 2 (северо-западнее пересечения с ул. Коллонтай)	ООО «НевоИнвест»	Бытовой комплекс
Детская ул. В.О., 13, лит. А	ЗАО «Медиана»	Административно-офисное здание музея современного искусства с переходом
Ул. Ильюшина, уч. 1 (напротив д. 1, корп. 1, лит. А)	ООО «АВА-ПЕТЕР»	Многофункциональный медицинский центр, I этап
Братская ул., 23, лит. А	ООО «Универсальный продукт»	Склад
Шушары, отделение Бадаевского, д. 5, лит. А	ООО «Херманн Россия»	Склад
Ул. Швецова, 8, лит. А	ООО «Технобалт-снаб»	Гостиница
Территория ОЗЗ, уч. 4 (Новоорловская)	ЗАО «Экоген Технологджи»	Офисно-производственное здание
Заставская ул., 22, лит. А	ООО «ВЭП»	Офисное здание с торговыми помещениями, II этап
Шушары, территория предприятия «Ленсоветовское», уч. 356	ЗАО «ТД «ЭТМ»	Торгово-распределительный комплекс, II этап
Наб. Обводного канала, 74, лит. Ш	ООО «Баутек СПб»	Дилерский центр по продаже и техобслуживанию легковых автомобилей BMW-MINI, JR-LR
Долгоозерная ул., 14, корп. 2, лит. А	ОАО «Макромир»	Досугово-развлекательный и оздоровительный комплекс
Ул. Воронежская, 5, лит. А	ООО «ПРИЗМА-ЦЕНТР»	Бизнес-центр «Призма», первый корпус

По данным Мосгосстройнадзора, Службы госстройнадзора и экспертизы Петербурга, а также открытых источников

Подготовила Евгения ИВАНОВА

технологии бизнеса

Евгения ИВАНОВА

Три буквы для строителей

Мосгосэкспертиза заявила о готовности рассматривать проекты, выполненные с использованием BIM, то есть при помощи виртуальных макетов. Мы решили разобраться в относительно новой для отечественного рынка технологии.

ПО СЛОВАМ Валерия Леонова, руководителя Мосгосэкспертизы, еще в прошлом году проектировщики обращались с проектами, разработанными по BIM. Уже в скором времени их будут рассматривать в пилотном режиме. До конца года должна пройти экспертиза минимум трех таких объектов.

КАК ЭТО РАБОТАЕТ

BIM расшифровывается как building information modeling. «Прижившийся перевод «информационное моделирование зданий», строго говоря, некорректен. В соответствии с правилами английского языка это «моделирование информации о здании», — рассказывает Николай Герасимов, ведущий инженер систем отопления, вентиляции и кондиционирования компании АЕСОМ.

По сути BIM — это «виртуальная» технология, не имеющая прямого отношения к строительству и инженерии: нельзя «копать по BIM», говорит г-н Герасимов, можно спланировать работы и выполнять учет и управление.

В основе BIM лежит создание виртуальных макетов. Они содержат всю имеющуюся информацию об объекте еще на стадии проектирования. Вносимые данные обрабатываются автоматически, попадают в единые системы расчетов и позволяют анализировать различные факторы и исследовать их воздействие на объект. При внесении изменений корректировки требуют лишь отдельный элемент: влияние правок на весь проект система просчитает сама. На стадии строительства технология позволяет определить требуемые объемы материалов и сроки выполнения работ, при эксплуатации модель нужна для анализа состояния объекта, составления графика работ и решения вопросов энергоэффективности.

«BIM служит информационной платформой для всех этапов строительства и функционирования здания — от разработки техзадания до эксплуатации и даже демонтажа. Это не новое программное обеспечение, а набор инструментов, подход к работе, необходимый для эффективного градостроительства», — рассказывает Константин Захаров, заместитель генерального директора по развитию московской компании Vizerra. — Система позволяет организовать и объединить всех участников проекта».

Как выглядят рабочие процессы в рамках технологии BIM? На сегодня нет единого стандарта или свода правил, регламентирующих эту технологию, но они разрабатываются весьма активно, поясняет г-н Герасимов. Стандарты готовит междуна-

родная организация buildingSMART, объединяющая профессионалов в строительной отрасли и программировании по всему миру. Основные результаты их деятельности издаются в виде документа National BIM Standard United States (NBIMS-US). Первая его версия вышла в 2007-м, осенью этого года ожидается третья, в которой как раз будут содержаться схемы типовых процессов проектирования и обмена информацией в рамках BIM. В рамках стандартизации buildingSMART также разрабатывает и единую систему требований к моделям и формат их хранения — IFC.

УЧЕТ И КОНТРОЛЬ

Прямых доходов BIM не приносит — технология работает на снижение расходов. Два главных преимущества, которые дает ее использование в строительстве, — сокращение ошибок и простоев на стройке и улучшение взаимопонимания с заказчиком и подрядчиками, считает Анастасия Морозова, директор направления «Архитектура и строительство» компании Autodesk. По ее словам, только первое позволяет сэкономить до 30% стоимости строительства.

Благодаря BIM работать над проектом получается быстрее и эффективнее, плюс к этому экономится бюджет, говорят в Vizerra.

По данным Мосгосэкспертизы, BIM помогает сократить стоимость строительства объектов до 20% за счет повышения эффективности взаимодействия. BIM ускоряет работу проектировщика, что особенно заметно при внесении изменений в проект. При использовании технологии погрешность сметы уменьшается до 3%, приводит данные иностранных рынков Владимир Талапов, профессор Новосибирского государственного архитектурно-строительного университета, член рабочей группы BIM IPD.

BIM экономит средства на всех стадиях жизненного цикла здания, наибольшую эффективность приносит при комплексном подходе, поскольку чем правильнее изначальная информационная модель, тем больше от нее пользы потом, уверен г-н Талапов. При этом на BIM советуют обратить внимание и эксплуатирующим компаниям. Составить модель можно для любого существующего здания, повысив эффективность работы с ним. В качестве яркого примера сторонники технологии обычно приводят комплекс Сиднейской оперы, для управления которым модель создавалась на основе сохранившихся чертежей и актуальных данных.

Приверженцы новой системы обращают внимание и на то, что применение широко распространенных за рубежом технологий помогает реализовывать проекты в условиях глобальной экономики.

BIM — не универсальное средство, решающее все задачи строительной отрасли, уточняет г-н Герасимов. «В частности, у нас в стране BIM не решает вопросы технической экспертизы и не затрагивает вопросы качества строительных работ, — говорит он. — Второе — «виртуальность» технологии. Строительство зачастую сравнивают с машиностроением. Но там информация, заложенная в модели, реализуется с большой точностью и без потерь потому, что основную работу выполняют станки и автоматизированные сборочные линии. На стройке такое вряд ли станет возможно: как бы хорошо ни была сделана документация, качество определяют существующая технология и рабочие».

ЧЕЛОВЕЧЕСКИЙ ФАКТОР

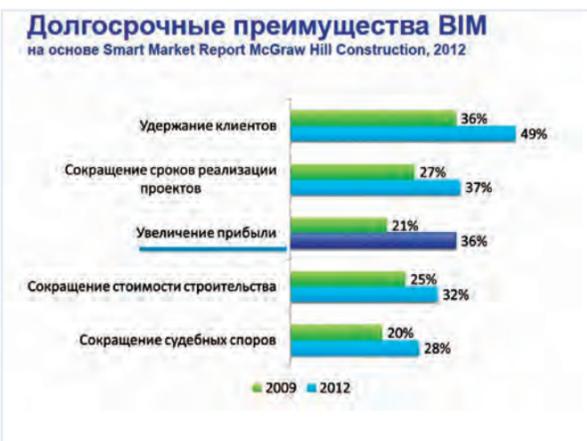
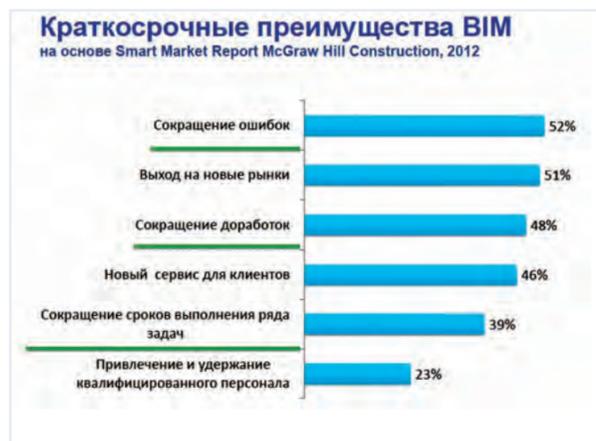
В России про BIM пока знают немного. Специалистов, умеющих работать с технологией, в нашей стране еще меньше. «Однако основная проблема не в нехватке специалистов, которые не желают осваивать перспективные технологии, а в отсутствии четкого понимания у руководителей компаний, в чем именно и где они получают выгоду при внедрении нового подхода. Если кто-то в подобной организации и работает в BIM, то делает это бессистемно, тратя много времени на настройку программного обеспечения и разработку шаблонов и библиотек», — рассказывают в компании «СПб Реновация», генеральный директор которой Артур Маркарян является сторонником применения BIM.

Внедрение технологии требует вложений в программное обеспечение, консультаций со специалистами и обучения сотрудников. Напрямую оценить стоимость нельзя, так как помимо прямых затрат есть и косвенные: время, потраченное на поиск квалифицированных подрядчиков и партнеров, переопределение бизнес-процессов в компании, покрытие временных рисков на первых этапах проектирования в новой среде и пр., поясняют в «СПб Реновации». «Прежде всего нужно оценить готовность сотрудников работать и мыслить по-новому, — советует девелопер. — Если она есть, любые расходы окупятся довольно быстро».

«ВИРТУАЛЬНЫЙ» ГОСЗАКАЗ

«За рубежом первые намеки на то, что строительная отрасль нуждается в серьезной реформе, появились 15–20 лет назад: стало понятно, что взятый в начале XX века курс на массовость и скорость привел к слишком большим потерям в качестве. В Англии и США провели масштабные исследования, по их итогам назвали основные недостатки, — рассказывает г-н Герасимов. — Во-первых, низкая степень автоматизации процессов. Минимизация человеческого фактора — залог прогресса и развития на сегодня. Даже простейший документооборот в большинстве случаев практически неуправляем, и это прямо сказывается на качестве и самой документации, и строительства в целом. Во-вторых, значительная раздробленность работ, узкая специализация участников. Автоматизация должна приводить к ускорению и укрупнению работ и уменьшению количества задействованных участников. В-третьих, отсутствие стандартов организации и контроля проектных работ, а ведь стандартизация — необходимый этап в развитии любого производственного процесса. BIM призвана решить эти проблемы».

Наибольшее распространение BIM получила в Австралии, Канаде и США. Постепенно технология распространяется по всему миру. Так, с 2016 года работа в BIM будет обязательной при получении госзаказов в Великобритании, Нидерландах, Дании, Финляндии и Норвегии. Активно внедряется этот продукт в Северной Америке и Юго-Восточной Азии. Вопрос о господстве BIM рассматривается в Китае. В этом же направлении движется и Беларусь, говорит Владимир Талапов: «Одна из причин внедрения технологии — точность смет и прозрачность расходов, что особенно важно для бюджетных заказчиков».



Данные компании Vizerra

СИНГАПУР
23.11-29.11

ОРГАНИЗАТОРЫ: **PROESTATE** и **ГУД**
РОССИЙСКИЕ ГОЛАНДСКИЕ УЧАСТКОВОЙ И ДЕВЕЛОПЕРОВ

ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ДЕВЕЛОПМЕНТ
ЮГО-ВОСТОЧНОЙ АЗИИ —
ЭНЦИКЛОПЕДИЯ УРБАНИЗМА

БИЗНЕС-ТУР

Льготная регистрация до 1 июля

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

КУАЛА-ЛУМПУР
29.11-02.12

ГЛАВНЫЕ ЦИФРЫ

их нравы

Материалы полосы подготовила Евгения ИВАНОВА

Заграница богатеет

Пока отечественный рынок недвижимости не в самой лучшей форме, на европейском и мировом отмечается рост объема инвестиций, увеличение количества сделок и восстановление секторов, пострадавших в кризис.



Одна из последних ярких в Европе сделок — покупка отеля Club Med Pragalato на территории итальянского горнолыжного курорта Via Lattea.

ПО ИТОГАМ первого квартала 2014-го общий объем инвестиций в европейскую коммерческую недвижимость достиг 37,9 млрд евро, что на 18% больше, чем в I квартале 2013-го, говорится в отчете CBRE. По итогам года этот показатель может превысить 200 млрд евро, предполагают в компании.

ИНВЕСТОРЫ СПЕШАТ

В списке наиболее активных рынков — испанский и ирландский. Некоторые эксперты даже считают, что новые игроки опоздали с выходом на них: сделки уже не столь выгодны. Особый интерес проявляют оппортунистические инвесторы из США, отмечает Джонатан Халл, управляющий директор отдела рынков капитала региона Европа, Ближний Восток и Африка CBRE.

По данным этой компании, оборот испанского рынка составил в I квартале 988 млн евро, ирландского — 939 млн (самый высокий квартальный результат с 2006 года).

Добиться положительной динамики в Испании удалось за счет оздоровления банковской системы. Показательной сделкой с местными активами в PWC называют приобретение за 162 млн евро торгового центра в городе Овьедо, который не относится к самым крупным. В роли покупателей выступили канадские и британские инвесторы.

По оценке PWC, в прошлом году инвестиции в рынок недвижимости Дублина увеличились на 20%. По итогам 2014-го офисный сектор должен показать прирост еще на 10%. Однако не стоит забывать: Дублин — небольшой, если сравнивать с Лондоном и Берлином, город, его возможности ограничены, предупреждают потенциальных инвесторов в PWC. Компания предлагает лучше присмотреться к Лиссабону. Хотя на восстановление местного рынка нужно больше времени, чем потребовалось Испании.

«Южная Европа набирает популярность у инвесторов. В Испании, Италии и Португалии увеличиваются объемы вложений», — подтверждает Дэвид Хатчингс, руководитель направления инвестиционных стратегий Cushman & Wakefield.

По подсчетам CBRE, если сравнивать с итогами I квартала 2013-го, самый значительный рост инвестиций отмечен в Ирландии (+179%), Испании (+132%) и Финляндии (+103%). На развитых ключевых рынках тоже зафиксирована положительная динамика: Швеция (+68%), Германия (+47%) и Франция (+37%). Один из факторов роста — улучшение условий кредитования в европейских странах.

Стабильно высокий спрос сохраняется на премиальную недвижимость в центре Парижа, Стокгольма и крупных городов Германии. В Польше отмечен существенный рост (+41%) по сравнению с I кварталом 2013-го. «В таких странах, как Чехия, Венгрия и Румыния, мы наблюдаем оживление инвесторов, правда, пока оно не переросло в фактические сделки», — говорит Майк Этвелл, руководитель отдела рынков капитала региона Центральной и Восточной Европы CBRE. — Ожидаем, что ситуация будет меняться в течение года и объемы вложений превысят показатели 2013-го».

Одним из самых стабильных регионов традиционно считается Великобритания. Однако здесь объем инвестиций в недвижимость снизился на 3% от уровня I квартала 2013-го — до 11,4 млрд евро. По мнению экспертов, результат не показательный и объясняется очень впечатляющими цифрами прошлого года. Аналитики отмечают, что инвесторы сегодня не ограничиваются Лондоном, их привлекают еще пять-шесть крупных городов, в первую очередь — Манчестер и Эдинбург. Внимание к ним во многом обусловлено нехваткой качественных активов в Центральном Лондоне.

ПОЗИТИВНЫЙ РИТЕЙЛ

По оценке Cushman & Wakefield, доля торговой недвижимости в общем объеме инвестиций региона EMEA (в странах Европы, Ближнего Востока и Африки) по итогам квартала выросла до 26,2%. Финансовые показатели — 10,8 млрд евро, что на 2,3 млрд больше, чем за аналогичный период прошлого года. Согласно данным JLL, объем прямых инвестиций в торговые объекты Европы составил 6,6 млрд евро — на 1,4 млрд евро больше прошлогоднего показателя и одновременно на 20% выше среднего квартального значения за последние пять лет.

Основные рынки — Германия, Великобритания и Франция. Причем у Германии сейчас первое место в рейтинге. Объясняется это большим количеством крупных качественных проектов, наиболее востребованных инвесторами. Аналитики также отмечают растущую популярность Испании, Австрии, Италии, Ирландии и Нидерландов.

Крупнейшими сделками по итогам квартала в JLL называют приобретение компанией Unibail Rodamco 50%-й доли в TPC Centro в Оберхаузене (Германия) за 535 млн евро, а также покупку Intu Properties двух объектов в Великобритании: 50% TPC Westfield Merry Hill за 492 млн евро и 100% TPC Westfield Derby — за 471 млн евро. В статистику второго квартала попадет продажа TPC Beaugrenelle в Париже. Fonciere Asypis уплатит за него около 700 млн евро.

