

Интервью с Ириной Ольшанниковой.....	10
Не вписались в формат.....	11
Казачи торгуются.....	11
Море оптом и в розницу.....	11
Информация о филиалах.....	12

регионы

Материалы полосы подготовила Евгения ИВАНОВА

РАД раскинул сети

Российский аукционный дом объявил 12 аукционов по активам дочерних предприятий ОАО «Россети», расположенным в Ростове-на-Дону, Ростовской области, Казани, Петербурге, Краснодаре, Екатеринбурге, Челябинске, Нижнем Новгороде, Самаре, Туле. Вырученные от продажи средства электросетевая компания намерена вложить в строительство Федерального испытательного центра в Петербурге стоимостью 12,7 млрд рублей.



Самый дорогой объект из выставленных на продажу — часть административного здания в центре Екатеринбурга. Торги пройдут 23 апреля, стартовая цена — 372 млн рублей.

ПО БОЛЬШЕЙ ЧАСТИ инвесторам предлагают права собственности на здания с участками. Все они, за редким исключением, эксплуатируются в качестве офисов. На торги вместе с недвижимостью попали и движимые активы (машины, оборудование, оргтехника, мебель и пр.). «Все объекты представляют коммерческий интерес как готовый арендный бизнес с хорошим потенциалом развития или как объект для девелопмента. Здесь можно развивать офисную, торговую или складскую функции. Однако, на наш взгляд, повышение классности этих площадей в кризис нецелесообразно. Сейчас более чем когда бы то ни было востребованы объекты классов В и С. К тому же вся предложенная недвижимость уже приносит стабильный доход от аренды», — говорит Динара Усеинова, заместитель генерального директора РАД.

АКТИВЫ С ВЫСОКИМ IQ

Первый аукцион пройдет 14 апреля в Казани. На нем будет продано здание площадью 613 кв.м (с участком 1040 кв.м) по адресу: Казань, ул. Батыршина, 28 А. Это собственность ОАО «Недвижимость ВНИПИ Энергопром». Советскую постройку реконструировали несколько лет назад. Сейчас в ее стенах работает магазин сети «Магнит». Начальная цена лота — 22 млн рублей.

На торги также выставлены активы ОАО «НИЦ Урала»: два объек-

та в Екатеринбурге и один в Челябинске. Первый — часть дома площадью 15489,4 кв.м на Первомайской ул., 56. Семизэтажный административный комплекс в центре города оценен в 372 млн рублей. Второй расположен в Кировском районе, в пер. Автоматики, 3 А, недалеко от Уральского федерального и Гуманитарного университетов. Это комплекс из двух офисных зданий, ТП, котельной и холодного склада общей площадью 6449,6 кв.м и участок размером 7217 кв.м. Стартовая стоимость — около 151,5 млн рублей.

Челябинский актив — помещения (по совокупности — 4470,7 кв.м) на пр. Победы, 168 А (проспект Победы — часть федеральной трассы Р-254 «Иртыш», бывшей М51). Это часть пятиэтажного здания общей площадью 16641,3 кв.м. Собственник использует свою долю под офисы и спортивный зал.

ОАО «НИЦ Юга» выставило на продажу сразу четыре комплекса: два в Ростове-на-Дону и по одному в Краснодаре и селе Чалтырь Ростовской области. Первый расположен на Буденновском пр., 2, в центре донской столицы, на одной из главных магистралей города. Площадь здания — 7700 кв.м, участка под комплексом — 4400 кв.м. Начальная цена — 289,1 млн руб. Второй актив в Ростове-на-Дону — здание на ул. Литвинова, 4 размером 8200 кв.м с наделом 4600 кв.м. Стартовая стои-

мость — 261,09 млн руб. Оба объекта частично сданы в аренду краснодарской компании «ЭНЕКС», договоры действуют до апреля 2018 года. В общей сложности в первом здании занято почти 60% помещений, во втором — около 80%.

22 апреля с молотка уйдет пятиэтажная нежилая постройка (3697,2 кв.м) с участком (1297 кв.м) на Старокубанской ул., 116 в Краснодаре. Лот предлагают потенциальным покупателям за 111,3 млн рублей. Здание преимущественно используется под офисы, первый этаж частично занят под торговлю.

Последний лот — несколько

производственно-складских корпусов на участке около 2 га на ул. 50 лет Победы, 48 в Чалтыре. Село находится на границе с Ростовом-на-Дону. Надел предлагают под производственно-складскую функцию: есть въезд для грузового транспорта, рядом проходит федеральная трасса М23. Однако территорию можно рассматривать и для проекта индивидуального жилищного строительства. Начальная стоимость — 15,5 млн рублей.

На прошлой неделе были объявлены торги по двум активам Поволжского подразделения (объекту в центре Саратова и административному зданию в центре Нижнего Новгорода) и НИЦ Северо-Запада (зданию в историческом центре Петербурга и постройки в Туле).

