

Юбилейное предложение	10
Обжитый север	10
Офисы с мотором	11
Сталинское наследство	11
Интервью с директором московского филиала РАД Еленой Гайдай.....	12

развитие территорий

Материалы полосы подготовила Евгения ИВАНОВА

Придорожная торговля

До конца года Московская область планирует выставить на торги право аренды 250 участков. Около половины пятен зарезервировано для придорожной инфраструктуры.

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ наделов — 2800 га. Они имеют разное целевое назначение: 28% предназначены для объектов дорожного сервиса (автозаправок с парковками, магазинами и предприятиями общественного питания), 17% — для сельскохозяйственного использования, 16% — для размещения вышек сотовой связи, 10% — под обслуживание автотранспорта (автомойки, мастерские для ремонта автомобилей и стоянки), 4% — под малоэтажное жилищное строительство, 4% — для размещения агропромышленного комплекса и 3% — для складов.

Постановления о реализации 82 участков общей площадью почти 1000 га уже подписаны. Сейчас завершается подготовка документов к аукционам, объявить их обещают в ближайшее время. Адреса, стартовые цены (в размере годовой арендной платы), параметры разрешенного строительства и технические условия

подключения уже опубликованы на сайте Российского аукционного дома, который по договору с Московской областью и занимается продажей земель.

Самые большие территории (по 70–130 га) предназначены для сельскохозяйственного использования. Различные варианты можно найти в Можайском, Волоколамском, Щелковском, Талдомском районах и в Сергиевом Посаде (здесь на Птицеградской улице выставлено 17 участков — по совокупности около 500 га). Цены — 1–3 руб./кв.м. Например, близ деревни Дмитровка 133 га предлагают за 3,136 млн рублей, 75 га у поселения им. Калинина — за 16,7 млн, а 67,8 га в Сергиевом Посаде — за 638880 рублей.

Продавец прогнозирует высокий интерес к пятнам рядом с трассами, предназначенным для заправок, моек, СТО и пр. «Объекты инфраструктуры — это ниша, которая остается доходной несмотря на кризисную ситуацию на рынке.

Благодаря удачной локации и быстрой окупаемости они всегда востребованы у представителей крупного и малого бизнеса», — говорит Андрей Степаненко, генеральный директор РАД. Инвесторам предлагают участки разной площади в Воскресенском, Чеховском, Ногинском, Волоколамском, Дмитровском, Сергиево-Посадском и других районах области. Самый дорогой лот в этой категории — 7,3 га около села Молоди в Чеховском районе (стартовая цена — 10,5 млн рублей).

Есть в списке и площадки для жилищного строительства: 20 га в поселении Уваровка (начальная стоимость — 2,9 млн рублей), девять пятен по 1,45 га в деревне Новый Стан, выставленные по 853244 рубля каждый, и 4,1 га в Мытищах (17,5 млн рублей).

Российский аукционный дом и ранее продавал права аренды участков под строительство в Московской области, рассказывает директор московского филиала

РАД Елена Гайдай. Например, год назад прошли торги по нескольким десяткам пятен под объекты придорожного сервиса, принесшие в казну 780 млн рублей. Однако предстоящая распродажа станет самой массовой за последние годы. Несколько лет правительство Подмосковья потратило на инвентаризацию своей недвижимости. После этого власти перешли к оформлению прав собственности, объявили о реализации земель и зданий, в том числе исторических усадеб, рассказывает г-жа Гайдай.

По данным Министерства имущественных отношений Московской области, в 2014 году площадь участков, оформленных в собственность региона, увеличилась почти на 40% — с 27000 до 37000 га. Реестр имущества, находящегося в собственности, к 1 января этого года содержал сведения о 2281 участке. Доход Подмосковья от управления имуществом в 2014-м превысил 1,2 млрд рублей.

продано!

Удачный губль

На торгах проданы полные пакеты акций трех федеральных компаний: института «Индустройпроект», издательско-полиграфического предприятия «Правда Севера» и Проектно-конструкторского технологического института экспериментального строительства и выставочной деятельности. Общая сумма сделок — почти 170 млн рублей.

Все три лота уже выставляли на торги, однако инвесторов тогда не нашли. На этот раз, в середине сентября, их продавали посредством публичного предложения, т.е. на аукционах с понижением стартовой цены.