По прогнозам Cushman & Wakefield, к концу года объем инвестиций в торговую недвижимость составит 47 млрд евро, что на 15% выше прошлогоднего показателя. «Единственное, что может остановить дальнейший рост, — нехватка качественных активов. Правда, в ближайшее время на рынке появится новое предложение, что может привести к конкуренции среди продавцов в III и IV кварталах. Тем не менее стоимость торговых объектов увеличится, произойдет компрессия ставок капитализации» — говорит г-н Хатчингс.

Аналитики обращают внимание на продолжающийся рост в секторе складской и индустриальной недвижимости в регионе EMEA. По данным JLL, объем инвестиций в I квартале составил 4,9 млрд евро — на 25% больше, чем за тот же период прошлого года. Основная активность инвесторов была сосредоточена на традиционных ключевых рынках: в Великобритании и Германии. Во Франции, обычно занимающей третье место в рейтинге, недостаток качественного предложения привел к снижению объема инвестиций (– 60% по сравнению с I кварталом 2013-го), говорится в исследовании JLL. По прогнозам компании, сумма вложений в складскую и индустриальную недвижимость в регионе EMEA к концу года может достичь рекордных 20 млрд евро. Показатель 2013-го — чуть более 16 млрд евро, а среднегодовое значение за последние десять лет составляло 10,7 млрд.

кадры решают

Maris на исследовании



В компании Maris в ассоциации с CBRE создан отдел исследований рынка. Его руководителем назначена Наталия Киреева. Основные задачи подразделения: изучение различных сегментов коммерческой недвижимости, подготовка квартальных, полугодовых и годовых аналитических обзоров, проведение специализированных исследований, написание статей. Прежде г-жа Киреева занимала должность старшего аналитика отдела стратегического консалтинга и оценки Maris и занималась исследованиями коммерческого и жилого рынков, разработкой концепций и анализом использования объектов. Она работала с «ГазпромБанк-Инвест Северо-Запад», «БТК Девелопмент», Raiffeisen Evolution, Hannes Snelmann и Scania. Является членом профессионального сообщества СМАО (Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков).

Возвращение в Colliers



Должность руководителя направления технического обслуживания и эксплуатации Colliers International занял Андрей Филиппов, руководителем направления маркетинга назначена Людмила Свистун. В обязанности г-на Филиппова будет входить управление подразделением технического обслуживания и развитие этого направления в России, организация бизнес-процессов и запуск объектов в эксплуатацию. Ранее он трудился в Colliers International на должности директора по маркетингу и продажам отдела управления недвижимостью. Затем стал директором по маркетингу и продажам отдела управления недвижимостью Cushman & Wakefield. Теперь же вернулся в Colliers.

Г-жа Свистун будет отвечать за разработку и реализацию комплекса маркетинговых коммуникаций в сфере торговых центров, продвижение проектов под управлением компании и взаимодействие с собственниками. До прихода в Colliers International она более семи лет работала в IKEA Mos в качестве руководителя проектов и маркетолога. В 2000–2007 годах занималась маркетингом в компаниях Swarovski, VINAP.

Должность для президента



Cushman & Wakefield объявила о назначении Сергея Белова директором отдела оценки компании в Москве. Ранее он возглавлял департамент стратегического консалтинга и оценки в CBRE, занимал должность директора по России и СНГ в отделе оценки JLL. Г-н Белов — действующий президент IBA Business Union (Intellectual Business Alliance) и СРО «Деловой Союз Оценщиков».

CRE
Commercial Real Estate
ST. PETERSBURG & FEDERAL AWARDS 2014

и
PROESTATE®

➤ **ДВА ЗНАКОВЫХ СОБЫТИЯ
ПО УНИКАЛЬНОЙ СТОИМОСТИ**

ВАМ ЭТО ПОНРАВИТСЯ!

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

ИНВЕСТИЦИИ

Наталья АНДРОПОВА

Недосягаемый ресурс

Доступ к ресурсам — одна из важнейших составляющих инвестиционного климата. Реализации промышленных проектов в России мешают высокая стоимость присоединения к сетям, отсутствие технической возможности для него, сложность процедур и злоупотребления монополистов: несоблюдение сроков, непрозрачное ценообразование и т.д. Однако попытки решить проблему в суде — самый долгий метод борьбы, считают юристы компании VEGAS LEX.



Новые ТЭЦ строятся, но доступ к мощностям по-прежнему затруднен.

ВПРОЧЕМ, не все юристы скептически относятся к судебным перспективам. «Практика показывает, что решение вопросов в суде или ФАС при необоснованных отказах в технологическом подключении — эффективный способ урегулирования проблемы, — считает Софья Соколова, юрист практики по недвижимости и инвестициям компании «Качкин и Партнеры». — Однако теряется много времени, так как спор обычно рассматривают несколько инстанций. Когда дело об отказе разбирает Антимонопольная служба, сетевые компании, как правило, обжалуют ее постановления в судебном порядке».

Практические аспекты этой темы стали предметом обсуждения на «круглом столе» «Электро-, газо- и водоснабжение промышленных объектов. Правовые инструменты обеспечения доступности инженерных коммуникаций». Он прошел в мае в Петербурге по инициативе юридической фирмы VEGAS LEX.

«Россия занимает 117-е место в мире по доступности подключения к электросетям, — со-

общил Михаил Сафаров, партнер VEGAS LEX, ссылаясь на рейтинг Doing Business. — К 2015 году наша страна должна оказаться на 60-м месте в рейтинге, а в 2018-м — на 20-м. Что касается газовой отрасли, она у нас вообще самая нерегулируемая».

СИСТЕМА ПОД НАПРЯЖЕНИЕМ

Участники «круглого стола» получили возможность задать вопросы руководителю Департамента развития электроэнергетики Минэнерго РФ Андрею Максиму. Он подробно рассказал об альтернативной возможности — добиваться технологического присоединения через прямой договор с гарантирующим поставщиком электроэнергии. Пакет документов требуется такой же, как для сетевой организации, но гарантирующий поставщик заинтересован в продаже ресурсов. Правда, Андрей Максимов считает, что оказывать услуги по передаче и подключению потребителей должны все же сетевые компании.

«Процесс подключения нормально регу-

лируется, — подчеркнул представитель министерства. — Другой вопрос, что сетевые компании делают это из рук вон плохо. Потребители же неважно знают свои права и поэтому ищут всевозможные выходы. Правильный подход — заставить качественно работать ту организацию, на которую эти функции возложены».

Если же по вине сетевого производителя вынуждено годами работать на дизель-генераторах, то, согласно законопроекту, недавно представленному на общественное обсуждение, монополисту придется отвечать за несоблюдение сроков по технологическому присоединению. Потребитель вправе снабжаться за счет собственного источника, но сетевая компания будет оплачивать потраченное топливо, по сути возмещать издержки потребителя до того момента, как его все-таки подключат к сети.

Со своей стороны, Глеб Кононов, заместитель руководителя УФАС по Ленинградской области, считает, что Ростехнадзор надо заставить по закону выполнять экспертизу технической возможности присоединения к сетям. «Ленэнерго» ссылается на технические сложности, особенно если речь идет о присоединении независимых источников энергии, — заметил он. — Но кто может это проверить, кроме Ростехнадзора? У ФАС нет таких экспертов».

Предпринимателям до сих пор не совсем понятно, почему дополнительную мощность приходится покупать, а отказаться от приобретенной мощности в пользу монополиста можно только безвозмездно. «Эта мощность просто резервировалась под ваш бизнес, — пояснил Андрей Максимов, — а сейчас остается у сетевиков, как и оборудование, трансформаторы, которыми она обеспечивается».

ГАЗОВЫЙ САМОСТРОЙ

Прежние правила технологического подключения к сетям газоснабжения, по словам старшего юриста VEGAS LEX Юрия Татаринова, подразумевали, что при наличии инвестпрограммы у газораспределительной организации (ГРО) инвестор может внести плату за подключение

и получить газ до границы участка. Если такой программы нет, ГРО имела право включить в технические условия строительство внешней инфраструктуры за счет потребителя. Неудивительно, что инвестиционные программы газоснабжения оставались тайной за семью печатями.

«В этом было известное ехидство со стороны ресурсоснабжающей организации, — комментирует представитель VEGAS LEX. — Предпринимателю говорили: «Построй, а потом попробуй сдать нам все в эксплуатацию». В такой ситуации было проще всего нанять в качестве подрядчика саму газораспределительную организацию или дружественные ей структуры. Основной минус — невозможность договориться о стоимости работ на рыночных условиях и заранее оценить затраты на подключение».

В июне 2013 года государство скорректировало процесс подключения к газу по аналогии с электричеством. Сейчас газоснабжающая организация обязана довести инфраструктуру до границ участка, а потребитель — выполнить мероприятия по подключению внутри. Размер платы за подключение утверждается РЭК (региональной энергетической комиссией). Если подключение происходит по индивидуальному проекту, стороны вправе оговорить предварительный размер платы до ее утверждения РЭК. Если ГРО утверждает, что технической возможности для подключения нет, потребитель вправе потребовать от нее корректировки инвестпрограммы и опять-таки привлечь к проблеме РЭК.

С марта 2014-го вступили в силу новые правила подключения к сетям газоснабжения. У потребителя появилось реальное право перераспределить мощность в пользу других потребителей, конечно, с учетом технических ограничений. Появилась льготная категория клиентов — те, кто запрашивает нагрузку не более 15 кубометров в час. Для них цена подключения может составлять от 20 000 до 50 000 рублей в зависимости от региона.

«Есть еще практическая возможность для маневра, — уточняет Михаил Сафаров. — Законодательство допускает существование муниципальных, региональных инвестпрограмм развития газоснабжения. Если власти заинтересованы в проекте, можно встроиться в них. Конечно, есть риски политические, риск, что в бюджете не найдется средств. Такие программы не подразумевают жестких гарантий и вызывают повышенное внимание у контрольно-надзорных органов. И если власть в регионе меняется, то, что казалось благом на старте, может обернуться проблемами. Особенно в жесткой конкурентной среде, потому что ваше участие в инвестпрограмме конкуренты могут использовать против вас».

МНЕНИЯ ЭКСПЕРТОВ

Михаил ЕРОФЕЕВ, генеральный директор ОАО «Мультимодальный комплекс «Усть-Луга»:

— Усть-Луга — крупнейший порт в стране с потенциальным объемом перевалки 180 млн т в год. Уже сейчас здесь переваливают 72 млн тонн грузов. Появляется индустриальная зона. Но возникают сложности. Практически невозможно резервировать мощности. В Усть-Луге планируется строительство подстанции 330 кВ. Но ФСК еще не приступила к работам, а мощность на 80% уже разобрали другие потребители. Остается около 30 МВт, которые мы хотели бы резервировать. При этом ФСК требует, чтобы мы обозначили все будущие точки подключения, оборудование, нагрузки и т. д. Разумеется, у нас такой возможности нет: парк еще только развивается. Неизвестно, когда к нам придет последний инвестор и какое у него будет оборудование. И мы получаем отказ.

Чтобы обеспечить регион газом в промышленных объемах, полтора года назад губернатор Ленинградской области Александр Дрозденко обращался к президенту лично. Была дана соответствующая команда Газпрому. Но до сих пор не до конца понятно, как и, главное, когда этот газ попадет в Усть-Лугу. С помощью администрации ЛО к делу подключился институт «Гипроспецгаз», который начал расчеты потребления. Уже известны основные потребители, но все равно ничто не подтверждено.

Геннадий КИРКИН, генеральный директор ЗАО «СК «Ирбис»:

— Правительство должно поощрять создание сети частных мини-электростанций различной мощности и небольших сетевых компаний. В некоторых странах ЕС объем энергии, вырабатываемой на объектах малой энергетики, достигает 40%. У нас, думаю, и 5% не наберется.

Это все равно что оставить в Петербурге вместо 5500 автозаправочных станций три. Выстроить огромную очередь и продавать билеты на право въехать на заправку и приобрести бензин. Мы всей страной спорим о цене «билета», а надо говорить о том, как преодолеть монополию на производство и продажу энергии.

Во всем мире плата за то, чтобы можно было покупать ресурс, минимальна или вообще отсутствует. Посмотрите на ситуацию с телефонией. В последний раз мы оплачивали строительство се-

тей телефонизации и связи к своим объектам в 2004 году. Сейчас для нас это не стоит ничего. Потому что высокая конкуренция на рынке, операторы бьются за потребителя и сами тратят средства на подключение абонентов.

Виктор ТИМОХОВ, исполнительный директор компании «А-Девелопмент» (ГК ААГ):

— ФСК ведет лукавую игру, требуя: «Скажите, сколько мощности вам надо, тогда рассчитаем тариф». Они отлично знают, что рассчитать заранее нельзя. В то же время почти невозможно получить разрешение на установку собственной генерации. «Ленэнерго» тратит два-три года, чтобы обеспечить проект энергией, а свой когенератор можно запустить в течение полугода. Но большинство объектов — промышленных и общественных — требуют запитывания энергией по первой категории. И значит, надо обеспечить синхронизацию работы мини-электростанции с сетью. Но вопрос не решается никак. Технические условия просто не получить! Сетевые организации не знают, каким образом их оформить и как взять плату за эту работу.

Михаил САФАРОВ, партнер VEGAS LEX:

— Для инвесторов, которые хотели бы подключиться к газу, часто все заканчивается на стадии выдачи техусловий. Нам пришлось сопровождать краснодарский проект компании CLAAS — ведущего мирового производителя сельскохозяйственной техники. Они решили существенно расширить свое сборочное производство. Но возникла проблема с газом: его невозможно было получить без реконструкции сети. Компании предложили самостоятельно построить бураас протяженностью 9-10 км. Немцы резонно ответили, что это не входит в их бизнес-план и вообще строительство и содержание газовой инфраструктуры — не их дело. Наконец, городская администрация, очень заинтересованная в инвестпроекте, предложила CLAAS профинансировать только проектирование газопровода, обещая обеспечить его подключение. Но немецким инвесторам всегда важна конкретная дата, а никаких гарантий, что эту документацию утвердят, построят газопровод и подключат точно в срок, не было. Ни мы, ни администрация города и края так и не смогли выяснить, можно ли перераспределить достаточный объем газа в принципе. Газораспределительная организация просто не выдавала данные о свободных мощностях! Пришлось искать индивидуальное решение и три месяца выстраивать сложную систему взаимных договоров и протоколов, заранее принимая этот базовый риск.

их нравы

Наталья АНДРОПОВА

Прагматизм по-шведски

Скандинавская тема в архитектуре и градостроительстве стала модной в России два-три года назад. Отечественные девелоперы отдают должное прагматизму иностранных проектировщиков, однако не всегда осознают, насколько глубоко архитектура связана с маркетингом недвижимости. Это стало темой делового завтрака, который архитектурная компания SEMREN&MANSSON устроила в Генеральном консульстве Швеции в Петербурге для коллег из РГУД.



Отель Clarion Post.

ПОСТРОИТЬ красивое здание за определенную сумму и постараться продать его немного дороже — самый простой и неинтересный способ получить выгоду от хорошей архитектуры, считает владелец и руководитель компании Магнус Монссон. Разговор о материальных ценностях, создаваемых зодчими, он начал с опыта построения бренда для

лишь символами городов и помогали создавать новую экономическую реальность.

«Католическая церковь теряла власть на севере Европы, когда Папа Римский Сикст V решил изменить средневековый Рим с помощью барочной архитектуры. Две доминанты: площадь перед собором Св. Петра и Пьяцца-дель-

дид, и еще восемь ярких проектов. Интересно, когда город с богатейшим историческим наследием решается на смелые шаги. Мне представляется, что в интересах Петербурга и бизнеса было бы создать десять архитектурных символов, которые усилили бы притягательность места».

SEMREN&MANSSON внесла вклад в брендинг шведского города Гетеборга, где находится ее штаб-квартира. Ей принадлежат проекты отелей AVALON и Post. Последний входит в сеть гостиниц Clarion и размещен в историческом здании почты, построенном около ста лет назад в центре города рядом с железнодорожным вокзалом.

«Мы долго и спокойно вели переговоры с национальным архивариусом, который ведал охраной памятников в Швеции, и выпили тонны кофе, прежде чем удалось нащупать главную идею, — вспоминает зодчий. — Мы решили, что нужно открыть неиспользуемое здание для людей, чтобы они смогли увидеть интерьеры и бывший почтамт снова стал частью города. Мы показали, что есть инвестиционные силы, которые помогут обеспечить сохранность исторических ценностей».

В итоге, максимально сохранив фасад и главные элементы интерьеров, архитекторы вписали в П-образное здание объем в форме расколото-го кристалла — современную часть отеля. Объект с 2012 года упоминается в международных справочниках, фигурирует на туристических сайтах.