ПЯТИЛЕТКА ПОД НАПРЯЖЕНИЕМ

Конкурс на продажу непрофильного движимого и недвижимого имущества «Российских сетей» («Россети») РАД выиграл летом прошлого года. По договору компания в течение пяти лет будет торговать активами дочерних обществ предприятия. В первом списке для реализации фигурируют 28 объектов общей площадью более 180000 кв.м в Центральном, Уральском, Сибирском, Южном, Северо-Западном и Приволжском округах. «Сейчас к продаже готовятся здания и помещения в Москве, Петербурге, Новосибирске, Иркутске, Самаре, в Екатеринбурге и Ростове, в других городах. Предпродажную подготовку и проведение торгов по небольшим лотам решено передать местным филиалам. Крупные дорогостоящие объекты будут продаваться в Москве, там же будет проводиться рекламная компания - в расчете на привлечение инвесторов федерального уровня. При этом заявки на участие в аукционах можно будет подать в любом офисе РАД», — рассказывает Динара Усеинова.

ОБЪЯВЛЕННЫЕ АУКЦИОНЫ ПО ПРОДАЖЕ АКТИВОВ ДОЧЕРНИХ КОМПАНИЙ ОАО «РОССЕТИ»

Объект	Дата аукциона	Стартовая цена, руб.
Здание на ул. Батыршина, 28А в Казани	14 апреля	22 000 000
Здание и участок на Буденновском пр., 2 в Ростове-на-Дону	21 апреля	289 124 706
Здание с участком на ул. Литвинова, 4 в Ростове-на-Дону	21 апреля	261 090 323
Помещение и здание на ул. Рахова, 187/213 в Саратове	21 апреля	97 008 000
Здание с участком на Старокубанской ул., 116 в Краснодаре	22 апреля	111 295 204
Часть здания на Первомайской ул., 56 в Екатеринбурге	23 апреля	372 000 000
Здания с участком в пер. Автоматики, 3А в Екатеринбурге	23 апреля	151 452 500
Нежилая помещения в доме 168 по пр. Победы в Челябинске	23 апреля	105 000 000
Здания с участком в селе Чалтырь	24 апреля	15 549 960
Здания на пр. Ленина, 20 в Нижнем Новгороде	24 апреля	94 800 000
Здания и помещения на ул. Тимирязева, 1016 в Туле	15 мая	21 000 000
Здание с участком на Вознесенском пр., 26 в Петербурге	19 июня	261 900 000

По данным Российского аукционного дома

приватизация
Федеральное ассорти

С этого года в рамках децентрализации деятельности РАД крупные проекты компании, такие как продажа объектов федеральной приватизации, активов госкорпораций и пр., реализует головной офис совместно с региональными площадками. Филиалы работают с географически близкими объектами: активы на Дальнем Востоке отходят Новосибирскому филиалу и Дальневосточному представительству, в Сочи — Юго-Западному филиалу и т.п. Новую схему работы опробуют при продаже пакетов акций, находящихся в федеральной собственности.

На 2 апреля назначен аукцион за 20% акций архангельского ОАО «Северное морское пароходство» начальной ценой 176 млн рублей. Компания занимается международными грузовыми перевозками, работает на Северном морском пути. Самая ожидаемая сделка — продажа 100% акций ОАО «Учебно-опытный молочный завод Вологодской государственной молочно-хозяйственной академии им. Н. В. Верещагина». Предприятие изготавливает сливочное масло, молоко и прочее. Это крупнейший производитель масла в Вологодской области, который занимает более половины регионального рынка. Самая известная его марка — «Вологодское масло». Аукцион назначен на 7 апреля. Начальная цена — 973 млн рублей.

25 апреля пройдут торги за 24% акций санатория «Аврора» в Сочи. Пансионат находится на ул. Авроры, 6 на берегу Черного моря. Санаторий состоит из нескольких спальных корпусов, медицинского блока и индивидуальных домиков. «Аврора» работает круглый год, летом здесь могут одновременно проживать 350 человек, зимой — 250. Стартовая цена акций — 28 млн.

До конца марта должны пройти торги по ценным бумагам архангельского Северного речного пароходства (31,32% за 53,5 млн рублей), 20,51% акций новосибирского «Стройснаба» (2,91 млн рублей) и пр. Сейчас РАД также готовит к аукционам 100% ОАО «Новосибирский аффинажный завод» (один из ведущих аффинажных заводов России, который выпускает аффинированное золото, серебро и пр.), акции двух международных аэропортов — в Мурманске (38%) и Архангельске (50,99%). Самый дорогой из анонсированных активов — акции ОАО «Свердловскавтодор», который выставят со стартовой ценой более 2 млрд рублей. Компания занимается строительством, капитальным ремонтом, реконструкцией и содержанием автомобильных дорог повсей Свердловской области, а также сопутствующих сооружений — мостов, эстакад, виадуков и пр. Ежегодная выручка — порядка 3 млрд руб. «В числе компаний, пакеты акций которых переданы на реализацию РАД в конце прошлого года, очень много региональных, в том числе крупных. Среди них — работающие производства, которые в свете курса на импортозамещение становятся все более интересными для покупателей», — говорит начальник департамента приватизации РАД Анжелика Иманова.