Самая дорогая сделка — продажа «Правды Севера» за 87,5 млн рублей. Это старейшее в Архангельской области издательско-полиграфическое предприятие, основанное почти 200 лет назад. Кроме того, оно выпускает периодическую продукцию, книги, учебники, справочники, альбомы, журналы, рекламную продукцию и пр. Активно участвует в выставках, например, в начале сентября отметились на Московской международной книжной ярмарке. В штате предприятия — более 250 человек, в его собственности находятся несколько зданий и участков.

Компанию «Индустройпроект» РАД продал со второй попытки за 32,45 млн рублей. Правда, еще до этого Росимущество трижды выставляло ее на торги, однако инвесторов найти не смогло. В собственности компании есть помещение площадью 1000 кв.м в Москве. В штате — всего три человека.

Также с молотка ушел полный пакет акций Проектно-конструкторского технологического института экспериментального строительства и выставочной деятельности (ОАО «Гостройэкспо»). Это московское предприятие, ранее занимавшееся проектными работами в области гражданского строительства. Занимается сдачей в аренду собственной недвижимости. Его приобрели за 47,9 млн рублей.

На сегодня в рамках агентского договора с Росимуществом Российский аукционный дом объявил торги по принадлежащим Федерации пакетам акций 40 компаний. Календарь продаж распisan до конца года.

На прошлой неделе РАД реализовал пакеты акций трех дорожно-эксплуатационных предприятий. Общая сумма сделок составила более 330 млн рублей.

prime location

Микст с историей

Особняк Нарышкина в центре Петербурга выставлен на продажу. За историческое здание собственник рассчитывает выручить минимум 480 млн рублей.



Здание поблизости от Невского проспекта еще недавно принадлежало компании «СУ-155».

ОСОБНЯК расположен по адресу: Литейный пр., 62. Его площадь — 5500 кв.м, размер участка под ним — 2700 «квадратов». Торги проводит Российский аукционный дом.

Еще недавно недвижимость принадлежала московской компании «СУ-155», которая планировала открыть здесь бизнес-центр. Однако проект реализован не был, здание перешло

к кредиторам фирмы. После технического обследования и обмеров объект законсервировали: отключили все инженерные коммуникации и установили конструкции, помогающие предотвратить разрушение. В нескольких залах на втором этаже фасадного корпуса сохранились отдельные исторические элементы и парадная лестница. Есть два двора. В дальнем стоит действующая котельная, которую можно снести, а потом, по данным РАД, застроить освободившуюся площадку.

Особняк Нарышкина построен в первой трети XIX века и через несколько десятилетий реконструирован по проекту архитектора Гарольда Боссе. В 1870-е годы здесь жил обер-прокурор Константин Победоносцев. В Первую мировую войну в этих стенах размещался Синодальный лазарет, а в советское время — филиал музея Октябрьской железной дороги.



В здании сохранились исторические интерьеры.

В РАД говорят, что по градплану объект можно приспособить под жилье, гостиницу, деловой центр или торговый комплекс. Возможен и смешанный вариант: в фасадной части открыть универмаг, а дворовую использовать под гостиницу или офисы (по такому принципу, например, разделено расположенное рядом здание, в котором работает магазин N&M). Первый двор можно перекрыть, а в образовавшемся атриуме разместить ресторанную зону.

Аукцион назначен на 3 декабря.

хроника

Апартаменты под горой



Российский аукционный дом готовит торги по гостинице на горнолыжном курорте Домбай (Карачаево-Черкесская республика). Они пройдут по поручению собственника — компании ООО «Фотон-инвест». Отель находится рядом с горной рекой Аманауз и Тебердинским заповедником, на Аланской ул., 25а. Площадь девятиэтажного здания с учетом мансарды и цоколя — 2257 кв. м. Его продают вместе с участком размером 1500 кв. м. Объект построен несколько лет назад, подключен к инженерным коммуникациям, в нем выполнена чистовая отделка. Площадь апартаментов — от 56,8 до 129,7 кв. м. «У туристической недвижимости в этом районе высокий инвестиционный потенциал. Домбай с его уникальной природой считается жемчужиной Кавказа», — комментирует Инна Череватая, директор Юго-Западного филиала РАД.