Примером того, как архитектуру можно использовать для создания и усиления корпоративного бренда, послужило новое здание фабрики по производству жевательного табака Swedish Match. «Бизнес ее владельцев зависит от лояльности сотрудников. Когда завод перенесли на новое место, важно было сохранить персонал. Хотя работникам предстояло ездить на работу лишние 25 км. Руководство предприятия попросило создать здание с высокой архитектурной значимостью. В результате этой и других мер 87% сотрудников остались на фабрике».

ВРЕМЯ СЧИТАЮТ В ЕВРО

Гостей делового завтрака преимущественно интересовали вопро-



Табачная фабрика Swedish Match.

сы жилищного строительства и девелопмента по-шведски. Совсем недавно SEMREN&MANSSON спроектировала жилой дом в Стокгольме, все 75 квартир в котором были проданы за один час по 6000 евро/кв.м. При серьезном дефиците жилья в столице Швеции средний срок реализации такого дома — месяц. Секрет, по словам Магнуса Монссона, состоял в мощной маркетинговой кампании, в рамках которой, не жалея денег, раскрывали архитектурный облик и внутренний дизайн дома, связывая все это с качеством и стилем жизни в нем.

Себестоимость строительства в столице составляет, по словам г-на Монссона, около 3500 евро за метр. При этом квартиры в домах совсем невелики. Шведы умеют считать деньги, а недостаток метража привлекли компенсировать открытыми планировками, объединяя кухни с гостиными. Чтобы снизить себестоимость метра, главная составляющая которой — зарплата, шведы сводят к минимуму сроки стройки. При этом на решение всех бюрократических вопросов уходит года три.

«За это время мы разрабатываем проект и находим инвестиции, — поясняет Магнус Монссон. — Это всегда риск, потому что начинаем работать, не получив разрешения. Кроме того, в Швеции демократия, поэтому любой человек может обжаловать любое решение». Зато на само строительство и отделку уходит, как правило, не больше года. Идет настоящая битва за время — это главный экономический регулятор. Местные строители максимально используют конструкции и модули заводского изготовления, требуя от поставщиков высокой точности в размерах. Тогда монтаж на площадке идет очень быстро. Особое внимание уделяется качеству отделки и оборудования квартир. Без этого жилье не идет в продажу. И архитекторы тратят

на разработку интерьеров не меньше сил, чем на фасады.

ЖИЛОЙ LEGO

В России SEMREN&MANSSON проектирует сейчас около 500000 кв.м.

«Два года назад мы открыли представительство в Петербурге, — уточнил г-н Монссон. — И примерно 20% нашей работы сейчас приходится на Россию. Если не произойдет перемен к худшему, этот рынок окажется очень интересным. И здесь, и в Швеции у людей примерно одинаковые ощущения от массовой застройки, которая по рациональным соображениям возникла в 1950–60-е годы. Мы стремимся избежать монотонности в архитектуре, но руководствуемся разумными доводами».

Пока по шведскому проекту строят только жилой квартал «Астрид» в Колпино, созданный по заказу компании «СПБ Реновация». Благодаря тому, что в компании работают и шведские, и отечественные архитекторы, удалось добиться соответствия проекта российским строительным нормам, но сохранить концепцию.

«Разноцветные дома, стоящие в ряд, совершенно идентичны по внутренней структуре, решению лестничных маршей и пр., — отмечает архитектор. — Но четыре-пять цоколей, видов окон и крыши можно скомбинировать в огромное число вариантов. С другой стороны, для производителей конструктива этих вариантов не слишком много, и издержки невелики. Один дом по-петербургски пристраивается вплотную к другому, несколько домов образуют квартал, за вторым кварталом идет третий, и эти вариации не позволяют навевать тоску. Разные цвета фасадов помогают человеку идентифицировать дом как свое жилье. Даже если вам пять лет, вы легко найдете дорогу домой. С коммерческой точки зрения это ключ к успеху».



Жилой дом в Стокгольме.

крупнейших городов мира. По его мнению, эту проблему пора включить в повестку дня и в Петербурге.

КАМЕННЫЕ БРЕНДЫ

Г-н Монссон привел несколько известных примеров, в частности Барселону, Бильбао и Парижа, когда отдельные архитектурные и градостроительные проекты станови-

Попполо — превратили декадентский город в процветающую столицу, — напомнил присутствующим г-н Монссон. — Однако в 2000 году город решил, что ему нужны десять новых архитектурных монументов мирового качества. Там появились церковь по проекту Ричарда Мейера, музей современного искусства МАХХ1, спроектированный Заха Ха-

МНЕНИЯ ЭКСПЕРТОВ

Денис АЛЕКСЕЕВ, директор проектов ООО «СПБ Реновация»:

— Компания SEMREN&MANSSON, согласившись работать с нами, продемонстрировала завидную смелость. У нас был цикл встреч со шведскими архитектурными мастерскими, но все выжидали, хотели сначала посмотреть, что у нас получится.

Если говорить о ценности архитектуры в жилом девелопменте, то в первой очереди «Астрид» на стадии котлована было продано 70% товарного запаса. То, что делают шведы, несомненно, постмодернизм, но постмодернизм, повернутый к человеку. Их идеи экономичны в строительстве, ликвидны на рынке и удобны для жизни. Мы принимаем работу от команды г-на Монссона максимум со второго раза. Это касается и архитектуры, и планировок. И я не исключаю, что через три-четыре года начнем продавать квартиры так же, как шведы: не просто с полной отделкой, но и с кухней, и со встроенной техникой.

Ирина ОНИЩЕНКО, генеральный директор Центрального управления недвижимости, директор по продажам управляющей компании ГК «Эталон»:

— Мы объявляем на наши объекты архитектурные конкурсы, потому что к стандартным решениям пора что-то добавлять. Лично мне импонирует в шведских проектах то, что они обращены к человеку. В том, что даже ребенок легко ориентируется, потому что его дом отличает-

ся от других, — огромный смысл. Всем хочется, чтобы дом был эмоционально теплым местом. В проекте «Астрид» воссоздается облик Петербурга в современном осмыслении. В нашем квартале «Царская столица» развивается похожая идея. Что касается конструктива, технологий, надо смотреть, как они впишутся в наши условия.

Михаил РОМАНОВ, директор по развитию УК Maris в ассоциации с CBRE:

— Я участвовал в создании «Келлерман центра», где заказчики были из Швеции, и могу сказать, что шведские идеи могут быть успешными в России. Думаю, время скандинавской архитектуры у нас наступает только сейчас. Еще несколько лет назад, когда все бизнес-интересы сводились к доходности с квадратного метра, в сознании просто не укладывалось, что можно говорить об объекте архитектуры как бренде.

Александр ШАФРАНСКИЙ, заместитель генерального директора компании «КВС»:

— Шведы предлагают совершенно адекватные вещи, люди вполне готовы к восприятию такой архитектуры. А вот по поводу адаптации иностранных проектов к нашим нормативам я испытываю обоснованный скептицизм. С зарубежными зодчими хорошо работать по конструктиву, они рационально подходят к его выбору, тщательно считают расход бетона, арматуры и т.д. Российские архитектурные бюро чаще стремятся нарисовать красивый фасад, а «начинка» для них вторична.

развитие территорий

Подготовила Наталья АНДРОПОВА



Максим ШЕВЧЕНКО:

«РАЗВИТИЕ УСТЬ-ЛУГИ СДЕРЖИВАЕТСЯ
ОТСУТСТВИЕМ ЖИЛЬЯ»

Оторванность новых жилых микрорайонов от мест приложения труда становится серьезной проблемой для мегаполисов. Власти столицы, например, уже не приветствуют жилищное строительство на землях Новой Москвы, если оно не сопровождается развитием производственных и деловых зон. Однако есть территории, где все происходит наоборот: промышленность и логистика развиваются при почти полном отсутствии жилья.

ИМЕННО ТАКОЙ дисбаланс образовался в порту Усть-Луга к юго-западу от Петербурга. Там реализуются как транспортно-логистические, так и промышленные проекты, которым требуется все больше трудовых ресурсов. При этом современного жилого фонда рядом нет. Большинство специалистов и рабочих приезжают из близлежащих городов. ОАО «Компания Усть-Луга» анонсировало строительство в Кингисеппском районе Ленобласти «города портовиков» по проекту РосГНИИПИ урбанистики. Однако первая очередь, рассчитанная на проживание 24 500 человек, появится в лучшем случае к 2017 году.

Проблемы Усть-Луги обсуждались на форуме «Девелопмент и строительство Ленинградской области», организованном Российской гильдией управляющих и девелоперов. Подробности рассказывает Максим Шевченко, региональный директор ООО «Мультимодальный комплекс «Усть-Луга».

— Давно известно, что развитие Петербурга в качестве морского торгового порта ограничено определенными рамками. Уже сейчас порт не работает с крупногабаритными грузами, через город невозможно возить опасные грузы. Здесь нет перспектив для размещения производств 1–3-го классов опасности, особенно тяжелой химии. Трудно «посадить» перерабатывающее производство, если оно требует значительных площадей, энергетических ресурсов, санитарно-защитных зон.

Альтернативой должен стать порт Усть-Луга. Заявленный объем перевалки через его терминалы составляет 180 млн тонн. Когда порт выйдет на эту мощность, через него будет проходить треть всех морских грузов в стране. В 2013 году порт переработал почти 80 млн тонн.

Усть-Луга не замерзает благодаря сильным течениям (это открытая часть моря), сюда ведет глубокий подходной канал. В отличие от Петербурга она сможет стать полноценным грузовым мультимодальным хабом, интегрировав возможности морского торгового порта и трех других видов транспорта. Сюда заходят две ветки железной



Так должен выглядеть будущий грузовой аэропорт.

дороги, реконструируется третья. Есть отвод от дороги на Нарву М-11. Федеральные власти пошли навстречу бизнесу и за счет бюджета сделали из региональной дороги современную трассу с тремя полосами движения в каждую сторону и виадуками через железнодорожные ветки. Планируется строительство первого в России международного грузового аэропорта.

Об интенсивном развитии Усть-Луги говорит приход в порт крупных операторов. В прошлом году Global Ports купил контейнерный терминал. В этом бизнесе участвует один из крупнейших мировых перевозчиков Maersk. До тех пор на терминале переваливали 500 000 TEU в год, но его проектная мощность 3 млн TEU, и новый собственник намерен быстро выйти на этот объем. «СИБУР» построил в порту свой терминал по перевалке сжиженного углеводородного газа и светлых нефтепродуктов.

Некоторые грузовладельцы предпочитают перерабатывать грузы прямо в порту. Например, Shell, которая сейчас переливает технические масла в товарную упаковку в Таллинне, но планирует заниматься этим в Усть-Луге, это более перспективно. Приходят те, кто ввозит крупногабаритную технику, особенно дорогостоящую, которая нуждается в специальных площадках для хранения. Увеличение торгового грузооборота привлекает агентов,

таможенных брокеров. Рядом с портом формируется территория общепит-деловой застройки с офисами и гостиницами.

Наш собственный проект мультимодального комплекса «Усть-Луга» в Вистино предполагает создание индустриального парка, сухого порта с логистическими комплексами и складами временного хранения, бизнес-парка, жилой зоны и грузового аэропорта.

Мы заказали исследование рынка грузовых авиаперевозок, ориентированных на Северо-Запад. Выяснилось, что только 5% грузопотока поступает непосредственно через Пулково. Из 225 000 тонн авиагрузов, приходящих в Финляндию, 67% предназначено для Северо-Запада России. Из 480 000 тонн, принимаемых Московским авиаузлом, 12% идет сюда. С нашими грузопотоками работает вся Прибалтика. И даже 5–7% грузооборота Франкфурта и Амстердама идет фурами на Северо-Запад России. Мы рассчитываем, что наш аэропорт сможет принимать воздушные суда любого класса и будет ориентирован на грузы из Европы, Азии, Северной Америки. Собственный грузовой аэропорт — это не только увеличение географии поставок и сбыта, сокращение сроков, но и новые бизнесы.

В Усть-Луге уже сейчас развивается перерабатывающая промышленность и растет индустриальная зона. Это ми-

ровая тенденция: все крупные порты (Гамбург, Роттердам) строятся в расчете на то, что рядом захотят «сесть» промышленные предприятия.

В частности, здесь уже появился комплекс компании «Новатэк» по производству стабильного газового конденсата. В наш индустриальный парк пришел якорный инвестор, который собирается построить завод на площади 60 га и перерабатывать 2 млрд кубов газа в год в карбамидный аммиак. Готовая продукция будет доставляться на терминал порта по специальному продуктопроводу. Намечается создание еще одного производства, которому потребуются более 1 млрд кубометров газа в год.

В Усть-Лугу должны прийти большие объемы газа. Проектируется реконструкция магистрального газопровода Кохтла-Ярве — Ленинград. Финансирует ее ОАО «Газпром». Из 8,5 млрд кубов газа, проходящего по трубе в год, более 8 млрд выделяются на развитие промышленности. Территория включена в инвестиционные программы энергетиков. МЭС Северо-Запада приступает к строительству новой ТП 330 на 250 мегаватт мощности. ОАО «Ленэнерго» увеличивает мощность своей подстанции до 50 мегаватт.

Если проект грузового аэропорта состоится (сейчас выполнены предпроектные проработки и получены согла-

сования), на территории сможет развиваться все, что связано с переработкой грузов электронной торговли. Здесь будет целесообразно размещать производства сложного оборудования для энергетики, автокомпонентов, электроники.

Мы совместно с партнерами рассчитываем запустить в Усть-Луге сервис самолетов. Сейчас в стране нет ни одной площадки, где бы обслуживались «боинги», аэробусы, их приходится перегонять в Европу или Америку. Есть инвестор, который хочет собирать здесь самолеты малой авиации. Хранить воздушные суда тоже пока нигде. В Пулково очень дорого, это пассажирский аэропорт. Новый аэропорт сможет обслуживать и бизнес-авиацию. Владельцы грузовых терминалов нередко прилетают на Северо-Запад на собственных самолетах.

Согласно нашим планам к аэропорту должен примыкать аэрополис. В нем возможна, более того — необходима, жилая застройка. Размещение сотрудников — сегодня проблема для всех бизнесов, работающих в Усть-Луге. Развитие порта и индустриальной зоны уже сейчас ограничивается недостатком рабочей силы.

Пока те, кто работает на терминалах и на стройках, живут в Сосновом Бору или Кингисеппе, за 60–70 км от порта. Местное население активно делает свой маленький бизнес, предоставляя временное жилье рабочим. Каждый день предприятия вынуждены заниматься доставкой рабочих. А терминалы и предприятия еще не вышли на проектную мощность. Владельцы терминалов готовы покупать жилье, вкладывать деньги в то, чтобы прямо на территории и в смежных поселениях появились нормальные условия для жизни сотрудников.

Конечно, люди, занятые на сложных производствах, не должны жить в общежитиях или бараках. В Усть-Лугу приехали специалисты, инженеры из Сибири, Центральной России. Хорошо оплачиваемая работа и жилье в 140 км от Петербурга привлекают опытные кадры. Но здесь требуются качественные проекты. И место для них есть.

Учебная программа

CRM - СЕРТИФИЦИРОВАННЫЙ
УПРАВЛЯЮЩИЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

III КУРС

24/28 СЕНТЯБРЯ
Санкт-ПетербургPROESTATE
EVENTSwww.proestate.ru
+7 (812) 640 60 70
+7 (495) 668 09 37CERTIFIED
PROPERTY
MANAGER

конкурс

Евгения ИВАНОВА

Команда «зеленых»

Через две недели закончится прием заявок на участие в V Всероссийском конкурсе по экологическому девелопменту и энергоэффективности Green Awards. Мы публикуем подробности о нынешних претендентах на награды и о прошлогодних победителях.



Проект бизнес-центра «K2 Бизнес-парк» компании Storm Properties в этом году участвует в конкурсе Green Awards.

НА СЕГОДНЯ в пяти номинациях конкурса представлены 25 объектов из Москвы, Петербурга и других регионов. В состязании можно участвовать и с уже построенным зданием, и с проектом. По числу принятых заявок лидируют категории «Бизнес-центры» и «Жилищное строительство». Среди участников — объекты компаний NCC, ГК «Пионер», Storm Properties, рассказывает председатель Комитета по энергоэффективности и устойчивому развитию РГУД Вера Бурцева. Так, NCC, уже не первый раз участвующая в Green Awards, на этот раз представила проект комплексного освоения территории во Всеволожском районе Ленинградской области — жилой квартал Gröna Lund. При его подготовке девелопер уделит особое внимание ландшафтной концепции: здания «посадили» с учетом особенностей рельефа, 5 га отведено под озеленение с учетом характерной для этой местности растительности. Конкурентом NCC в номинации «Жилищное строительство» станет жилой квартал «LIFE-Приморский» компании «Пионер» (ранее представлявшей на Green Awards комплекс YES в Выборгском районе Петербурга).