ИНТЕРВЬЮ

Беседовала Наталья АНДРОПОВА



Ирина ОЛЬШАННИКОВА: «Драйвером 2015 года станут регионы»

Наступивший кризис не заставил Российский аукционный дом отказаться от планов развития бизнеса в регионах. Напротив, работа с филиалами и создание новых представительств приобретает стратегическое значение: региональные рынки демонстрируют большую предсказуемость и устойчивость по сравнению с обеими столицами. Подробности — в интервью с заместителем генерального директора РАД Ириной Ольшанниковой.

— С прошлой осени бизнес занял выжидательную позицию. Предприниматели откладывают решения о покупке или продаже активов, ожидая первых сигналов о том, что ситуация в экономике стабилизируется. Рынок замер по всей России?

— Преимущественно в Москве и Петербурге. В регионах сделки идут, рынок подвижен. Если собственники готовы проявлять гибкость и пересматривать цену, продается даже то, что долго экспонировалось до кризиса. Мы приятно удивлены, хотя РАД задолго до этих событий сделал своей стратегией продвижение в регионы. А сейчас они становятся для нас драйверами.

— Чем вы это объясняете?

— Думаю, бизнес там менее избалован, региональные проекты более приземлены, если хотите, реалистичны. Они рассчитываются исходя из внутренних резервов, местных ресурсов и возможностей локальных рынков. В них меньше спекулятивной, конъюнктурной составляющей. Стоимость активов не завышается — в отличие от столиц. Поэтому жизнь как шла, так и идет. Торговые сети подбирают помещения под магазины, крупные предприятия понемногу избавляются от непрофильных активов и т.д. Собственники лучше чувствуют свой рынок. Они не привлекают дорогих международных консультантов, которые рисуют им золотые горы за их же деньги, а работают с местными оценщиками.

— С какими результатами филиалы РАД закончили 2014 год?

— Те четыре филиала, которые находятся вдали от Петербурга и Москвы (Нижегородский, Юго-Западный, Новосибирский и Тюменский), по сравнению с 2013 годом показали отличный рост. Если в 2013-м доля прибыли РАД от работы филиалов не превышала 3%, то в 2014-м она достигла почти 20%. В разных филиалах этот показатель составил в 2014-м 20–30 млн руб. Даже филиал в Ростове-на-Дону, где в прошлом году сменился руководитель, за IV квартал не просто вышел из минуса в плюс, но и выполнил план по чистой прибыли.

Большинство филиалов было создано для продажи объектов Сбербанка в регионах. Но с 2012 года мы стали стремиться к диверсификации портфеля. В 2014-м в КРП руководителей был заложен показатель: не менее 20% выручки должны принести другие сделки. И все филиалы справились. Они работают с активами госкорпораций, которые рассредоточены по всей России, с частными клиентами, другими банками. Когда мы сложили электронные и классические торги, которые провел за год Нижегородский филиал, их получилось больше, чем дней в году. Тюменский филиал активно работает с объектами в Челябинске и Екатеринбурге.

Для меня важно, что в регионах созданы работоспособные структуры, учитывающие их специфику. В их составе есть юристы, опытные продавцы, специалисты по работе с банками. Работа стала более плановой, есть совершенно четкий бюджет, и филиалы выполняют его как по доходам, так и по расходам.

Таким образом, мы получили подтверждение, что ставка на региональное развитие была сделана верно, и в 2015 году намерены эту стратегию



развивать. Пока не собираемся увеличивать число филиалов, но будем внедрять такую форму присутствия в регионе, как представительство. Это менее затратно, позволяет проанализировать рынок и найти на нем свою нишу.

— А в чем разница между филиалом и представительством?

— Представительство — это обособленные структурные подразделения филиалов, их открытие не требует изменений в уставе. Это такая упрощенная и почти беззатратная схема развития. Не исключено, что некоторые представительства со временем станут полноценными филиалами.

В марте РАД открыл представительства в Самаре и Владивостоке, до конца месяца заработает представительство в Екатеринбурге. Для новых площадок выбираем города, где есть перспективы для диалога с региональными властями, банковским сообществом и частным бизнесом. Учитывается и объем непрофильного имущества госкорпораций и объектов федеральной приватизации, которыми мы занимаемся.

Решение о создании представительства принимает филиал исходя из своей загрузки и того, насколько активно развиваются те или иные территории. Филиалу они и подчиняются. Отсюда все: и руководство, и плановые показатели. Предполагается, что диверсифицируя деятельность, филиалы постепенно увеличивают перечень услуг (не только продажи, но и консалтинг, и брокерская деятельность), расширяют число клиентов и превращаются в своеобразные мини-РАДы. РАД — всероссийская компания, а страна огромна, и, если мы не будем делегировать принятие решений на места, развития не получится.