Молотком по залогу

На 30 октября назначены торги по зданию с участком на Физкультурной ул., 17 в Выборге (Ленинградская область). Начальная цена лота — 197 830 000 руб. Это нежилая пятиэтажная постройка от ЦПКИ им. Калинина и стадиона «Авангард», построенная в 1986 году. Площадь здания — почти 9000 кв. м, участка — 10 600 кв. м. Объект сдают в аренду и используют под административно-производственную функцию, что, по мнению оценщиков, является оптимальным вариантом. Недвижимость заложена по ипотеке в Сбербанке. Банк продажу согласовал, обременение будет снято после оплаты сделки.

Банкрот гает скидку

Торги в рамках процедуры банкротства ООО «Компания «Ардай» пройдут 21 октября. На продажу отдельными лотами выставлены два имущественных комплекса в Мурманске. К повторному аукциону арбитражный управляющий снизил цены на 10%. Производственно-складской корпус площадью 4600 кв. м на Домостроительной ул., 18 реализуют вместе с правом аренды 2,4 га (договор заключен до 2045 года). На этой территории работают шиномонтаж и автомойка. Большинство площадей занимает дилерское подразделение концерна Scania — ООО «ТрэйдТрак и Сервис». Начальная цена — 78,6 млн рублей.

Второй лот — пятиэтажное административно-бытовое здание размером 834,5 кв. м с правом долгосрочной аренды участка площадью 475 кв. м (до 2044 года) на Траловой ул., 6а, недалеко от центра города. Имущество оценено в 37,1 млн рублей. Часть здания занимает хостел Prichal. Одно из помещений арендует подразделение страховой группы Ergo. Начальная цена — 33,4 млн рублей. «Объекты отличаются хорошим состоянием, расположением и «правильными» арендаторами, которые давно работают по этим адресам и не планируют съезжать», — рассуждает Ольга Желудкова, начальник по работе с проблемными и непрофильными активами банков Российского аукционного дома (организатор торгов).

Компания «Ардай» признана банкротом в 2013 году. Она работала с недвижимостью, занималась сдачей в аренду собственных активов, покупкой и продажей объектов, строительными работами и пр. Общий размер требований кредиторов составляет 428,9 млн рублей.

Нарезка от Сбербанка

Российский аукционный дом провел торги по десяти помещениям бывших сберкасс по поручению ООО «Сбербанк Капитал». Все объекты находятся в Москве. Это помещения площадью от 98 до 400 кв. м, расположенные в разных районах столицы. Все они имеют вход с улицы. Встройки предлагали под магазины или объекты сферы обслуживания. В среднем на каждый лот претендовали по три участника. Общая сумма заключенных сделок — 262,4 млн рублей (общая начальная цена лотов составляла 233,9 млн). Самой дорогой оказалась застройка размером 135,5 кв. м на ул. Народного Ополчения, 45, рядом со станцией метро «Октябрьское поле». При стартовой стоимости в 72,8 млн рублей она продана за 90,4 млн (или 667 500 рублей за «квадрат»).

Любопытно, что одним из реализуемых лотов была лестница площадью 22 кв. м. Ее оформили в собственность как отдельный объект недвижимости.

Евгения ИВАНОВА

регионы

Евгения ИВАНОВА

На работу — в номера

В Екатеринбурге на торги выставлено бывшее здание гостиницы «Екатерининская». Оно находится рядом с ТРК «Глобус» и уже несколько лет пустует.

ОТЕЛЬ площадью около 4100 кв. м расположен в микрорайоне Уктус на ул. Щербак-кова, 4. Не работает он с конца 2013 года. При этом ТРК, попасть в который можно в том числе из гостиницы, успешно функционирует, после реконструкции здесь открылись аквапарк, современная торговая галерея, мультиплекс и пр.

На первом этаже здания, предназначенного для продажи, расположены ресепшн и конференц-зал на 60–80 человек. На втором — ресторан «Екатерининский», два банкетных зала на 40 и 140 человек. Номера занимают с третьего по пятый этажи: 38 — стандартных, 10 студий, два люкса и один — пятиместный.

Продавец — Российский аукционный дом — предлагает переоборудовать от-

ель под офисный центр. Эксперты РАД обращают внимание на близость к аэропорту (12 км), аквапарку, Ботаническому саду и крупным городским магистралям: Объездной дороге, Кольцовскому тракту и пр.

Стартовая цена — 185 млн рублей. Торги назначены на 23 октября.