В номинации «Бизнес-центры» заявлен строящийся «K2 Бизнес-парк» компании Storm Properties. Это первый офисный комплекс класса А, получивший оценку Excellent по BREEAM Europe Commercial (ни у кого из российских девелоперов ее пока нет). В проекте соблюдено 74% критериев BREEAM, рассказывает г-жа Бурцева. Используются энергосберегающие технологии, позволяющие в несколько раз сократить расходы на содержание здания. Комплекс обладает и «разумной» архитектурой: продумано естественное освещение,

позволяющее сократить «световые загрязнения», установлена система рекуперации тепла, снижающая нагрузку на отопление и кондиционирование, внедрена автоматическая система контроля водо- и энергопотребления и пр.

ВНУТРЕННИЙ РАСПОРЯДОК

Помимо этого на конкурсе рассматривают проекты в номинациях «Многофункциональные комплексы», «Складская и индустриальная недвижимость», «Объекты социальной сферы». Заявки на участие принимают до 2 июля, после этого к оценке проектов приступит экспертная комиссия. В ее состав войдут представители компаний «Сколково», JLL, NCC, ГК «БЮРО ТЕХНИКИ», Mirland Development Corporation, EcoStandard Group, «БЮРО ЭКОСЕВЕН», Saint Gobain, НИУ МГСУ. Итоги Green Awards подведут в начале сентября в рамках форума PROEstate.

Все проекты в этом году будут оценивать по разработанному профильным комитетом РГУД «зеленому» стандарту GREEN ZOOM. Он основывается на принципах LEED, BREEAM и пр. и учитывает специфику российского рынка, поясняет Вера Бурцева. Работа над ним велась с прошлого года, представить его широкой аудитории комитет планирует в июле.

ПРОШЛЫЕ ЗАСЛУГИ

В 2013-м на конкурс Green Awards поступило порядка 30 заявок из Москвы, Петербурга, Московской, Ленинградской и Тульской областей, Воронежа и Сочи.

Самая острая конкуренция была отмечена в номинации «Бизнес-центры». На победу претендовали офисные цен-

тры Mebe One Khimki Plaza (компания Mebe Development), «Кантрипарк III» (BPS International), Premium West («ГЕМА Инвест») и здание для объединения «Союзпетрострой» в Петербурге. Лучшим признали Mebe One Khimki Plaza (Химки), введенный в эксплуатацию в январе этого года. Он сертифицирован по LEED Gold — первый такой объект за пределами Москвы.

«Кантрипарк III» тоже расположен в Химках. В здании установлены «зеленые» системы: утилизация тепла (во второй очереди), снижение водопотребления в санузлах, очистка и повторное использование воды, сбор и очистка дождевой воды и пр. Фасады обладают теплоизоляционными и теплозащитными свойствами, позволяющими снижать расходы на эксплуатацию.

В комплексе Premium West (на пересечении МКАД и Можайского шоссе) за счет светопрозрачных стен можно добиться максимальной освещенности, снизив расход электроэнергии. Благодаря современным технологиям помещения не нагреваются летом, а зимой удерживают тепло. Все площади оснащены энергосберегающим оборудованием: светодиодными светильниками, смесителями с датчиками движения, датчиками углекислого газа, системой диммирования и пр.

При строительстве административного здания «Союзпетрострой» на ул. Чайковского, 44 в Петербурге тоже использованы термосберегающие стеклянные конструкции.

Победителем в номинации «Многофункциональные комплексы» стал проект научно-исследовательского центра «R&D Ренова Лаб» в Сколково, который строится по LEED. Некоторые характеристики здания: «зеленая» кровля, сбор дождевой воды с последующей фильтрацией и хранением для полива территории, зенитные фонтаны и атриумы для естественного освещения, датчики углекислого газа и пр.

Отдельно организаторы конкурса выделяют проект «Южные врата», выигравший в номинации «Индустриальная недвижимость». Он строится по стандарту BREEAM. Каждый новый корпус комплекса получает более высокий по сравнению с предыдущим рейтинг. Так, например, в корпусе 4Е энергопотребление на 46,2% ниже, чем в обычном здании, построенном по ASHRAE (американский стандарт энергоэффективности), водопотребление уменьшено на 30%, для отопления установлены системы рециркуляции, а летом используется эффект термоса, в освещении применены датчики движения и пр.

«Тема «зеленого» строительства с каждым годом становится все более заметной на рынке, растет количество проектов, заявленных и уже сертифицированных по различным международным системам. Каждый новый Green Awards интереснее предыдущего благодаря количеству и качеству представленных объектов и используемых технологий», — говорит г-жа Бурцева.

победители
Green Awards 2013

Бизнес-центр Mebe One Khimki Plaza



19-этажный деловой комплекс общей площадью около 44 000 кв.м — один из наиболее заметных объектов офисной недвижимости города Химки Московской области. Комплекс класса А+ располагается в 1,5 км от МКАД. Проект здания разработан известным британским архитектурным бюро John McAslan + Partners. Из трех очередей БЦ готовы две, третья — в процессе строительства

Индустриальный парк
«Южные Врата» (третья очередь)

Проект реализует компания Radius Group. В его составе — готовые складские помещения и площадки, подготовленные к застройке по схеме build-to-suit. Общая площадь индустриального парка составляет 144 га. Здесь запланировано строительство 650 000 кв.м складских площадей класса А.

Многоэтажный
жилой комплекс «Гроссмейстер»

Жилой дом на Шпалерной улице в Петербурге будет сертифицирован по стандарту LEED. Застройщик — компания Scavery — рассчитывает получить первый в России «золотой» сертификат в сегменте жилищного строительства. Проект подразумевает возведение комплекса площадью 50 000 кв.м со встроенными помещениями и паркингом. Работы на площадке должны были начаться еще в 2013-м, однако застопорились из-за активности градозащитников.

Научно-исследовательский
центр «R&D Ренова Лаб»

Проект признан лучшим в номинации «Многофункциональные комплексы». Разместится на территории иннограда «Сколково». Общая площадь — более 26 000 кв.м. Здесь будут построены лаборатории по машиностроению и металлообработке, микроэлектронике и биотехнологиям. Предусмотрены зоны для размещения крупногабаритного оборудования и технологические проемы в фасадах для его монтажа. Строительство началось в прошлом году и должно завершиться до конца 2014-го.



www.greenawards.ru

5-Й ВСЕРОССИЙСКИЙ КОНКУРС
ПО ЭКОЛОГИЧЕСКОМУ ДЕВЕЛОПМЕНТУ
И ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТИ
GREEN AWARDS 2014

PROESTATE®

ПРИЕМ ЗАЯВОК НА
УЧАСТИЕ В КОНКУРСЕ
ДО 1 ИЮЛЯ

интервью

Беседовала Наталья АНДРОПОВА



Виктор АНАНЬЕВ: «ДЛЯ УСТОЙЧИВОГО РАЗВИТИЯ НУЖЕН ИНДУСТРИАЛЬНЫЙ ПАРК»

Проекты комплексной жилой застройки вносят новые ноты в жизнь небольших городов. Администрация Свердловской области и строительная компания «Атомстройкомплекс» решили пойти дальше — полностью преобразить город-спутник Екатеринбурга Среднеуральск, изменить его облик и привычки обитателей, дать толчок промышленному развитию и частной предпринимательской инициативе. Подробности — в интервью с Виктором Ананьевым, директором по развитию компании «Атомстройкомплекс».

— Как родилась идея такого проекта и почему вы за него взялись?

— Идея комплексного развития Среднеуральска возникла из мысли о том, что хорошо бы вывести головной офис компании из центра Екатеринбурга. У него есть два существенных недостатка: тяжелая экологическая ситуация и транспортные пробки. Мы искали для офиса чистое место, где был бы парк, чтобы сотрудники могли гулять, заниматься спортом и жить поблизости.

Среднеуральск удачно расположен, всего в 16 км от Екатеринбурга, рядом красивый водоем, лес. Мы выбрали место для офиса, консолидировали участок площадью 100 га, перевели его в правильную градостроительную зону, внесли изменения в Правила землепользования и застройки, сделали ППТ и даже прошли публичные слушания. Офис и жилье (для сотрудников и в свободную продажу) — эту программу-минимум компания может выполнить без участия государства.

Но нам хотелось, чтобы жилая среда была более современной и удобной, чтобы жить и работать в Среднеуральске в ближайшие годы стало престижнее, чем в центре Екатеринбурга. Это заставило задуматься о более сложных вещах. Сейчас Среднеуральск — это маленький город со всеми обычными проблемами: с ветхой инфраструктурой, отсутствием работы, большинство трудоспособных горожан ездит на заработки в Екатеринбург. Чтобы жители «старого» и «нового» Среднеуральска могли комфортно сосуществовать, надо менять постановку вопроса — нужна комплексная программа развития.

Городом, в котором проживает 100 000–150 000 человек, управлять непросто, тем более — заниматься его развитием. А в Среднеуральске всего 21 400 жителей.

В итоге совместно с муниципалитетом и правительством Свердловской области мы разработали программу «Новый Среднеуральск».

— Расскажите о ней подробнее.

— Программа утверждена администрацией города и проходит согласование с правительством области. К 2020 году население должно вырасти до 60 000 человек. Фактически появится новая административная единица «Большой Среднеуральск». Площадь жилого фонда увеличится с 576 000 до 1 145 000 кв. м. Мы рассчитываем, что улучшение среды обитания, появление новых торговых, развлекательных, досуговых центров изменит отношение горожан к собственной жизни, свободному времени и т. д.

Компания как основной инвестор отвечает за развитие, во-первых, делового ядра в формате технопарка. Из 40 000 кв. м офисной недвижимости, которую мы рассчитываем построить, головной офис «Атомстрой-



комплекс» займет всего 15 000 кв. м. Остальное сдадим в аренду. Желающих занять офис рядом с нами достаточно. В результате здесь будет работать около 4000 человек. Вместе с семьями — примерно 10 000 людей будет проживать вокруг делового центра. На 100 га запланировано 500 000 кв. м жилой застройки. Это будущий микрорайон «Южный берег», в нем будут строиться квартиры для сотрудников «Атомстройкомплекс» в рамках специальной корпоративной программы. Кроме того, мы уже ведем строительство жилых микрорайонов «Пихтовый» и «Западный берег».

С точки зрения транспортной доступности Среднеуральск — это удаленный район мегаполиса. Но если екатеринбуржцы купят квартиры в Среднеуральске, а потом будут ездить в город на работу, они только усилят острую проблему маятниковой миграции. Надо сделать так, чтобы необходимость в поездках возникла лишь несколько раз в месяц: к друзьям, в оперный театр. А работа, пешие и велосипедные прогулки, покупки и походы в кино — все это происходило бы рядом с домом. Гарантией того, что город будет развиваться комплексно, должен стать индустриальный парк. Здесь нам требуется поддержка государства.

— На каких условиях?

— На реализацию всей комплексной программы развития Среднеуральска государство выделяет около 15% от ее стоимости, которая превышает 52 млрд руб. В финан-

сировании участвуют бюджеты всех уровней, включая федеральный. Эти 15% пойдут на строительство дорог, магистральных сетей, объектов социальной инфраструктуры. Индустриальный парк также должен стать нашим совместным проектом. Совместно со Свердловской областью мы создадим управляющую компанию, вложим средства в подготовку инженерной инфраструктуры для ИП и будем зарабатывать, сдавая производственные площади арендаторам.

— Не продавать участки, а сдавать готовые производственные корпуса?

— Часть площадей — под мелкие производства — мы построим заранее. Промышленные площадки для более крупного бизнеса будем возводить, руководствуясь конкретным техническим заданием и учитывая технологические потребности, а затем сдадим их в аренду. Возможность выкупа объектов в собственность рассматривается. Всего в индустриальном парке «Исетский» можно построить 400 000 кв. м и разместить 25 предприятий. Земли для этого достаточно: под ИП отведено 73 га.

— У компании своя огромная производственная база. Эти мощности вы тоже переведете в индустриальный парк?

— Частично. Но стройкомплекс — это готовые заводы с оборудованием, нет смысла перемещать их. Кроме того, мы предполагаем разместить в ИП предприятия более наукоемкие, чем изготовление стройматери-

лов. Парк рассчитан на отрасли машиностроения, приборостроения. Но вот производство светопрозрачных конструкций мы, возможно, переедем туда.

— У всех ИП проблема привести на территорию достаточной мощности. Нужны не только сети, но и головные источники. Как вы решили эту задачу?

— Это город энергетиков. Среднеуральская ГРЭС производит в разы больше, чем нужно Среднеуральску. Это один из основных поставщиков электричества и тепла в Екатеринбурге. В 3 км от электростанции вопросы с энергией не возникают, это сильная сторона проекта.

— Каким образом формируется новая жилая среда и чем будущий Среднеуральск должен качественно отличаться от старого?

— Мы не стремимся создать жесткую городскую среду с плотностью застройки 18 000–20 000 кв. м на гектар. У нас заложено всего 6000 кв. м на 1 га, высотность — четыре-пять этажей, и квартальный тип застройки. Такие параметры комфортны для жизни, нет ощущения муравейника, но их достаточно, чтобы работали магазины, рестораны, появлялись места притяжения. То есть мы создаем именно городскую среду. Но природный ландшафт здесь настолько хорош, что важно ничего не испортить.

Жилой массив пересекает главный проспект, на который будут выходить помещения стрит-ритейла. Кроме того, спроектировано пешеходное кольцо. Дворы будут подняты на полтора метра относительно проезжей части, над ней предусмотрены мостики. Пешеход с коляской или велосипедист сможет совершить прогулку через весь микрорайон, не пересекаясь с автомобилями. Вокруг этого зеленого пешеходного маршрута мы располагаем социальную и спортивную инфраструктуру: детские студии, клубы, площадки для волейбола, баскетбола и настольного тенниса. Мы намерены реконструировать стадион «Энергетик», построить центр водных видов спорта.

В проекте есть и футбольное поле, вернее — целая тренировочная база. И поскольку один из этапов Чемпионата мира по футболу в 2018 году будет проходить в Екатеринбурге, а Среднеуральск находится близко к городу, мы хотим довести базу до такого уровня, чтобы одна из команд, участвующих в ЧМ, могла жить и тренироваться здесь.

— Кто занимался проектированием?

— В структуре компании есть проектное бюро, которое выполнило новый Генплан Среднеуральска. Но по многим вопросам нам помогали британские архитекторы. И, отдавая должное своим специалистам, я считаю, что без иностранных проектировщиков мы справи-

лись бы хуже. У них другая школа. Они проектируют города и кварталы исходя не из административной или экономической целесообразности, а из потребностей жителей, из ощущений человека, который находится на улице. Они намечают зеленые зоны, прогулочные маршруты, причем кольцевые предпочитают линейным. Для них комфорт пешехода и велосипедиста не менее важен, чем комфорт владельца автомобиля.

По жилым кварталам выполнен эскизный проект, мастер-план, на его основе разработан и утвержден проект планировки территории. На первые кварталы проектная документация передана в экспертизу, мы в стадии рабочего проектирования.

— А реновация старой застройки разве не планируется? У вас не получится в результате «город контрастов»?

— Действительно, наши 100 га находятся на окраине Среднеуральска, это фактически гринфилд. Мы и сети прокладываем новые, тянем их в обход города, бурим свои скважины, хотя потом они будут интегрированы в общую водопроводную систему.

Среднеуральск застроен в основном послевоенными двухэтажками, хотя есть пяти- и девятиэтажные дома, возведенные относительно недавно. Есть один проект комплексного освоения территории внутри Среднеуральска, где планируется расселять бараки, — там действительно вопиюще заброшенная территория. Но других кварталов, которые надо было бы сносить целиком, нет. Нет промзон, которые пришлось бы выводить из центра.

Проблемы Среднеуральска мы планируем решать иначе. В одном месте появится небольшой торговый центр, в другом — школа. Сейчас мы обсуждаем с мэрией строительство на въезде высотного по местным меркам 15-этажного здания — чтобы было понятно: люди въезжают именно в город. Надо просто локально улучшать среду. И я уверен: когда наши планы будут реализованы, трудовая и предпринимательская активность в городе оживет, и рост пойдет естественным образом. Появится спрос, а значит, и торговля, через несколько лет город заживет интенсивной жизнью.

— В программе комплексного развития — новые школа, гимназия, поликлиника и реабилитационный центр, детские сады суммарно на 1300 мест, капитальный ремонт старой школы и поликлиники. Все это — на деньги государства или вы тоже участвуете?

— Задуман даже студенческий городок для филиала университета. Проектную документацию разрабатывает застройщик, то есть мы. Но когда есть проект и комплексная программа развития, бюджетные деньги на строительство социальных объектов в Свердловской области, как правило, удается найти.

хобби

Евгения ИВАНОВА

Гильдия в игре

В мае Российская гильдия управляющих и девелоперов провела в Петербурге чемпионат по мини-футболу Real Estate Cup. Организаторы — Российская Гильдия управляющих и девелоперов, форум PROEstate при поддержке ГК «АФК» и Ассоциации риэлторов Петербурга и Ленобласти. Мероприятие обещают сделать ежегодным.