— Где вы планируете открывать представительства?

— В марте РАД открыл представительства в Самаре и Владивостоке, до конца месяца заработает представительство в Екатеринбурге. Очень серьезно рассматриваем Казань. Для новых площадок выбирают города, в которых есть перспективы для диалога с региональными властями, банковским сообществом и частным бизнесом. Учитывается и объем непрофильного имущества госкорпораций,

и объектов федеральной приватизации, которыми мы занимаемся.

— Какими другими критериями вы руководствуетесь?

— Их много, включая такой прозаичный, как логистика. Из Нижнего Новгорода в Самару на машине приходится ехать 13 часов, а руководитель Нижегородского филиала делает это регулярно. Мы посчитали: у него 64 командировки за год, вся жизнь в разъездах. С другой стороны, работа со Сбербанком остается для нас приоритетной. Территориальные банки «Сбера» продолжают программу обновления офисов, освобождают те,

что морально устарели. И коль скоро Поволжский банк Сбербанка, который находится в Самаре, решил, что реализацию помещений лучше доверить профессионалам, значит, работы там хватит. Кроме того, регион входит в первую двадцатку субъектов РФ по объему инвестиций в основной капитал, в Поволжском федеральном округе он считается третьим по инвестиционной привлекательности после Татарстана и Нижегородской области.

С точки зрения конъюнктуры рынка самарское представительство имеет все шансы стать полноценным филиалом. Здесь великолепно идет работа со Сбербанком, продаются активы крупных госкомпаний, в частности предприятий холдинга «Алмаз-Антей», хорошие перспективы по сотрудничеству с частными клиентами и региональными банками. В перспективе планируется передать самарскому представительству все Поволжье. А Нижегородский филиал сосредоточится на работе в Волго-Вятском и Центрально-Черноземном районах (в Воронеже, Липецке, Курске). Много, конечно, будет зависеть от человека, который возглавит представительство.

Открытие представительства во Владивостоке связано в большей степени с динамикой самого региона, это просто must have. Территория развивается на связях со странами Юго-Восточной Азии, на транзите. После саммита АТЭС сюда пришли инвестиции в объеме около 300 млрд руб. Мы продаем на Дальнем Востоке активы в рамках приватизации государственного имущества, в частности пакеты акций в паромных перевозках. Здесь много высвобождаемого имущества предприятий, входящих в холдинг «Оборонсервис». Их мы тоже готовим к продаже. Хорошо идут торги по активам Сбербанка и госкорпораций. Считаем, что этот регион нам нельзя упускать.

Представительство в Екатеринбурге будет обслуживать территории промышленного пояса: Свердловскую, Челябинскую, Иркутскую области. Будем делать ставку на работу с непрофильными активами крупных компаний, со Сбербанком и частными собственниками. Представительство будет взаимодействовать с Уральской палатой недвижимости и Российской гильдией управляющих и девелоперов. В Казань нас позвали Сбербанк и муниципалитет. Поэтому там мы планируем продавать госактивы в рамках приватизации и имущество Сбербанка. Надеемся выйти на рынок частных активов. Экономика этого государства в государстве настолько специфична, что там должны работать люди, знакомые с региональным рынком и местными деловыми традициями. Ищем подходящие кандидатуры. До конца года мы готовы открыть представительства в Красноярске, Иркутске, Сочи, Краснодаре, других городах.

— Кстати, РАД готов предложить регионам новый консалтинговый продукт. Он будет востребован во время кризиса?

— Его мы рассматриваем именно как антикризисное предложение. Консалтинг в том виде, в котором к нему привыкли в столицах, до регионов еще не добрался. Но продавая активы на падающем рынке, собственники особенно нуждаются в объективной оценке своего имущества. Поэтому мы предлагаем экспресс-услугу, которая подразумевает расчет рыночной стоимости и выдачу рекомендаций о том, как повысить ликвидность объекта в ходе предпродажной подготовки, где и каким способом лучше его реализовать. Продукт экономичный даже для регионов. Владелец актива стоимостью от 10 млн до 30 млн руб. найдет 35 000–50 000 руб., чтобы получить объективную справку о своем объекте. Думаю, этот продукт тоже станет драйвером развития для наших филиалов.

Наша сильная сторона в том, что мы владеем информацией не только об экспозиции, но и о реальных сделках. Только по объектам Сбербанка в 2014 году мы провели около 1500 торгов. Таким образом, появилась база данных для качественной аналитики. Ведь информация есть не только о цене конкретного объекта, но и о количестве поступивших заявок, о том, насколько стартовая стоимость подросла на аукционе.

Мы готовы сами взяться за реализацию активов, подтверждая свои рекомендации делом. Можем доказать, что и на падающем рынке возможны интересные сделки. Примером может служить нижегородский пансионат «Татинек». С ним мы работали два года и реализовали в начале 2015-го.