Сегодня в Екатеринбурге насчитывается 70 гостиниц с фондом более 4600 номеров. Помимо семи отелей под международными брендами есть несколько качественных объектов, которыми управляют российская «Маринс Групп» и местный оператор ГК «ЮСТА», а также частные отели. В конце сентября заработал Doubletree by Hilton на 141 номер. Это единственный объект гостеприимства, открытый в этом году. В 2016-м новых го-



стиниц не появится, а в 2017-м, по прогнозу компании JLL, заработают сразу два: Hyatt Apartments на 70 номеров и отель категории «эконом» на 160 номеров.

анонс

Наталья АНДРОПОВА

Обжитый север

Российский аукционный дом готовит к продаже 10 смежных участков в Калининском районе Петербурга. Общая площадь пятна — 20 га. Согласно ППТ здесь можно построить три многоквартирных дома высотой до 75 м и площадью более 80 000 кв. м, а также коммерческую недвижимость.

ТЕРРИТОРИЯ расположена в квартале между проспектом Маршала Блюхера, Лабораторным проспектом, Бестужевской улицей и Кушелевской дорогой. Точный адрес: пр. Маршала Блюхера, 12.

Сейчас на участке стоят 32 одно- и двухэтажных нежилых здания: бывшие проходные, склады и гаражи, принадлежавшие артиллерийскому заводу, на землях которого ведется активное жилищное строительство. Общая площадь этих строений, предназначенных под снос, составляет 25 240 кв. м.

Согласно ПЗЗ квартал находится в зоне средне- и многоэтажной жилой застройки. Проект планировки квартала утверж-

ден в декабре 2014 года. В соответствии с ним на одном из участков на первой линии проспекта Маршала Блюхера должны быть возведены два многоквартирных дома с встроенно-пристроенными помещениями и подземными гаражами. Еще один дом расположится со стороны Кушелевской дороги. Остальные наделы займут паркинг, два детских сада, крытый спорткомплекс, а также несколько объектов бытового обслуживания и торговли.

У квартала хорошая транспортная доступность. В 10–15 минутах ходьбы находятся станции метро «Лесная» и «Пр. Мужества». Недалеко расположены выезды в центр города и на КАД, а также желез-

нодорожная станция Кушелевка. Рядом проходит несколько маршрутов общественного транспорта.

В этом районе уже строятся первая и третья очереди жилого комплекса «Кантемировский» от группы компаний «ЦДС» и ЖК «Калина-Парк 2» от «Группы ЛСР».

Район давно обжит и хорошо обеспечен бытовой, коммерческой и социальной инфраструктурой. Вокруг достаточно медицинских учреждений, поликлиник, школ, детских садов. Относительно недалеко находятся Институт машиностроения и Государственный технический университет.

Будущим покупателям жилья обеспечен хороший выбор торговых и торгово-развлекательных комплексов: «Европолис», «Мебель Сити», «Академический», «Максидом», «Метрика», «Карусель», есть боулинг, кинотеатр, кафе, автосалоны, аптеки и банки. В пешеходной доступности — парки Академика Сахарова, Пионерский, Муринский и Лесотехнической академии. Вдоль Кушелевской дороги строится несколько бизнес-центров.

prime location

Евгения ИВАНОВА

Юбилейное предложение

Роскартография реализует здание с участком в историческом центре Омска, у стен Омской крепости. Объект пытаются продать посредством публичного предложения. Торги организует Российский аукционный дом.

НЕДВИЖИМОСТЬ принадлежит местной картографической фабрике, включенной в состав госкомпании. Это несколько зданий общей площадью более 5000 кв. м и 0,7 га на ул. Таубе, 13. Здания пустуют с 2012 года: фабрика переехала в комплекс на улице Куйбышева, построенный специально для нее.

Участок располагается напротив Омской крепости. Ее сейчас реставрируют за бюд-

жетный счет к 300-летию города, которое отпразднуют в следующем году. В крепости должны открыться отель и ресторан, исторические корпусы Арсенала и кухни-столовой приспособят под мастерские народных промыслов, музей оружия, административные помещения и пр. Кстати, к юбилею приведут в порядок не только крепость, но и сам город: расширят улицы, реконструируют здания, заменят и ча-

стично вынесут из исторического центра инженерные сети, обустроят пешеходную зону, займутся освещением, работами по озеленению и укреплению берегов, откроют несколько новых памятников и пр.