В ТУРНИРЕ участвовали 12 команд: «Адвекс. Недвижимость», ГК «АФК», Setl Group, NAI Becar, BSN.ru, РАД, «ВТБ-Девелопмент», ГУП «ГУИОН», ГК «Пионер», «Респект», NCC и Smart. Начиная с середины мая они соревновались внутри групп, в конце месяца прошли финальные встречи. Победи-



ла команда «Адвекс. Недвижимость», обыгравшая в решающем матче «ВТБ-Девелопмент». Бронза досталась Setl Group, выигравшей у BSN.ru.

Одной из самых зрелищных стала встреча сборной команд — участников Real Estate Cup с ветеранами ФК «Зенит», которые в 1999 году принесли петербургскому клубу первую в истории победу в Кубке России. Итоговый счет — 4:1 в пользу профессионалов.

Оргкомитет чемпионата под председательством легендарного футболиста «Зенита» и сборной СССР Владимира Казаченка также наградил победителей в номинациях «Лучший бомбардир» (Алексей Басов, «ВТБ-Девелопмент» и Денис Маньков, Setl Group), «Лучший вратарь» (Алексей Билый, «Адвекс. Недвижимость»), «Лучшая команда болельщиков» (BSN.ru), «Самая позитивная форма» (РАД) и Fair Play (ГК «Пионер»).

Инициатором турнира около года назад выступила ГК «АФК». «В январе идею поддержали РГУД, которая включила ее в программу ГУД-Sport, PROEstate и Ассоциация риэлторов. Совместными усилиями проект состоялся, — вспоминает Вера Консетова, генеральный директор ООО «АФК-Аудит» (ГК «АФК»). — Основная идея чемпионата — общение, основанное на здоровой спортивной конкуренции. Надеюсь, он станет ежегодным». «Футбольный турнир — это прекрасная возможность для участников рынка пообщаться и помериться силами в неформальной обстановке, — говорит исполнительный директор РГУД Елена Бодрова. — Общение за пределами официальных переговорных всегда было необходимым элементом успешного сотрудничества. Гильдия видит свою задачу в том числе и в установлении дружественных контактов между членами профессионального сообщества, включая представителей власти и компаний, работающих на стыке отраслей: страховых, лизинговых, оценочных и проч.». По ее словам, в 2015 году географию турнира расширят, и в нем примут участие команды из регионов. «Это одно из немногих мероприятий, где можно нормально встретиться с коллегами», — добавляет генеральный директор форума PROEstate Павел Гончаров. В ближайшее время среди членов Гильдии пройдет опрос на тему спортивных предпочтений, говорит он. По его итогам составят программу ГУД-Sport на ближайшее время.

дела корпоративные

КАЛЕНДАРЬ ДЕЛОВЫХ МЕРОПРИЯТИЙ, ПРОВОДИМЫХ ПРИ УЧАСТИИ РГУД

Название	Дата/Место проведения	Программа
Конференция «Малозатяжные проекты сегодня и завтра: инструментарий для создания комфортной среды проживания и оптимальный формат девелопмента»	17 июня/ Москва	Особенности форматов: определение термина, география распространения, генеральное планирование и юридический статус недвижимости. Инвестиции и ценообразование: источники финансирования, способы капитализации, ценообразование и реализация проектов.
Обучающий семинар «Градостроительный анализ участка при приобретении под застройку»	17 июня/ Петербург	Рассмотрение практических вопросов: открытые источники и работа с ними, анализ правоустанавливающих документов, кадастровой/ технической документации, градостроительный анализ, обеспеченность инженерными ресурсами.
Вебинар «GREEN ZOOM – Новое конкурентное преимущество для повышения эффективности вашего бизнеса»	18 июня/ Петербург	Развитие энергоэффективности в России – аналитика. Представление разработанного РГУД стандарта GREEN ZOOM.
Семинар «Когда своего земельного участка недостаточно: сервитут, что-то еще?»	8 июля/ Петербург	Что и как необходимо проверять при проведении комплексного аудита участка (due diligence), как настоять на установлении сервитута в суде, есть ли альтернатива соглашению о сервитуте, что выходит за пределы этого соглашения.
Международный инвестиционный форум PROEstate	8-10 сентября/ Москва	Темы деловой программы: инвестиции и финансирование, девелопмент, управление и эксплуатация, урбанистика и дизайн.
II региональный форум «БИЗНЕС-НЕДВИЖИМОСТЬ. Консалтинг. Инвестиции. Управление»	2 октября/ Тюмень	Тематика: инвестиции и финансирование проектов коммерческой недвижимости, девелопмент и градостроительство, комплексное развитие территорий, управление и эксплуатация бизнес-центров, брокеридж и продвижение проектов, архитектура и дизайн.
Бизнес-тур Сингапур – Куала-Лумпур: «Вертикальный девелопмент Юго-Восточной Азии – энциклопедия урбанизма»	23 ноября – 2 декабря	Материалы, конструкции, зонирование, экология и эффективность — на высоте птичьего полета. Управление многофункциональными объектами. «Зеленое» строительство. Эффективное использование береговых территорий и инфраструктура государства-острова. Управление торговыми центрами в условиях высокой конкуренции.

По данным Российской гильдии управляющих и девелоперов

Выпуск подготовлен информационно-издательским центром «Недвижимость Петербурга»

Адрес редакции: Санкт-Петербург, Измайловский пр., 31, тел. (812) 327-27-19

Редактор проекта «ГУД News»: **Евгения ИВАНОВА** e-mail: j.ivanova@np-inform.ru

Приглашаем всех к информационному сотрудничеству!

PROESTATE®

Международный инвестиционный форум по недвижимости

8-10 СЕНТЯБРЯ
Москва, ЭКСПОЦЕНТР

+7 (495) 668-09-37
WWW.PROESTATE.RU
+7 (812) 640-60-70

СПЕЦИАЛЬНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ
для региональных участников и делегатов из Санкт-Петербурга

Участие в PROEstate 2014 + проживание



Холдинг RBI в 2014 году выведет в продажу около 400 000 кв.м жилья комфорт-класса в стиле ЗЕ. Новый подход к комфорту заключается в расположении домов в 5–7 минутах ходьбы от метро, в эстетичной и по-европейски функциональной архитектуре, в особом устройстве дворов и дизайне холлов.

что: Холдинг RBI, число сотрудников — 230, президент — Эдуард Тиктинский (на фото). Web: www.rbi-holding.ru

где: Санкт-Петербург, Ленинградская область.

когда: Холдинг RBI основан в 1993 году.

зачем: В состав холдинга входят компании «Северный город», RBI, «Управление комфортом», «Отдел-Мастер». Он работает в сегментах жилой («элиты» и комфорт-класс), загородной и коммерческой недвижимости. В портфеле — 58 зданий разных классов и уровней общей площадью свыше 1 млн кв.м, в них живут почти 9400 семей. На стадии проектирования и строительства — более 830 000 кв.м, включая проекты комплексного освоения территорий. Холдинг входит в пятерку ведущих игроков на рынке строящейся недвижимости Петербурга. Финансовая устойчивость бизнеса подтверждена Северо-Западным банком ОАО «Сбербанк России», с которым холдинг подписал соглашение о стратегическом сотрудничестве до 2017 года.



в чем «фишка»? Холдинг RBI стремится создавать объекты с запоминающейся архитектурой и привлекает к их разработке ведущих российских и западных архитекторов. В их числе знаменитый мэтр Рикардо Бофилл. RBI не только строит, но и сохраняет историческое наследие. В составе четырех объектов есть памятники архитектуры, которые проходят реконструкцию и реставрацию.



ЖК «Дом у Московского» (Time)

Компания «ЛСР. Недвижимость-Урал» открыла продажи в новом жилом квартале «Рассветный» в районе ЖБИ в Екатеринбурге. Всего здесь будет построено 182 000 кв.м жилья. В первой очереди предусмотрено пять многосекционных 25-этажных домов. Спроектированы детский сад и коммерческие помещения для стрит-ритейла. Реализация проекта намечена на 2014–2019 гг.

что: ЗАО «ЛСР. Недвижимость-Урал». Управляющий — Владимир Крицкий (на фото). Web: lsruural.ru

где: Екатеринбург.

когда: Компания основана в 2002 году. С 2008-го ЗАО «ЛСР. Недвижимость-Урал» (до 2013 года — ЗАО «НОВА-строй») работает в составе строительного холдинга «Группа ЛСР».

зачем: Компания входит в тройку крупнейших застройщиков (девелоперов) на рынке недвижимости Екатеринбурга. Реализует как локальные проекты, так и проекты комплексного развития территорий. Основной ее профиль — строительство жилых домов эконом- и комфорт-класса с офисными и торговыми помещениями, паркингами, объектами социальной инфраструктуры. Фирма использует монолитную технологию, строит из сборного железобетона, применяет энергоэффективную «бесшовную» технологию. За 12 лет присутствия на рынке Екатеринбурга «ЛСР. Недвижимость-Урал» вошла в эксплуатацию более 550 000 кв.м недвижимости. По итогам 2013 года компания заняла второе место в городе по объему сданного жилья (124 000 кв.м).



в чем «фишка»? В 2013 году компания начала реализацию малоэтажного квартала «Мичуринский» общей площадью более 230 000 кв.м в Верх-Исетском районе Екатеринбурга. На участке площадью 52 га появятся 70 трехэтажных домов, расположенных секциями. «Мичуринский» получил Премию рынка недвижимости Екатеринбурга как лучший проект малоэтажной застройки.



Квартал «Мичуринский»

Компания «Атомстройкомплекс» начинает строительство многофункционального комплекса OPERA Tower в самом центре Екатеринбурга. Высота здания составит 155 м.

что: НП «Управление строительства «Атомстройкомплекс», более 7000 сотрудников, генеральный директор — Валерий Ананьев (на фото). Web: www.atomsk.ru

где: Екатеринбург, Свердловская область.

когда: Компания основана в 1995 году.

зачем: «Атомстройкомплекс» — один из крупнейших вертикально интегрированных строительных холдингов в Уральском регионе. В его составе — более 50 предприятий, которые занимаются производством стройматериалов, всеми видами общестроительных, специальных, дорожных работ. В сферу интересов компании входят девелопмент и строительство жилья, промышленной и коммерческой недвижимости, социальной инфраструктуры, управление объектами. В портфеле компании более 2 млн кв.м недвижимости в Екатеринбурге и Свердловской области, в том числе областной перинатальный центр, театр детского балета «Щелкунчик», камерный театр, здания Дворца правосудия и Законодательного собрания Свердловской области. Компанией выполнена реконструкция исторического здания «дом купца Севастьянова». В 2013 году «Атомстройкомплекс» ввел более 153 000 кв.м жилья, коммерческих и социальных объектов. В 2014-м планирует нарастить объемы строительства на 30%, завершить капитальный ремонт Екатеринбургского театра юного зрителя и строительство областного противотуберкулезного диспансера.



в чем «фишка»? «Атомстройкомплекс» первым в Екатеринбурге начал применять современные технологии: монолитно-каркасную технологию, домостроение на основе индустриальной опалубки Peri. У компании сформирован полный цикл производства стройматериалов. Работает собственный асфальтовый завод, предприятия по производству силикатного кирпича, изоляционных материалов, промышленной крупногабаритной опалубки, «горячего бетона», газоблоков, выведен на проектную мощность дробильно-сортировочный комплекс. В составе холдинга действует проектный институт.



«Атомстройкомплекс» первым в городе реализовал проект элитного жилья (микрорайон Малаховский), стал инициатором высотного домостроения (ЖК «Акварин», ЖК «Февральская революция»). За достижения в строительной отрасли компания отмечена региональными, федеральными и международными наградами.

ЖК «Москва»

В начале года **ТЕКТА GROUP** приступила к строительству жилого комплекса «Декарт» в городе Мытищи (микрорайон Ядреево). Комплекс бизнес-класса находится в 5 км от МКАД. Особенность «Декарта» — использование в кладке стен керамических блоков, обладающих хорошими тепло- и звукоизоляционными свойствами.

что: ТЕКТА GROUP. Число сотрудников — более 500, генеральный директор — Дмитрий Коновалов (на фото). Web: www.tekta.com

где: Московская область.

когда: ТЕКТА GROUP основана в 1999 году.

зачем: Профильная деятельность компании — комплексное развитие жилых проектов в ближнем Подмосковье. Жилые комплексы ТЕКТА GROUP в сегменте бизнес-класса строятся в Одинцово (ЖК «Да Винчи»), Мытищах (ЖК «Декарт» и «Ньютон»), Балашихе (ЖК «Акварели»), Сергиевом Посаде (ЖК «Архимед»). Портфель проектов превышает 1,1 млн кв.м. В ближайших планах — его расширение, приобретение новых площадок, усиление присутствия на рынке Московской области.



в чем «фишка»? Все жилые комплексы ТЕКТА GROUP реализуются в рамках единой концепции «Надмосковье», сочетающей разные преимущества загородной жизни. Отличительные особенности комплексов: панорамные окна, свободные от автомобилей охраняемые дворы, хорошая транспортная доступность. В 2012 году ТЕКТА GROUP заняла 5-е место в рейтинге крупнейших подмосковных девелоперов по версии журнала «Эксперт». Компания признана лучшей в сфере жилищного строительства в рамках II Всероссийского строительного конгресса и вошла в список надежных застройщиков, публикуемый Urbanus.ru. В конце того же года получила премию «Компания года» по версии РБК в номинации «За вклад в развитие отрасли девелопмента».



ЖК «Ньютон»



рад

NEWS

СПЕЦИАЛЬНОЕ ПРИЛОЖЕНИЕ К «ГУД NEWS»

В НОМЕРЕ:

Ставка на частников	16
Нетерпеливый «Лидер»	17
Приватизация ради безопасности	17
«Россия» от Газпрома	18
Летние апартаменты	18
Немецкий десант	19



доходное место

Наталья АНДРОПОВА

Капитал дойдет до Маркса

Открытый английский аукцион по продаже территории завода им. Карла Маркса состоится 18 сентября. Начальная цена комплекса, расположенного в Петербурге, на Большом Сампсониевском пр., 68, определена в 1,26 млрд руб. Участок на Выборгской набережной подходит для жилищного строительства.



На заводской площадке можно разместить многоэтажный комплекс бизнес-класса.

БЫВШЕЕ машиностроительное объединение находится в квартале, ограниченном Большим Сампсониевским проспектом, Кантемировской улицей, Выборгской набережной и улицей Александра Матросова. В пешеходной доступности находятся станции метро «Лесная» и «Вы-

боргская». На автомобиле из центра можно добраться сюда за 15 минут. Завод прекратил существование в 2002 году. Единым лотом на торги выставлены девять производственных зданий размером от 108 до 6 251 кв. м, нежилые помещения, общая площадь которых составляет 18

689 кв. м и земельные участки под ними площадью 7,8 га. Разрешенное использование надела — под строительство жилых домов. Территория полностью обеспечена инженерными коммуникациями, получены технические условия на подключение к сетям электро-, газо- и водоснаб-

жения. Существующие постройки можно снести. Несмотря на то что завод, ранее называвшийся «Новый Лессер», был основан еще в XIX веке, памятников архитектуры здесь нет. Предполагаемая высота застройки — 45 м, отдельные доминанты могут достигать 62 м.

Организатор торгов — Российский аукционный дом. Его специалисты считают, что будущий инвестор сможет успешно реализовать проект как жилой, так и общественно-деловой застройки.

«Эта территория осваивается в рамках концепции развития Выборгской стороны, которая предполагает поэтапный переход от промышленной застройки к зоне административно-деловой активности и создание делового центра с офисными, торговыми и развлекательными комплексами, — сообщает Дмитрий Альбегин, начальник департамента по работе с частными собственниками РАД. — Непосредственно на заводской площадке можно разместить многоэтажный комплекс бизнес-класса, который объединит жилую и общественную функции. Близость Большой Невки повышает статус объекта».

Заявки на участие в аукционе принимают с 17 июня по 17 сентября во всех филиалах Российского аукционного дома. Сумма задатка составляет 45 млн руб. Шаг на повышение — 3 млн руб.



продано!

Корабли не на плаву

На электронной площадке РАД lot-online.ru проданы бывшие военные корабли. Годятся они только на лом, говорят организаторы торгов.

Аукцион прошел по поручению Министерства обороны, на балансе которого и числилась вышедшая из строя техника. По информации РАД, состояние плавсредств исключает возможность их использования по первоначальному назначению.

Несколько единиц продавали единым лотом. В торгах участвовали четыре претендента, сделано десять шагов на повышение. Победитель — ООО «МетПромЭкспорт» — предложил за лот 162,8 млн рублей (начальная цена — 108,5 млн).

Контракт на реализацию движимого военного имущества РАД подписал в прошлом году. Первые торги по нему состоялись весной 2014-го. Сейчас аукционы проходят практически каждый день. «За несколько месяцев нам удалось наладить процесс, работа с военными активами идет уже практически в автоматическом режиме», — говорит заместитель генерального директора РАД Динара Усеинова. Все объекты продают на электронной площадке.