У нас большой опыт проведения трансрегиональных сделок. Филиалы взаимодействуют друг с другом, а информация о предстоящих продажах распространяется по всей России. На объект, который находится на Черноморском побережье или в Подмоскovie, мы можем привести покупателя с Урала или из нефтяных регионов. Качественный консалтинг тянет за собой продажи.

развитие территорий

Материалы полосы подготовила Евгения ИВАНОВА

Военные готовы делиться

«Алмаз-Антей» продает часть промышленной площадки в Нижнем Новгороде. Оборонный концерн не использует эту территорию и готов передать ее девелоперам.

НИЖЕГОРОДСКИЙ машиностроительный завод, производитель ракетных комплексов, артиллерийских систем, атомных корабельных установок, входящий в состав «Алмаз-Антея», готовит к реализации несколько участков общей площадью 35,4 га на Сормовском шоссе, 21. Их совокупная стартовая стоимость — более 1 млрд рублей. Территория расположена по соседству с новым производством пред-

приятия, занимающим около 60 га, и входит в состав крупной промзоны.

Земля оформлена в долгосрочную аренду. На ней стоят 30 зданий и 26 сооружений производственного, складского, общехозяйственного назначения общей площадью свыше 100 000 кв. м. По прямому назначению завод их не использует и сдает в аренду. К участкам и постройкам подведены водопровод, ка-

нализация, отопление, электроснабжение.

Недвижимость реализуют на открытых торгах Российского аукционного дома, их дата пока не объявлена.

«В Нижнем Новгороде спрос на производственно-складскую и офисную недвижимость сейчас смещается к объектам среднего класса на удаленных от центра территориях. Площадка в Московском районе соответствует этим требованиям, — рассказывает Па-

вел Жирунов, руководитель филиала Российского аукционного дома в Нижнем Новгороде. — Территория подходит для классического девелопмента со сносом существующих зданий. Ее можно разделить на отдельные участки, поскольку наибольшим спросом пользуются пятна размером до 10 га, подготовить несколько строительных проектов для продажи или заняться их реализацией. Но скорее всего, на нынешнем рынке этот вариант вряд ли заинтересует инвесторов. Наиболее логично использовать территорию под производственно-складскую функцию».

prime location

Не вписались в формат

Поволжский Сбербанк продает штаб-квартиру в Самаре. Проводить торги поручили Российскому аукционному дому. Это самый дорогой лот, переданный компании на реализацию в рамках реформирования банковских отделений по всей стране.

ДВЕНАДЦАТИЭТАЖНОЕ административное здание Поволжского управления Сбербанка на Ново-Садовой ул., 305 продают целиком. Его площадь — почти 9600 кв. м, участка под ним — 2439 кв. м. Кроме того, в состав лота вошли двухэтажная пристройка со столовой и гостиницей, трансформаторная подстанция, КПП и пр. Сам Сбербанк из старого здания переехал на новую площадку, в бывший торговый центр «Фрегат», ко-

торый банк приобрел и переделал под свои нужды.

Стартовая цена лота — 556 млн рублей (около 58 000 рублей за метр главного корпуса). Торги назначены на 17 марта. Работу с объектом доверили Нижегородскому филиалу РАД, недавно открывшему Самарское представительство.

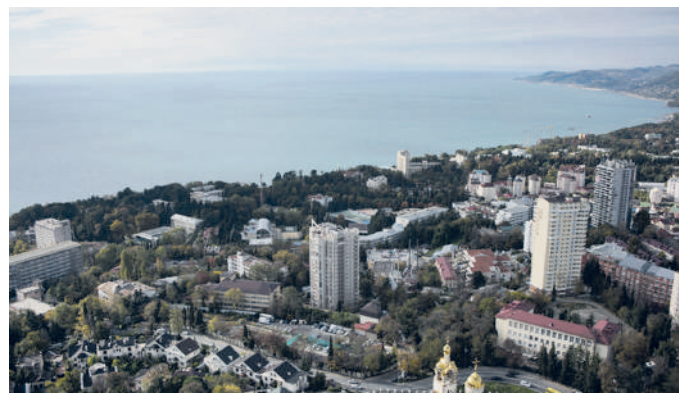
Продавец обращает внимание на хорошее расположение офиса: в центре, на одной из главных город-

ских магистралей. Ближайшее окружение — несколько жилых микрорайонов, завод им. Тарасова, Государственный университет, медсанчасть № 14, через дорогу расположился ТЦ «Апельсин». «Здание подойдет крупной компании, которая сосредоточит здесь подразделения, или инвесторам, заинтересованным в покупке офисных площадей для сдачи в аренду», — говорят в РАД.

Напомним, что Сбербанк в течение нескольких лет продает бывшие отделения по всей стране. Закрывают их в рамках программы реформирования сети, стартовавшей в 2011 году. По ней все отделения банка должны соответствовать определенным критериям по расположению, предоставляемым услугам и пр. Только в прошлом году РАД реализовал 441 объект общей площадью около 133 300 кв. м и суммарной стоимостью 3,54 млрд рублей. В основном это встройки на первых этажах жилых и коммерческих зданий и небольшие отдельно стоящие офисы. Здание в Самаре — самый крупный объект как по площади, так и по цене.

новый курс

Море оптом и в розницу

Российский аукционный дом продаст 31 марта 24 квартиры в сочинских новостройках, принадлежащие Федеральной сетевой компании Единой энергетической системы (ФСК ЕЭС). Их предлагают частным инвесторам, заинтересованным в собственной приморской резиденции или сдаче в аренду курортного жилья.

Вид из окон жилого комплекса «Сияние Сочи».

ДЕСЯТЬ КВАРТИР в комплексе «Триумф» компании «Экспострой» предлагают единым лотом. Дом бизнес-класса в Адлерском районе, на Кирпичной ул., 2 уже введен в эксплуатацию. Стартовая цена примерно 900 «квадратов» — 84,3 млн рублей. Жилье достанется новому собственнику со всей обстановкой. В дизайне интерьеров использованы импорт-

ные мебель и техника, рассказывает продавец.

В тот же день с молотка уйдут 14 квартир в жилом комплексе «Сияние Сочи», расположенном в центре города и также сданном в эксплуатацию. Эти квартиры продают в розницу, 14 лотами. Стартовые цены — 6,8–10,7 млн рублей (на варианты 75,5 и 108,9 кв. м соответственно).

Жилплощадь принадлежит ФСК ЕЭС, которая заключила с РАД договор о продаже непрофильного имущества. Аукционы пройдут в смешанном виде, участвовать в них можно как в Сети, подав заявку на площадке lot-online.ru, так и в московском офисе продавца.

«Интерес к жилью в Сочи в ближайшие годы будет расти. Сейчас курорт находится в верхних строчках рейтинга российских городов, наиболее перспективных для инвесторов. Дело не только в падении рубля, из-за которого подорожал отдых за рубежом, и запрете на выезд за границу отдельным категориям граждан, но и в самом городе с его уникальной природой и появившейся после Олимпиады достойной инфраструктурой, — комментирует заместитель генерального директора РАД Динара Усеинова. — Судя по данным риэлторов, среди иногородних покупателей квартир и апар-

таментов в Сочи преобладают москвичи. Они приобретают недвижимость как для сдачи в аренду, так и для личного пользования».

«Объем предложения на местном рынке гостеприимства многократно увеличился, однако летом гостиницы были заполнены практически полностью, как дорогие, так и дешевые, — говорится в отчете Cushman & Wakefield, посвященном перспективам туристического потенциала курорта. — Цены на размещение в Сочи существенно разнятся. Они варьируются от 750 рублей в сутки в объектах без звезд до 20 000 рублей и выше за стандартный номер в отелях верхнего сегмента». В горнолыжном кластере большая часть номеров на зиму была зарезервирована еще в августе-сентябре. «Ослабление рубля будет и дальше стимулировать спрос на Сочи у представителей среднего класса, традиционного потребителя зарубежных туристических услуг. Он может увеличиться на 15–25%, если активизировать усилия по продвижению курорта, а также решить проблему дорогих авиабилетов», — полагает Марина Смирнова, партнер, руководитель отдела гостиничного бизнеса и туризма Cushman & Wakefield.

хроника

Деревенская заправка

В рамках процедуры банкротства 27 марта пройдет электронный аукцион по АЗС Новгородской топливной компании в Григорьевском сельском поселении Новгородской области. Организатор торгов — Российский аукционный дом.

Заправка находится в деревне Григорово на Тепличной ул., 1 А, в 100 м от Центральной улицы. Расстояние до новгородского Кремля — 5 км. Есть все необходимое оборудование: операторская, очистные сооружения, четыре подземных резервуара для хранения ГСМ, площадка для автоцистерн и т.д. Все функционирует и находится в хорошем состоянии. АЗС продается вместе с участком площадью около 1200 кв. м, который относится к землям населенных пунктов. Разрешенное использование — для эксплуатации АЗС. Начальная цена — 5,9 млн рублей.

Новгородская топливная компания признана банкротом по решению местного арбитражного суда в прошлом году. Основной кредитор — Сбербанк России.

Казачи торгуются

Рынок «Казачий» на ул. Гагарина, 108е в Новочеркасске (Ростовская область) продадут на торгах 17 апреля. Покупателям предлагают участок площадью около 5000 кв. м с навесом в 700 кв. м. Стартовая цена — 20 млн рублей. Аукцион проведет Юго-Западный филиал РАД в Ростове-на-Дону.