Большинство лотов — лом черных и цветных металлов, как и в случае с кораблями. Помимо металла покупателям предлагают железнодорожную технику, фургоны, вагоны, отработанные нефтепродукты (используются для отопления) и пр. Объекты расположены по всей стране. На сегодня объявлено около ста аукционов. По итогам прошедших торгов выручено 275,3 млн рублей.

Всего по условиям контракта РАД до конца года должен реализовать 925 лотов. Объекты продают в соответствии с Концепцией управления военным имуществом, принятой в прошлом году. По новым правилам ведомство больше не проводит торги самостоятельно, а передает эти функции профессиональным продавцам, которых выбирают на конкурсах. Участники рынка с нетерпением ждут тендеров по военной недвижимости, однако министерство пока не торопится отменять мораторий, наложенный несколько лет назад. Сначала его планировали снять весной 2014-го, однако решение не принято до сих пор.

Евгения ИВАНОВА

МНЕНИЯ ЭКСПЕРТОВ

Александра СМЕРНОВА, директор направления инвестиционного брокериджа NAI Vesar в Санкт-Петербурге:

— Основное преимущество актива — огромная территория, позволяющая реализовать крупный жилой проект. Отличные видовые характеристики, близость к Неве и станции метро, хорошая транспортная доступность позволяют предположить, что спрос на жилье здесь будет повышенный. В качестве альтернативы можно построить бизнес-центр класса В или апартаменты средней категории, но такой вариант я считаю менее удачным. Начальная стоимость лота, на мой взгляд, немного завышена, но даже в этом случае покупатель найдется быстро.

Анна СИГАЛОВА, заместитель директора департамента инвестиций Colliers International в Санкт-Петербурге:

— Объект, расположенный в общественно-деловой зоне, где к тому же можно строить жилье, безусловно, привлекателен для девелопмента. Площадь участка позволяет реализовать сбалансированный жилой проект класса «комфорт» с однородной средой.

К сожалению, чтобы позиционировать будущий комплекс в бизнес-классе, не хватает прямого выхода к Неве. Однако уместно спроектировать видовые квартиры на последних этажах.

В этом районе наблюдается высокий спрос на жилье благодаря близости к Петроградскому району. Рядом с участком проходят несколько маги-

стралей городского значения, что обеспечивает отличную связь с центром города общественным и личным автотранспортом.

Из недостатков: в XVIII веке эти территории застраивали как промышленный пригород. Поэтому в настоящее время объекты промышленного и делового назначения здесь преобладают над жилыми. Современная жилая и общественно-деловая застройка пока сводится к нескольким кластерам вдоль Б. Сампсониевского и Лесного проспектов. Уровень развития торговой-сервисной инфраструктуры довольно низок, а количество объектов социального назначения незначительно.

Валерий ТРУШИН, руководитель отдела консалтинга East Real:

— Выборгская набережная — сложившийся деловой район. Здесь идет редевелопмент промышленных площадок, например, на месте завода «Мезон» строится бизнес-центр класса В+. С учетом этого я рассматриваю лот как наиболее подходящий для деловой застройки. Участок обладает хорошими видовыми характеристиками, это надо использовать. Интересным вариантом может стать строительство многофункционального центра. В его составе может быть жилая функция, но не доминирующая. Примером для инвестора может послужить квартал между улицей Академика Павлова, Аптекарской набережной и проспектом Медиков. Здесь возведен бизнес-центр класса А «Авеню», строится апартаменты, в планах — сооружение второго бизнес-центра. С учетом того, что в городе сейчас создается около 250 000 кв.м офисных площадей класса А, а доля свободных площадей достигает 17–18%, такой проект лучше осуществлять поэтапно, с учетом сроков экспозиции уже введенных очередей.

хроника

Замкнутый гележный цикл

Очередное здание Сбербанка продано на торгах РАД в Москве. На этот раз на реализацию попал объект на Кировоградской ул., 8, корп. 3 площадью 462, 6 кв.м. При стартовой цене в 58,042 млн он ушел за 68, 242 млн рублей. «Лот продан со второго раза, — рассказывает заместитель генерального директора московского представительства Российского аукционного дома Вадим Пирושин. — Один из участников, которому в итоге и досталось здание, получил кредит на его покупку в Сбербанке. Рекорд по банковским меркам: кредит был оформлен и получен за три дня. Таким образом, мы эффективно сработали как для покупателя, так как помогли ему с займом, так и для банка, реализовав актив и предоставив нового клиента».

Бюджетный «Экспресс»

Российский аукционный дом проведет 9 июля торги по имущественному комплексу бывшего детского лагеря «Экспресс», принадлежащего РЖД. Ведомственный лагерь находится в Выборгском районе Ленинградской области, под Каменногорском, недалеко от границы с Финляндией (в 25 км от Иматры), на берегу озера Рыбное.

Покупателям предлагают несколько зданий и участок площадью 8,7 га. Корпуса бывшего лагеря давно разрушены. Торги пройдут по голландской системе — на понижение. Начальная стоимость лота — 9,2 млн рублей, цена отсечения — 7,5 млн. Заявки от потенциальных покупателей принимают до 15 июля.

Прозрачное имущество

Торги по недвижимости в городе Бор Нижегородской области пройдут 26 июня. На продажу выставлены семь лотов на Стеклозаводском шоссе. В состав каждого лота входят нежилое здание и участок. Единственное исключение — застройка площадью около 1000 кв.м на первом этаже. Все имущество, кроме нее, сдано по краткосрочным договорам аренды. Аукционы проведет филиал РАД в Нижнем Новгороде.

ХАРАКТЕРИСТИКИ ЛОТОВ

Номер лота	Площадь здания/помещения, кв.м	Площадь участка, кв.м	Стартовая цена, руб.
1	3242,2	1423	15 900 000
2	3473,7	1291	10 900 000
3	1489,7	921	7 800 000
4	2488,9	9098	7 700 000
5	2886,5	7595	8 900 000
6	894,5	-	6 700 000
7	1545,0	8749	13 500 000

По данным Российского аукционного дома

Активы от геологов

Недвижимость ОАО «Волгагеология» продадут на площадке lot-online.ru 8 июля. Торги проходят в рамках договора поручения, заключенного компанией с Российским аукционным домом в конце мая. Единым лотом реализуют шесть зданий в городе Дзержинск Нижегородской области (ул. Октябрьская, 154). Площадь построек — около 3000 кв.м, участка под ними — 12 800 кв.м. Разрешенное использование пятна — для эксплуатации зданий и сооружений базы. Начальная цена лота — 19,2 млн рублей.

Имущество базы отдыха «Геолог» в Борском районе Нижегородской области оценено в 3,6 млн рублей. На реализацию попали 12 зданий и участок размером 3 га.

Административный корпус в селе Красное Нововятского района Кировской области выставлен за 3,791 млн рублей. Площадь объекта — 302 кв.м, участка под ним — 4181 кв.м.

Складской комплекс в Ижевске на ул. Пойма, 21 предлагают за 10,8 млн рублей. Площадь сооружений — около 2000 «кв.дратов», надела — 8229 кв.м.

Склад с уценкой



Торги по продаже производственно-складской базы на Шлюзовской ул., 2 в Волгодонске (Ростовская область) пройдут 25 июня на электронной площадке lot-online.ru. Одноэтажный комплекс состоит из трех строений склад-

ского и производственного назначения, а также участка. Общая площадь зданий — более 3000 кв.м, участка — около 7000 кв.м. Недвижимость заложена в Сбербанке, банк продажу согласовал. Объект находится в восточной промзоне Волгодонска, примерно в 80 м от Романовского шоссе (выезд из города в сторону станции Романовской и Ростова-на-Дону). Территория огорожена. Из коммуникаций — водоснабжение и электричество.

Начальная цена — 23,5 млн руб. Минимальная сумма продажи — 18,8 млн.

Евгения ИВАНОВА

назначение

Евгения ИВАНОВА

Ставка на частников

Директором Юго-Западного филиала Российского аукционного дома назначена Инна Череватая. В планах нового руководителя — увеличить объемы работы с имуществом частных собственников.

ИННА ЧЕРЕВАТАЯ трудится в сфере недвижимости с 1999 года, начинала в компании «Снегири-Девелопмент». В Ростове-на-Дону живет и работает более 15 лет. Хорошо знает местный рынок, рынок Краснодара и всего региона. «Интересно оказаться в компании такого уровня, попробовать новый формат — аукционы», — говорит г-жа Череватая. Своей задачей она называет увеличение портфеля объектов за счет имущества частных собственников. «Пока на местном рынке РАД воспринимают как структуру, работающую с активами Сбербанка. Нужно налаживать отношения с частными владельцами, объяснять им возможности компании: грамотный консалтинг объектов, реклама по федеральной сети, продажи на открытых торгах», — говорит она.

Местный рынок г-жа Череватая называет инвестиционно привлекательным. Краснодарский и Ставропольский края, а также Ростовская область в последние несколько лет динамично развиваются благодаря хорошему инвестиционному климату, модернизированной инфраструктуре, налоговому стимулированию инвестиций и современным отношениям в деловой среде, говорится в исследовании «РАД-Консалтинг». Лидером региона является Краснодарский край, куда в связи с Олимпиадой 2014 поступили огромные объемы инвестиций — за последние три года более 2 трлн рублей. Объем инвестиций в основной капитал в регионе увеличивается в среднем на 15% в год — в основном за счет местных игроков, объемы зарубежных инве-

стиций снижаются. Самый активный сегмент коммерческой недвижимости на сегодня — торговля. Развитие идет благодаря экспансии локальных и международных ритейлеров. Рынок офисной недвижимости характеризуется незначительным ростом за счет объектов классов В и С. В сегменте производственно-складской недвижимости заявлено немало проектов высокого класса, увеличивается доля договоров аренды, заключаемых еще до ввода терминалов в эксплуатацию.

Сегодня в листинге Юго-Западного филиала есть несколько крупных объектов. Самый заметный — база отдыха «Ласточка» на черноморском побережье. Торги по ней должны состояться осенью. Аукцион пройдет по голландской системе. Цена отсечения — 325 млн руб.

продано!

Наталья АНДРОПОВА

Дело Вкуса

Российский аукционный дом с существенным превышением стартовой цены продал трехэтажный особняк с участком в центральной части Ханты-Мансийска. Залоговое имущество реализовано по поручению Западно-Сибирского банка Сбербанка России.

ТОЧНЫЙ АДРЕС объекта: Ханты-Мансийский автономный округ — Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Маяковского, 32. Особняк находится практически в центре города, в районе индивидуальной жилой застройки, поблизости от природного парка Самаровский Чугас. Общая площадь здания — 740 кв.м. Оно свободно от обременений и не сдается в арен-

ду. Вместе с домом к покупателю перешел участок размером 772 кв.м.

Прием заявок на участие в аукционе стартовал 24 февраля, однако некоторое время желающих приобрести объект не находилось. Аукцион состоялся в мае на площадке Тюменского филиала РАД. В торгах участвовали три претендента. Начальная цена недвижимости состав-

ляла 14 285 000 руб. Несмотря на то что, по утверждению региональных СМИ, у этой постройки весьма неоднозначная репутация, за нее шел активный торг. В ходе открытого английского аукциона было сделано 13 шагов. В результате цена так называемого Дома с привидениями выросла до 16 235 000 руб.

Объект вряд ли приобретен под снос. Рыночная стоимость участков такой площади в центре Ханты-Мансийска составляет 3–4 млн руб. Ханты-Мансийск, в котором проживает сейчас около 93 000 человек, испытывает острый дефицит жилой недвижимости. Большинство трудоспособного населения работает в ООО «Газпромнефть — Хантос», управленческих структурах,

банковской сфере, торговле и сервисе. Значительная часть приезжих специалистов обитает в общежитиях. При высоком уровне северных зарплат и нехватке жилого фонда аренда комнаты стоит 15 000–18 000 руб. в месяц, однокомнатной квартиры — 20 000–25 000 руб. Рыночная цена «единички» в деревянном доме начинается с 1,7 млн руб., в современном доме — 3,5–4 млн руб. Однако построенный в 1990-е годы особняк даже после реконструкции вряд ли удастся приспособить под доходный дом. По словам местных жителей, прежние владельцы использовали его как офисное здание, сдавая в аренду по частям. Не исключено, что покупатель приобрел его для собственных нужд.

анонс

Евгения ИВАНОВА

Заправки для экономных

На торги Российского аукционного дома 13 августа выставлено право требования по кредиту, выданному ООО «Новгородская топливная компания» (НТК). Залогом по нему выступают действующие заправки и три участка в Новгородской области.

КРЕДИТОР — ОАО «Сбербанк России». НТК задолжала ему 41,8 млн рублей. К аукциону стартовую цену прав требования назначили в 18,4 млн рублей — на 23 млн меньше суммы долга.

Шаг на повышение составляет 200 000 рублей. Заявки на участие принимают во всех представительствах компании до 24 июля, в Центральном

офисе — до 29 июля. Аукцион пройдет в Петербурге.

Обеспечением по займу выступают две АЗС, три участка общей площадью 1,13 га, а также 100% долей в уставном капитале самого ООО. Обе заправки находятся в Григорьевском сельском поселении, первая — на Сырковском шоссе, вторая — в деревне Григорьево на Теплич-

ной ул., 1А. На АЗС есть все необходимое оборудование: операторские, контейнерные площадки, очистные сооружения, емкости для хранения нефтепродуктов и ГСМ, площадки для автоцистерн и т.д.

Размер участков под недвижимостью — 2400, 7600 и 1100 кв.м. Они относятся к землям промышленности, энергетики,

транспорта, связи. Разрешенное использование — под производственную базу.

«Победитель аукциона станет единственным залоговым кредитором по этим активам в рамках процедуры банкротства НТК, — комментирует Ольга Желудкова, начальник департамента по работе с залоговым имуществом РАД. — Он сможет определять порядок и условия продажи и получить 80% прибыли от нее. Если имущество не будет реализовано после вторых торгов, по закону «О банкротстве» залоговый кредитор сможет оставить его за собой».

продано!

Материалы полосы подготовила Евгения ИВАНОВА

Дорогой гебют

Российский аукционный дом продал две элитные квартиры в центре Петербурга — на набережной р. Мойки и на Шпалерной улице. Срок экспозиции объектов — 5,5 и 2,5 месяца.



Квартира в дом на наб. р. Мойки, 11 продана 39 млн рублей.

КВАРТИРУ В ДОМЕ 11 на Мойке, первый этаж которого занимают консульство Королевства Нидерландов и торговое пред-

ставительство Франции в Петербурге, выставили на продажу в конце прошлого года. «Трешка» расположена на верх-

нем этаже пятиэтажного здания с мансардой. Общая площадь — около 80 кв.м, окна гостиной выходят на храм Спаса-на-Крови, окна других комнат — во внутренний двор. Кухня оборудована встроенной техникой, есть два санузла. «Этот дом — жемчужина «золотого треугольника», — рассказывает Татьяна Гирфанова, начальник эскроу-службы РАД. — Здание, построенное по проекту Растрелли, полностью реконструировано в 1993 году. В нем современные инженерные системы, автономная система теплоснабжения, прочные перекрытия, лифты и пр.». Новому собственнику квартира обошлась в 39 млн рублей.

Вторая сделка заключена по квартире в доме 60 на Шпалерной ул. Ее передали на реализацию РАД весной. Общая площадь — 156,4 кв.м. Есть панорамная терраса и балкон. Из окон открываются виды на Таврический парк и дворец. Квартира находится на шестом этаже девятиэтажного дома, построенного компанией «Возрождение Санкт-Петербурга». Бывший владелец здесь не жил — в помещениях выполнена только чистовая отделка. Объект реализован за 37,5 млн рублей.

«Это первые сделки по элитным квартирам, — рассказывает г-жа Гирфанова. — Мы удовлетворены не только тем, что продажи состоялись, но и периодом экспозиции. Реализовать подобные объекты в такие сжатые сроки довольно сложно. Это связано как с ценами, так и с крайней требовательностью покупателей».

хроника

Механические лоты

Аукцион по продаже недвижимости ОАО «Ульяновский механический завод» пройдет 18 июля. Договор поручения с ним Российский аукционный дом подписал в середине марта. К продаже подготовлены пять лотов — здания и участки по разным адресам в Ульяновске. Здание из первого лота частично сдано в аренду.

Общая стартовая цена всех объектов — около 85 млн руб. Торги пройдут в Ульяновске.

ХАРАКТЕРИСТИКИ ЛОТОВ

Номер лота	Адрес	Площадь здания, кв.м	Площадь участка, кв.м	Стартовая цена, руб.
1	Западный бульвар, 22А	988,52	3475,7	28 515 000
2	Промышленная ул., 30А	826,42	1671,2	28 064 000
3	Московское шоссе, 65А	45,93	220,0	3 322 000
4	Пер.Чкалова, 1	1148,84	3270,0	12 138 000
5	Ул. Урицкого, 29А, стр. 2	1244,0	2507,0	12 675 000

По данным Российского аукционного дома

«Елочка» из Подмоскovie

РАД провел торги по продаже имущества детского оздоровительного лагеря «Елочка» в Наро-Фоминском районе Московской области, принадлежавшего РЖД. Лагерь занимает участок площадью 7,9 га, право собственности на который не зарегистрировано. По данным Росреестра, он относится к землям особо охраняемых территорий рекреационного назначения. В состав комплекса входят шесть спальных корпусов площадью около 2300 кв.м, столовая, несколько инфраструктурных построек и пр.

В торгах участвовали два претендента, объект ушел за 5 млн рублей.

Сто гектаров для садоводов



Три участка во Владимирской области (деревня Куликовка) общей площадью более 100 га продадут на торгах Российского аукционного дома 16 июля. Это земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование — садоводство, что подразумевает возможность возведения жилого строения. Соседство с деревней Куликовка позволит ассимилировать пятно застройки под ИЖС. Исследования показали устойчивый спрос на садовые участки конечными пользователями в данном районе говорят в РАД. Территория расположена в Александровском районе, на пересечении автодорог межмуниципального значения 17 Н-109 и 17 Н-19. Участки оформлены в собственность.

Начальная цена — 82,2 млн руб. (около \$230 за сотку). Шаг аукциона — 1,783 млн руб.

Алмазные Химки



На 10 июля назначены торги по продаже имущественного комплекса концерна «Алмаз-Антей» в подмосковных Химках, на Рабочей ул., 2а. Единым лотом продают 17 участков общей площадью 439 846 кв.м, три здания — по совокупности 7510,2 кв.м и более 200 единиц техники и сетей.

Комплекс находится в 3 км от МКАД. Наилучшим вариантом использования продавец считает размещение логистического терминала (со складскими центрами, офисными помещениями и пр.) и промышленных объектов. По предварительным расчетам, здесь можно построить более 150 000 кв.м складов и 30 000 кв.м офисов. В текущем состоянии территорию можно использовать для складских комплексов разной категории и под стоянку грузового транспорта, говорят в РАД.

Начальная цена лота — 629 469 418 рублей. Задаток для участия в торгах — 50 млн. Шаг аукциона — 5 млн. «Это одно из самых дешевых предложений в данном сегменте рынка недвижимости. Промышленные земли на этом направлении и на такой удаленности от столицы продают по \$7000–12 000 за сотку, — говорят в РАД. — Если нарезать массив на небольшие участки по 5–7 га, стоимость всей территории увеличится вдвое».

торги

Нетерпеливый «Лидер»

Проданы два участка в составе территории комбината «Самсон», выставленные на торги Российского аукционного дома. Покупатель — структура компании «Лидер».

УЧАСТКИ реализованы до аукциона посредством прямой продажи. ООО «Лидер-88» выкупило два соседних пятна (примерно 1,8 га) вдоль западной границы территории. На них можно построить жилые дома общей площадью около 53 000 кв.м. «Покупатель предложил хорошую цену и условия оплаты, которые устроили собственника», — говорит Дмитрий Альтбрегин, начальник департамента по работе с частными собственниками РАД.

Торги по остальным участкам «Самсона» пройдут 19 и 26 июня. На них

выставлены 22 пятна, укомплектованные в 15 лотов. Площадь надежных — от 0,17 до 5 га. Стартовые цены на коммерческие лоты — от 25 млн (участок 1700 кв.м под объект размером 810 «квадратов»), на жилые и гостиничные — от 171,5 млн (под дом на 9500 кв.м) до 2,98 млрд рублей (два пятна под 170 000 кв.м жилья).

Заключенная сделка внесла небольшие изменения в состав первого лота. Теперь в него входят два (а не три) пятна общей площадью более 2 га. Оба предназначены под жилье. Стартовая

цена — 1,4 млрд рублей (прежде — 2 млрд).

Вся реализуемая территория находится в границах Пулковского шоссе, Дунайского проспекта и Московского шоссе. Она предназначена для строительства жилья, гостиниц, офисов, торговых объектов и паркингов. Это бывшие земли мясоперерабатывающего комбината «Самсон», которые давно не используются. Сам комбинат признан банкротом более десяти лет назад. «Интерес к этому участку объясняется локацией в престижном Московском районе и высокой степенью готовности документации: разработан и утвержден проект планировки квартала, получены технические условия на подключение электричества, воды, канализации, тепла и газа», — комментирует г-н Альтбрегин.

контакты

Приватизация ради безопасности

В Казани прошел VI Международный экономический саммит России и стран — членов Организации исламского сотрудничества. Главной темой Стратегического форума, состоявшегося в рамках Kazansummit, стала продовольственная безопасность.

РОССИЙСКУЮ гильдию управляющих и девелоперов представлял ее президент, руководитель Российского аукционного дома Андрей Степаненко.

Он посвятил свой доклад возможностям привлечения в профильные предприятия частных инвестиций. «В свете пересмотра рынка экспорта и импорта сельскохозяйственной продукции активное развитие отечественного производства становится задачей номер один. И задачу эту должны решать совместно государство и бизнес», — сказал г-н Степаненко. Наилучшим способом обеспечить эффективные вложения в отрасль он называет

приватизацию существующих госкомпаний и акционирование региональных ГУПов для последующей приватизации. «В каждом регионе есть много госкомпаний. Не секрет, что большая часть этого бизнеса дотационна. Предприятия ничего не платят в местные бюджеты и существуют за счет господдержки. При этом у них есть действующие контракты, и при грамотном подходе они могут превратиться в доходный бизнес. Есть одно необходимое условие эффективной продажи — детальная проработка актива перед реализацией. Потенциальный инвестор должен понимать не только состояние объекта, но

и свои перспективы в случае его приобретения. Этого можно достигнуть путем выполнения due diligence или его аналога для значимых отраслевых предприятий», — говорит г-н Степаненко.

Самый известный пример продажи продовольственного предприятия из практики РАД — птицефабрика «Челябинская», которая входит в пятерку крупнейших птицеводческих предприятий страны. В начале года ее за 1,43 млрд рублей купила компания «Овомир». Другие примеры — реализация 100% акций ОАО «Птицефабрика «Нижегородская» (37,3 млн рублей) и 10% акций мукомоль-

ного ОАО «Авангард» (2,45 млн). В скором времени на реализацию РАД могут быть переданы 100% акций ОАО «Производственная база», которое занимается растениеводством, 100% акций ОАО «Комбинат детского питания» и пищевых концентратов» и 100% акций ОАО «Учебно-опытный молочный завод Вологодской государственной молочнохозяйственной академии имени Н.В. Верещагина».

«Татарстан — один из наиболее инвестиционно привлекательных регионов. Это место, где можно вкладывать деньги в разнообразных сегменты, в том числе продовольственную отрасль и сельское хозяйство. Грамотный подход к привлечению инвесторов способен обеспечить расцвет этой отрасли», — считает Андрей Степаненко.

хроника

Сберкассы в массы

Российский аукционный дом продолжает продавать помещения Сбербанка, большинство которых прежде использовалось под его отделения. Все они относятся к нежилому фонду, ко всем проведены необходимые коммуникации, почти у всех есть отдельные входы.

Адрес	Начальная цена/цена отсечения, руб.	Подробности
Центральный офис		
Московская обл., г. Троицк, Сиреневый бульвар, 8	11 353 000/9 082 400	Помещение, 138,6 кв.м.
Москва, ул. Кировоградская, д. 8, корп.3	10 197 000	Помещение на первом этаже, 74,2 кв.м.
Москва, Новочеркасский бульвар, д.5, стр. 3	37 501 270	Помещение на первом этаже, площадью 160,7 кв.м.
Офис в Петербурге		
Новгородская обл., Новгородский район, с. Бронница, ул. Бронницкая, 55	3 740 000/3 000 000	Двухэтажное здание, 237,5 кв.м. Под торговлю, объект сферы услуг (в т.ч. отделение банка).
Боровичи, ул. Сушанская, 19	2 840 000/2 271 000	Помещение в цоколе, 104,4 кв.м.
Петербург, пер. Декабристов, 8, лит. А	6 700 000	омещение на первом этаже, 65,2 кв.м. Под торговлю или сферу услуг (в т.ч. отделение банка).
Петербург, Левашовский пр., 12, лит. А	34 050 000	Помещение на первом этаже бизнес-центра, 397 кв.м. Высота потолка — 3,45 м. Парковка на территории объекта. Под офис, сферу услуг (в т.ч. отделение банка).
Петербург, 2-я линия В.О., 17, лит. А	25 617 600	Помещения в цоколе, 192,8 и 130,9 кв.м. Под офисно-складской объект.
Респ. Мордовия, Лямбирский район, с. Лямбиров, ул. Ленина, 40	22 042 000	Помещения в подвале, на первом и втором этажах, 2295,1 кв.м. Продаются с участком 3135 кв.м.
Псков, ул. Бастионная, 21	2 000 000/1 600 000	Помещение на первом этаже, 45,7 кв.м. Под торговлю или сферу услуг (в т.ч. отделение банка).
Оленегорск, ул. Строительная, 10, корп. 2	1 322 000/1 057 600	Помещение в цоколе, 61,8 кв.м. Под торговлю или сферу услуг.
Мурманск, ул. Спохои, 7	8 912 000	Помещение в цоколе (фактически первый этаж) 9-этажного дома, 182,5 кв.м. Для административной функции, сферы услуг (в т.ч. отделение банка).
Мурманская обл., г. Заполярный, ул. Сафорова, 9	3 888 000	Одноэтажное пристроенное здание (178,5 кв.м) административного назначения, для сферы услуг (в т.ч. отделение банка).
Юго-Западный филиал		
Краснодар, ул. Садовая, 112	44 978 000	Помещение на втором этаже пятиэтажного здания в центре города, 1198 кв.м.
Сочи, п. Лазаревское, ул. Победы, 153	32 600 000/31 000 000	Здание, 661,7 кв.м.
Сочи, ул.Ленина, 1, лит. А	20 030 000	Помещения второго этажа двухэтажного здания, 235 кв.м.
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.
Ростов-на-Дону, ул. Саратовская, 5/10	3 493 000	Помещение на первом этаже, 70 кв.м.
Краснодарский край, г. Ейск, ул. К. Маркса, 46	5 940 000 / 3 600 000	Офисное здание с пристройкой в центре города, 132 кв.м.
Ростов-на-Дону, Пролетарский район, ул. Буйнакская, 30, лит. Е	6 600 000 / 5 680 000	Помещение на первом этаже, 254,5 кв.м.
Ростов-на-Дону, ул. Погодина, 20/43	3 360 000	Помещение на первом этаже, 33,7 кв.м.
Ростов-на-Дону, ул. Добровольского, 20/2	5 760 000	Помещение в цоколе, 88,9 кв.м.
Донецк, ул. Максима Горького, 60	20 996 000/15 747 000	Помещение на втором этаже офисно-торгового здания, 980,7 кв.м. В центре города, на первой линии, хорошая транспортная доступность, требуется косметический ремонт.
Каменск-Шахтинский, ул. Красная, 62	5 060 000	Помещение на первом этаже, 167,3 кв.м.
Филиал в Новосибирске		
Алтайский край, г. Бийск, ул. Ленина, 240	19 190 000	Помещение, 485,5 кв.м.
Томск, Смоленский пер., 27	4 168 000	Помещение на первом этаже, 105,7 кв.м.
Красноярск, пр. Комсомольский, 3А	12 669 760	Помещение, 232,5 кв.м.
Барнаул, ул. Никитина, 28	5 207 980	Помещение на первом этаже, 143,4 кв.м.

По данным Российского аукционного дома

анонс

Материалы полосы подготовила Евгения ИВАНОВА

«Россия» от Газпрома

Гостиницу «Россия», принадлежащую ООО «Газпром добыча Ноябрьск», продадут на площадке lot-online.ru 17 июля.



ТРЕХЗВЕЗДОЧНЫЙ отель находится в городе Ноябрьск Ямало-Ненецкого АО, на ул. Республики, 12. Гостиница расположена в центре города, рядом с административным зда-

няет первое место в округе — почти 110 000 человек. Есть собственный аэропорт, развито железнодорожное сообще-ние. Основную часть доходов городу приносит газодобы-вающая промышленность, здесь работают несколько газо- и нефтедобывающих предприятий. Гостиничная сеть — на хорошем уровне: функционирует более десятка современных комплексов.

Площадь четырехэтажного отеля, переданного на прода-жу Российскому аукционному дому, составляет 1746,3 кв.м. Гостиница продается как дей-ствующий бизнес вместе со всем оборудованием. В ней 25 номеров разных категорий.

Имеется конференц-зал, авто-стоянка, ресторан, небольшая spa-зона.

Объект построен в 1997 году, реконструкция здания проводи-лась в 2002-м.

Комплекс стоит на участке размером 1860 кв.м, оформлен-ном в аренду до 2048 года.

Кроме того, у отеля есть пло-щадки на первом и втором эта-жах пристроенного к гостинице общежития. На первом уровне располагаются вспомога-тельные помещения: прачечная, кон-дитерский цех, офис. На втором находятся номера. Площадь по-мещений — 1156,8 кв.м. Сама пристройка не принадлежит «Газ-пром добыча Ноябрьск», побе-дитель получит право заключить десятилетний договор аренды встройки. Годовая арендная пла-та — 9822320 руб.

Начальная цена лота — 73009696 руб. Для участия в аук-ционе требуется внести задаток в размере 8 млн руб.

нулевой цикл

Летние апартаменты

К аукциону готовится участок на территории сельхозпредприятия «Лето» в Московском районе Петербурга. Надел предназначен под многофункциональный центр, условно разрешенный вид использования — гостиницы (апартаменты).

УЧАСТОК 9 площадью чуть более 1 га расположен внутри квартала. С севера с ним граничит строящийся комплекс «Триумф Парк» от Mirland Development, сосед на юго-западе — бизнес-центр «Технополис-Пулково» фин-ской компании Technopolis. Западнее, вдоль Пулков-ского шоссе, ЦДС возводит 25-этажные корпуса ЖК «Пулковский 1, 2, 3», непо-далеку находится введенный в эксплуатацию ЖК «Лет-ний» от ЛенСпецСМУ.

По проекту планировки надел отведен под много-

функциональный центр об-щей площадью 35 000 кв. м. Он относится к зоне ТЗЖ2, где градостроительный регламент допускает раз-мещение гостиницы (или апарт-отеля), рассказывают в РАД. Размер участка со-ставляет 10 122 кв.м, соб-ственно площадь застрой-ки — 5061 кв.м, уточняет продавец. По предва-рительным расчетам, здесь можно возвести 21-этаж-ное здание: продаваемая площадь апартаментов — 31 000 кв. м, коммерческих помещений — 4000 кв.м.

Также в составе комплекса запланирован паркинг.

Дата торгов пока не объ-явлена, однако стартовая цена уже определена — 250 млн рублей.

В компании обращают внимание, что благодаря бли-зости к крупным городским магистральям, аэропорту и его деловой зоне построенная здесь гостиница или апарт-менты будут востребованы среди потенциальных жиль-цов и арендаторов. Напом-ним, что недалеко от участка (на пересечении Пулковско-го шоссе и Дунайского про-



На участке можно построить 21-этажный апарт-отель.

спекта) строится комплекс апартаментов SALUT!, пер-вые корпуса которого долж-ны быть сданы в эксплуата-цию уже в этом году. Участки под гостиницы (апартаменты) зарезервированы в проекте освоения бывшей террито-рии предприятия «Самсон». Продажей земель «Самсо-на» также занимается РАД.

приватизация

Подмосковная троюца

В рамках договора с Минимущества Московской области Российский аукционный дом проведет 11 июля торги по активам региона. К аукциону подготовлены три лота из плана приватизации, утвержденного местным правительством в начале мая.

ПЕРВЫЙ — помещения двухэтажной ав-таостанции в городе Куровское площадью 130,1 кв.м. Начальная цена — 2,1 млн руб. Второй — гараж, склад и здание фильмобазы в городе Шатура на ул. 1 Мая, 7. Площадь построек — око-ло 600 «квадратов». Их продают вместе с участком в 2591 кв.м. Стартовая цена — 6,7 млн руб.

Последний лот — акции ОАО «Ка-ширский литейный завод «Центролит» более чем за 9 млн руб. Инвесторам

предлагают 30,737% от уставного капи-тала общества.

Каширский литейный завод — одно из крупнейших предприятий в регионе, специализирующееся на производстве фасон-ных отливок из цветных и черных метал-лов, а также их сплавов для всестороннего применения, рассказывают в РАД. На про-изводстве работают три цеха: модельный, алюминиевого литья и среднего чугуно-го литья. Основные потребители — предприя-тия нефтегазовой отрасли. Численность со-

трудников — около 500 человек. Среди ак-тивов «Центролита» — четыре участка об-щей площадью около 17 га.