Гостеприимство от Сбербанка

Российский аукционный дом продал принадлежащий Сбербанку отель «Куршская коса» на побережье Балтийского моря. Четырехэтажная гостиница на Центральной ул., 17, лит. А в поселке Лесной Зеленоградского района Калининграда реализована как действующий бизнес. Цена продажи — 33 млн рублей. Лот приобрел предприниматель из Светлогорска. Сейчас РАД продает еще одну гостиницу Сбербанка в Калининграде, точнее ее часть — гостевой дом в составе комплекса «Олимпик» на Московском пр., 175 площадью около 1000 кв. м. Трехэтажный дом оценен в 29,5 млн рублей.

«Олимпик» построен в 2002 году и реконструирован в 2004-м. Среди других объектов гостеприимства Калининграда его выделяет наличие аквапарка — единственного в городе. Торги назначены на 3 апреля.

Добыча для инвестора

Компания «Волгагеология», входящая в федеральный холдинг «Росгеология», продает свою недвижимость в Кировской области, Чувашской и Удмуртской республиках и в Марий Эл. Имущество компании реализует Российский аукционный дом на торгах 24 и 27 марта на электронной площадке lot-online.ru. Стартовые цены пяти имущественных комплексов (производственных баз) в общей сложности составляют около 38 млн. рублей.

Товар «Для всех»

Новосибирский филиал РАД объявил торги по торгово-развлекательному центру «Для всех» в городе Стрежевой Томской области, принадлежащему Бинбанку. Двухэтажный комплекс расположен на Коммунальной ул., 150, его площадь — 3353 кв. м. Размер участка под ним — около 2,1 га. Недвижимость реализуется в комплексе с гаражными боксами, складом на 446 «квадратов», проходной, инженерными сетями и пр. Это бывшая площадка МП «Стрежевской городской молочной завод», перешедшая к банку от несостоятельного заемщика. Торги пройдут 6 апреля на электронной площадке РАД lot-online.ru. Начальная цена лота — 96 млн рублей.

Продажная карусель

Российский аукционный дом проведет 1 апреля торги по продаже ТРЦ «Луна-Парк» на Галичской ул., 111 в Костроме. Комплекс возведен в 2006 году. С молотка пойдут сам «Луна-Парк» (7200 кв. м), стоящее по соседству производственное здание 2005 года постройки (около 500 кв. м) и участки под ними общей площадью почти 1 га. Комплекс находится в бывшей промзоне на выезде из города. «Луна-Парк», предназначенный для семейного отдыха, открылся для посетителей в 2007 году. В его составе работали несколько ресторанов, бильярд, боулинг, карусели, игровые автоматы, интерактивный тир, дискотека, игровая детская комната и пр. В 2009-м объект закрылся.

По данным РАД, здание находится в хорошем состоянии, полностью обеспечено инженерией. Перед ним расположена большая открытая парковка. Из плюсов объекта — удобные подъездные пути. По данным продавца, комплекс можно использовать в его нынешнем виде или переоборудовать под автосалон с зоной СТО. Недвижимость продается на голландском аукционе (на понижение) без обременений, по поручению собственника. Стартовая цена — 49 млн рублей, минимальная цена продажи — 36 млн рублей.

Нижегородский филиал РАД в рамках сотрудничества с концерном ПВО «Алмаз-Антей» продал пансионат «Татинец», расположенный в 70 км от Нижнего Новгорода на берегу Волги. Сумма сделки — 50 млн рублей.

что: Филиал ОАО «РАД» в Нижнем Новгороде, штат — шесть человек. Руководитель — Павел Жирунов (на фото).

где: Главный офис находится в Нижнем Новгороде.

когда: Создан в 2010 году.

зачем: Продает объекты Волго-Вятского, Поволжского и Центрально-Черноземного территориальных банков Сбербанка России, концерна ПВО «Алмаз-Антей», ОАО «Росгеология», ОАО «Борский стекольный завод» (Asahi Glass Company), ЗАО «ИКС», имущество частных собственников. Работает с объектами в Татарстане, Мордовии, Чувашии, Марий Эле, Нижегородской, Владимирской, Кировской, Астраханской, Волгоградской, Саратовской, Самарской, Пензенской, Ульяновской, Оренбургской, Воронежской, Липецкой, Тамбовской, Курской, Белгородской областях.



в чем «фишка»? Филиал в Нижнем Новгороде — первая региональная площадка РАД. За четыре года провел более 300 сделок на общую сумму 1,8 млрд рублей. С момента открытия компания активно работает с частными собственниками, сделки с которыми по итогам прошлого года составили около 40% всех продаж. Самая крупная — реализация автосалонов «ТТК Холдинг» в Казани за 230 млн рублей. Всего в 2014-м Нижегородский филиал продал имущество на общую сумму 600 млн рублей. При филиале в 2015 году открылось первое представительство — в Самаре. До конца года должна заработать площадка в Казани.



На продажу выставлен комплекс жилых зданий на ул. Ново-Садовая 305 в Самаре общей площадью 11 165 кв.м, в котором прежде размещались офисы и отделение Сбербанка. Стартовая цена — 556 025 000 рублей.