Эксклюзивный договор на право про-дажи имущества Московской области сро-ком на пять лет РАД подписал в ноябре прошлого года. На реализацию компании передают пакеты акций, доли в УК, недви-жимость из программы приватизации. Пер-вые торги прошли в декабре 2013-го. Сам-ые успешные — реализация двух зданий на Б. Ордынке в Москве. Цена продажи достигла 162,7 млн рублей, а победителем аукциона стала ГК «Ренова». В программе приватизации 2014–2016 гг. помимо вы-ставленных на июльские торги лотов зна-чатся пакет акций ОАО «МОСОБЛПРОМ-МОНТАЖ», Федоскинская фабрика мини-атюрной живописи и более 40 объектов недвижимости.

производство

Материалы полосы подготовила Евгения ИВАНОВА

Товар для нефтяников

На электронные торги выставлено имущество компании «Западная Сибирь-Самара», строившей нефтеперерабатывающее предприятие в Самарской области. Объект продается посредством публичного предложения с ценой отсечения в 23 млн рублей.

ПРОЦЕСС банкротства ООО «Западная Сибирь-Самара» стартовал осенью 2012-го. В июне 2013-го в компании была введена процедура конкурсного производства, а через несколько месяцев началась ликвидация. Инициатор иска — ООО «Национальная инвестиционно-финансовая компания».

«Западная Сибирь-Самара» занималась строительством нефтеперерабатывающего комплекса в городе Похвистнево

Самарской области. По изначальному проекту к 2015 году там должен был появиться нефтяной комплекс замкнутого цикла: нефтедобывающее предприятие с собственными месторождениями и нефтеперерабатывающими мощностями. Заявленная мощность — 1 млн тонн в год. По данным компании, готовность объекта составляет около 90%. В 2006–2009 гг. в проект вложили 950 млн рублей. Контрольный пакет предприятия

сначала принадлежал эстонской компании OU Zapadnaia Sibir Company, выступавшей в роли основного инвестора. Позже ее доля сократилась до 20%. Через некоторое время эстонцев исключили из состава акционеров. Однако они смогли по суду вернуть свою долю в предприятии.

На аукцион, который пройдет на электронной площадке Российского аукционного дома lot-online.ru, выставлен комплекс в Похвистнево: участок площадью около 8 га, постройки, оборудование, ж/д ветка и пр. Начальная цена — 460 млн руб. Объявление о продаже действует с прошлой недели. Предложение актуально до середины августа, к этому времени цена опустится до 23 млн рублей. Напомним, по условиям электронных торгов победителем станет тот, кто первым сделает предложение о покупке актива.

нево: участок площадью около 8 га, постройки, оборудование, ж/д ветка и пр. Начальная цена — 460 млн руб. Объявление о продаже действует с прошлой недели. Предложение актуально до середины августа, к этому времени цена опустится до 23 млн рублей. Напомним, по условиям электронных торгов победителем станет тот, кто первым сделает предложение о покупке актива.

доходное место

Суровый челябинский ритейл

На электронной площадке lot-online.ru 3 июля пройдут аукционы по двум торговым комплексам компании «Стройсвязьурал 1», которая сейчас проходит процедуру банкротства. Инвесторам предлагаются челябинские ТК «Гипермаркет КС» и «Никитинский».



Помещения «Гипермаркета КС» выставлены на торги единым лотом.

ДВУХЭТАЖНЫЙ «Гипермаркет КС» располагается по адресу: Черкасская ул., 15.

Это недалеко от пересечения Черкассской улицы и Свердловского тракта. Он открыл-

ся в октябре 2004 года. Реализуется единым лотом как набор из 16 нежилых помещений общей площадью около 52 000 кв. м.

Управляющая компания — ООО «Бизнес-группа «Креатив». По ее данным, комплекс арендуют супермаркеты «Пятерочка Макси», «М.видео», автосалон «Авто-век», «НОРД», магазин товаров для дома «Уютера», детский гипермаркет «Радуга-Дуга», магазин стройтоваров «СуперСтрой» и пр. По итогам 2012-го среднемесячный доход от аренды составлял около 20 млн руб.

По оценкам УК, ежедневно «Гипермаркет КС» посещают примерно 12 000 человек. Рядом с комплексом обустроен паркинг на 800 машин.

Стартовая цена —

1,278 млрд рублей. Изначально лот рассчитывали продать за 1,786 млрд, однако после нескольких неудачных аукционов арбитражный управляющий снизил цену.

«Никитинский» — один из первых современных объектов торговли в городе. Он открылся в 1999 году. Подземный одноуровневый комплекс располагается в самом центре Челябинска на площади Революции. Общая площадь здания — 14 000 кв. м, торговая — 8300 кв. м. Имеется парковка на 300 машин. Управляет комплексом та же «Бизнес-группа «Креатив». Продавать его решено отдельными помещениями — к торгам сформировано 39 лотов от 34 до 2340 кв. м с начальной ценой от 5,7 млн до 243 млн рублей.

Крупнейшие объекты банкротства (помним перечисленные — ТК «Синегорье») заложены по кредитам Сбербанка. Общая сумма долга банку составляет около 1,5 млрд руб.

анонс

Немецкий гесант

Российский аукционный дом примет участие в международной конференции, посвященной вопросам работы частных продавцов госимущества. В ходе мероприятия рассмотрят российский (накопленный РАД) и немецкий опыт (из практики TLG Immobilien GmbH — агентства по управлению федеральной недвижимостью).

КОНФЕРЕНЦИЯ состоится 17 июня в Москве на площадке РАД. Официальное название — «Распоряжение госимуществом: пути повышения эффективности управления и приватизации». Соорганизаторы мероприятия — Экспертно-консультационный совет при ФАУГИ, Российская гильдия управляющих и девелоперов, Экспертный совет Комитета Госдумы по вопросам собственности и РАД.

TLG Immobilien GmbH — агентство, в течение десяти лет занимавшееся приватизацией федерального имущества Германии. В основном речь шла о малоценных и неликвидных объектах. В начале работы агентство получило от государства кредит более чем на 10 млрд евро, который за десять лет вернули с процентами. К 2010 году в штате компании числились более 2000 специалистов, она стала одной из наиболее эффективных по своему профилю в Европе. В прошлом году ее приватизировали.

Представители TLG Immobilien GmbH расскажут на конференции о том, как создавалась и развивалась компания и об основных принципах предпродажной подготовки в рамках приватизации.

В свою очередь, РАД поведает об истории становления института независимых продавцов в России и специфике отечественного рынка.

«Предстоящая конференция — большое событие. Всегда интересно узнать о чужой успешной практике, тем более речь идет об одном из самых заметных институтов в Европе. Тут любопытно все: принципы работы, управление коллективом, истории конкретных продаж и многое другое», — говорит генеральный директор РАД Андрей Степаненко.

анонс

Сберкассы в массы

ХАРАКТЕРИСТИКИ ПРОДАВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ

Адрес	Начальная цена/цена отсечения, руб.	Подробности
Филиал в Нижнем Новгороде		
Саранск, ул. Республиканская, 39б	9 071 000	Помещение на первом этаже, 180,3 кв.м.
Ульяновская обл., Павловский район, р.п. Павловка, ул. Ленина, 12	5 444 000	Двухэтажное здание с подвалом, 417,5 кв.м.
Кировская обл., г. Слободской, ул. Степана Халтурина, 19	10 200 000/ 6 120 000	Помещение на первом и втором этажах, 431,5 кв.м.
Нижний Новгород, ул. Премудрова, 10, корп.5	4 000 000/ 3 000 000	Помещение, 119,3 кв.м.
Нижегородская обл., Богородский район, пос. Центральный, ул. Ленина, 12	482 400	Помещение, 34,6 кв.м.
Чувашская респ., Поречский район, с. Сыреси, ул. Октябрьская, 297	105 000	Помещение на первом этаже, 27 кв.м.
Чувашская респ., Поречский район, с. Семеновское, ул. Дугавой, 59	116 000	Помещение на первом этаже, 24,8 кв.м.
Чувашская респ., Урмарский район, Большеяничковское сельское поселение, д. Орнары, ул. Октябрьская, 58	160 000	Помещение на первом этаже, 47 кв.м.
Чувашская респ., г. Маринский Посад, ул. Чкалова, 61б	390 000	Помещение на первом этаже, 42,1 кв.м.
Чувашская респ., г. Шумерля, ул. Октябрьская, 11	5 840 000	Помещение на первом этаже, 301,9 кв.м.
Чувашская респ., Поречский район, с. Рындино, ул. Кооперативная	100 000	Помещение на первом этаже, 23,2 кв.м.
Филиал в Новосибирске		
Алтайский край, г. Бийск, ул. Ленина, 240	19 190 000	Помещение, 485,5 кв.м.
Томск, Смоленский пер., 27	4 168 000	Помещение на первом этаже, 105,7 кв.м.
Красноярск, пр. Комсомольский, 3А	12 669 760	Помещение, 232,5 кв.м.
Барнаул, ул. Никитина, 28	5 207 980	Помещение на первом этаже, 143,4 кв.м.
Филиал в Тюмени		
Нефтеюганск, микр. 13, 6	13 100 000	Помещение на первом этаже, 158 кв.м.
Челябинская обл., Кунашакский район, с. Кунашак, ул. Коммунистическая, 13	2 010 000/ 1 510 000	Помещение на втором этаже нежилого двухэтажного здания, 89,2 кв.м.
Нефтеюганск, микр. 1, 25	22 300 000	Помещение на первом этаже 5-этажного жилого дома, 330,6 кв.м.
Нефтеюганск, микр. 10, 22	12 000 000	Помещение на первом этаже 5-этажного жилого дома, 152,6 кв.м.
Екатеринбург, пер. Суворовский, 12 / пер. Чернышевский, 7	8 900 000	Помещение на первом этаже, 132,7 кв.м.
Екатеринбург, ул. Старых Большевиков, 75	7 700 000	Помещение на первом этаже, 99,3 кв.м.
Омск, ул. 22-го Партсъезда, 5	5 000 000	Помещение на первом этаже, 83,8 кв.м.
Свердловская обл., Шаинский городской округ, р.п. Шала, ул. Кирова, 35	7 870 000	Помещение на втором этаже двухэтажного нежилого здания, 343,4 кв.м.
Красноуральск, ул. Парковая, 2	2 100 000	Помещение в цоколе, 82,9 кв.м.
Тюмень, ул. Демьяна Бедного, 83, корп. 1/5	11 050 000/ 8 800 000	Помещение на первом этаже, 158,1 кв.м.
Свердловская обл., Ирбитский район, с. Ключи, ул. Урицкого, 2	1 180 000	Помещение на первом этаже административного здания, 74,9 кв.м.
Уфа, пр. Октября, 172	8 400 000	Помещение на первом этаже, 94,3 кв.м.
Респ. Башкортостан, Федоровский район, с. Федоровка, ул. Ленина, 40	6 010 000	Помещение на втором этаже нежилого двухэтажного здания, 330,4 кв.м.
Респ. Башкортостан, Федоровский район, с. Федоровка, ул. Ленина, 40	200 000	Помещение на первом этаже, 42,9 кв.м.
Курганская обл., Далматовский район, г. Далматово, ул. Советская, 16б	3 800 000	Помещение на первом-втором этажах нежилого двухэтажного здания, 332 кв.м.
Челябинская обл., Еткульский район, с. Еткуль, ул. Кирова, 49	7 720 000 / 4 000 000	Помещение на втором этаже административного здания, 331,8 кв.м.
Респ. Саха (Якутия), Верхневилуйский район, с. Верхневилуйск, ул. Ленина, 7	5 130 000/ 3 130 000	Здание 281,6 кв.м с гаражом 55,79 кв.м. Продаются вместе с участком 1760 кв.м.
Респ. Башкортостан, г. Ишимбай, ул. Богдана Хмельницкого, 10	6 300 000	Помещение на втором этаже, 409 кв.м.
Свердловская обл., Артемовский район, пос. Буланаш, ул. Театральная, 19	1 454 000/ 874 000	Помещение на первом этаже, 60,7 кв.м.
Сургут, ул. Республики, 72/1	37 000 000/ 24 500 000	Двухэтажное здание с цоколем, 272,9 кв. м
Респ. Башкортостан, с. Ермекево, ул. Ленина, 25/1	370 000	Здание, 86,8 кв.м. Продаются с участком 141 кв.м.
Респ. Башкортостан, с. Киргиз-Мияки, ул. Губайдуллин, 110	80 000	Помещение, 22,2 кв.м.
Челябинская обл., Электростальская, 34	8 630 000/ 4 400 000	Помещение на первом этаже, 242,8 кв.м.

По данным Российского аукционного дома

Земельный участок под строительство жилого квартала



Аукцион: 18 сентября
Начальная цена: 1,26 млрд рублей



К продаже предлагается комплекс задний и помещений с расположенными под ними земельными участками.

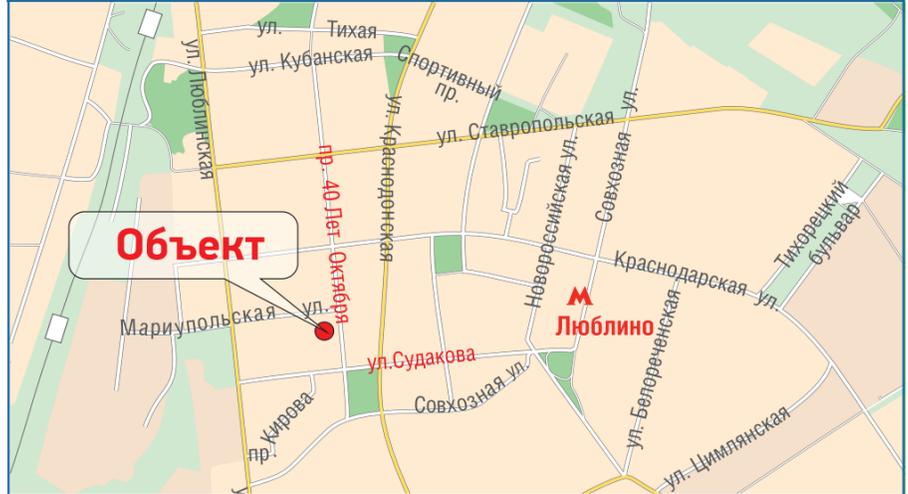
Площадь строений: 30 289 кв. м.
 Площадь земельных участков: 78 261 кв. м.

Адрес: Санкт-Петербург, Большой Сампсониевский пр., д. 68.

Объект расположен в активно развивающемся перспективном районе города, имеет высокий потенциал и возможности для реновации под проекты жилой и общественно-деловой недвижимости. Территория относится к функциональной зоне ТД1-1_1 – зоне объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов. Высотный регламент составляет 45 м с локальным увеличением высоты зданий до 62 м.

+7 (921) 387 76 78, +7 (812) 334 35 11

Земельный участок под строительство многоквартирного жилого дома



Аукцион: 29 июля
Начальная цена: 214 288 657 рублей



Состав Объекта продажи

Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, площадью **9 157 кв. м.**

Здания и сооружения общей площадью 419,2 кв. м.

Адрес объекта: Москва, пр. 40 лет Октября, д. 36.

Функциональная зона: жилых микрорайонов и жилых групп многоквартирной жилой застройки.

Наиболее эффективное использование – демонтаж существующих зданий и сооружений и использование земельного участка под строительство многоквартирного жилого дома с объектами социальной и инженерной инфраструктуры.

+7 (921) 961 83 91, +7 (916) 706 01 01

Аукцион по продаже имущества Московской области 11 июля 2014 года

Лот 1

Нежилые помещения №№ с 1 по 9 – Автостанция



АДРЕС

Орехово-Зуевский р-н, г. Куровское, пос. Железнодорожный

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ: 130,1 кв. м.

НАЧАЛЬНАЯ ЦЕНА

2 189 244 руб.

Лот 2

Гараж, наружный склад, здание фильмобазы, земельный участок



АДРЕС

г. Шатура, ул. 1 Мая, д. 7

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ: 602,7 кв. м.

Земельный участок – 2 591 кв. м с разрешенным использованием под объекты производственного, коммунального, складского назначения.

НАЧАЛЬНАЯ ЦЕНА

6 737 745 руб.

Лот 3

Пакет акций ОАО «Каширский литейный завод «Центролит»

Пакет акций ОАО «Каширский литейный завод «Центролит» (142927, Московская обл., г. Кашира, ул. Центролит, д. 7) в размере 25 567 обыкновенных именных бездокументарных акций, составляющий 30,737 процентов от Уставного капитала, находящийся в собственности Московской области.

АДРЕС

г. Кашира, ул. Центролит, д. 7

НАЧАЛЬНАЯ ЦЕНА ЛОТА

9 013 000 руб.

ШАГ НА ПОВЫШЕНИЕ:

270 390 руб.

СУММА ЗАДАТКА:

901 300 руб.

+7(962) 942-02-03



ОАО «Российский аукционный дом»

Call-центр 8-800-777-57-57 (звонок по России бесплатный) auction-house.ru