В 2015 году **Юго-Западный филиал РАД** откроет представительство в Краснодаре, которое займется реализацией объектов в курортной зоне черноморского побережья и проблемного имущества Сбербанка на территории Кубани, реализуемого в ходе банкротства.

что: Юго-Западный филиал ОАО «РАД», штат — пять человек, директор филиала — Инна Череватая (на фото).

где: Главный офис расположен в Ростове-на-Дону.

когда: Создан в 2011 году.

зачем: Филиал продает объекты Юго-Западного и Северо-Кавказского территориальных банков Сбербанка, корпорации «Россети», компании «Росгеология», регионального банка «Донтекстбанк», а также объекты частных собственников. Работает с имуществом в Южном и Северо-Кавказском федеральных округах.



в чем «фишка»? Более чем за три года проведено 66 сделок на общую сумму 992 млн рублей. Самая крупная — продажа за 346,17 млн рублей гостиничного комплекса «Танаис» на берегу Дона. Отсутствие реальных конкурентов на рынке Южного и Северо-Кавказского регионов дает возможность развития и популяризации аукционов РАД. Помимо представительства в Краснодаре рассматривается возможность создания аналогичной площадки в Сочи. Прогнозы по увеличению внутреннего туризма и высокая загрузка местных отелей на прошедших новогодних каникулах позволят привлечь сюда инвесторов, подыскивающих перспективные активы.



Четырехзвездочный отель «Танаис» находится в центре Ростова-на-Дону. Гостиница открылась в 2008 году и была заявлена как лучшая в городе. С конца 2010-го здание не используется. Сейчас новый собственник готовится к перезапуску объекта.

Новосибирский филиал РАД открывает во Владивостоке свое представительство в Дальневосточном регионе. В планах — создание представительств в Иркутске, Челябинске и других крупных городах Сибири.

что: Новосибирский филиал ОАО «РАД», три сотрудника, директор филиала — Любовь Колтакова (на фото).

где: Новосибирск.

когда: Открылся в апреле 2011 года.

зачем: Продает объекты пяти территориальных банков Сбербанка, концерна «Алмаз-Антей», компании «Росгеология», компании «РОСАТОМ». География объектов продаж: Иркутская область, Красноярский край, Новосибирская область, Алтайский край, Алтай, Томская область, Пермский край, Удмуртская Республика, Хакасия, Хабаровский край, Амурская область, Приморский край, Еврейская автономная область, Бурятия, Магаданская область, Камчатский край.



в чем «фишка»? За три с половиной года филиал провел 210 сделок на общую сумму 2,041 млрд рублей. Крупнейшим и стратегическим партнером является Сбербанк. Тем не менее продавец активно работает с имуществом частных собственников и госпредприятий. Так, самой крупной сделкой в истории площадки стала продажа непрофильного актива ОАО «НЗХК» (РОСАТОМ) в Новосибирске. Здание на Тайгинской ул., 6 реализовано за 440 000 000 рублей. В 2013 году на базе филиала открылось первое региональное представительство РАД — в Барнауле.



Здание Сбербанка в городе Новоалтайск на ул. Космонавтов, 16а площадью 4746,6 кв.м будет продаваться в 2015 году.

Тюменский филиал РАД провел в прошлом году весьма необычную сделку. Продан так называемый Дом с привидениями в центральной части Ханты-Мансийска. Здание, в котором долгое время никто не мог прижиться, реализовали за 16,2 млн рублей.

что: Тюменский филиал ОАО «РАД», штат — пять человек. Руководитель — Дмитрий Сусликов (на фото).

где: Офис расположен в Тюмени.

когда: Создан в ноябре 2012 года.

зачем: Тюменский филиал продает объекты Уральского и Западно-Сибирского территориальных банков Сбербанка России, концерна «Алмаз-Антей», ОАО «Рособоронсервис», ОАО «Россети», частных клиентов. Филиал работает с активами в Тюменской, Свердловской, Челябинской, Курганской, Омской областях, в Республике Башкортостан, Ханты-Мансийском и Ямало-Ненецком автономных округах.



в чем «фишка»? За два года работы филиал организовал продажи 68 объектов жилой и коммерческой недвижимости на общую сумму 504,3 млн руб. В настоящее время в работе находятся 75 объектов коммерческой недвижимости начальной стоимостью более 1,1 млрд руб. В марте РАД откроет представительство в Екатеринбурге, которое будет пожинаться филиалу в Тюмени. Тюменский филиал является членом Торгово-промышленной палаты Тюменской области, принимает регулярное участие в профильных выставках и конференциях. Сотрудничает с местным представительством Российской гильдии управляющих и девелоперов.



К продаже готовятся нежилые помещения в административном здании на ул. Первомайской, 56 в центральной части Екатеринбурга. Общая площадь объекта составляет 15 489,4 кв.м. На территории имеется парковка на 40 автомобилей. Стоимость лота — 438 960 000 рублей.