На участке картографов нет охраняемых построек, все здания можно снести, а на их месте возвести общественно-деловые объекты. «Здесь можно реализовать интересный проект. Близость к глав-

ной городской достопримечательности гарантирует успех, — говорит заместитель генерального директора РАД Динара Усеинова. — Если бы не ситуация на рынке, имущество можно было бы реализовать по стартовой цене или дороже. Но собственник правильно оценил реалии: выбрал подходящий способ продажи и рыночную цену отсечения, поэтому мы надеемся найти покупателя на этот объект».

Начальная стоимость лота — 82,6 млн рублей. В течение месяца она будет постепенно снижаться и в итоге может опуститься до 57,82 млн. Максимальный дисконт, таким образом, составит 30%.

анонс

Евгения ИВАНОВА

Офисы с мотором

В подмосковном Серпухове к продаже готовится офисный комплекс рядом с ТЦ «Слава» (бывший «Самохвал»). За здание площадью 4700 кв.м собственник рассчитывает выручить 70 млн рублей.

БИЗНЕС-ЦЕНТР расположен в центре города, на Борисовском шоссе, 17. Железобетонное девятиэтажное здание построили в 1975 году для Всероссийского исследовательского института мотопромышленности (позже ОАО «Мотопром»). Сейчас его предлагают потенциальным арендаторам как объект категории В. У комплекса есть паркинг — общий с ТРЦ «Слава», расположенным по соседству. Кстати, торгово-развлекательный

центр также разместился на бывших площадях НИИ.

Часть помещений в бизнес-центре сдана в аренду. Российский аукционный дом, который готовит объект к торгам, предлагает будущему собственнику организовать на первом этаже торговую зону, полагая, что это повысит ликвидность актива.

Здание и участок под ним оформлены в собственности. Недвижимость планируют продать на торгах (дата

пока не назначена). Стартовая цена — 70 млн рублей, или около 14 900 руб./кв.м.

«Серпухов — динамично развивающийся город, в котором запускаются новые производственные предприятия, строится жилье. В прошлом году он занял седьмое место в рейтинге наиболее сбалансированных городов с населением свыше 100 000 человек по индексу устойчивого развития,

составленному Sustainable Growth Management Agency. Рядом с ним проходят трассы М2 «Крым» и А-108 «Московское большое кольцо», а также дороги федерального значения М4 «Дон» и М3 «Украина». Через Серпухов идет ветка Московской железной дороги, здесь работает порт, который осуществляет пассажирские и грузовые перевозки. А значит, офис в этом городе должен быть интересен транспортным и логистическим компаниям. Здание находится в самом центре, что особенно привлекательно для арендаторов. А за такие деньги оно должно быть крайне интересно и инвесторам», — говорят в РАД.

хроника

Здоровая логистика

Складской имущественный комплекс площадью 18 600 кв.м в Новой Москве выставлен на продажу. Он занимает два участка общей площадью 9,1 га в 150 м от Симферопольского шоссе и 1 км от МКАД. Ранее объект использовала аптечная сеть ОАО «МосОблФармация», принадлежавшая правительству Московской области (в 2011 году продана оператору аптечной сети «А5»). Сегодня собственником площадей является ООО «Тера».

Высота потолков складских помещений составляет от 3 до 12 метров. Подключены все инженерные коммуникации (электро-, водо- и теплоснабжение). Площадка находится в зоне промышленно-складской застройки. Есть собственная железнодорожная ветка с разгрузочной платформой. «Наличие помещений специального назначения: склада закиси азота, кислорода, спиртового и холодного склада, ангара и пр. — позволяет будущему владельцу хранить здесь практически любую продукцию», — говорит Дмитрий Петраков, заместитель начальника коммерческого департамента РАД. Торги состоятся 23 октября. Начальная цена — 367 млн рублей.

Цены приземлились

Аукцион по продаже территории около аэропорта «Южный» пройдет 9 декабря. К новым торгам собственник согласился пересмотреть стартовые цены. Теперь начальная стоимость участка площадью 106 га составляет 42,7 млн рублей, а задругой (размером 40 га) просят 16,09 млн. Площадки находятся в Аксайском районе Ростовской области, в 3,5 км от федеральной автодороги М-4 «Дон». Строящийся аэропорт «Южный» станет главным для Ростова-на-Дону, после его запуска прежний будет закрыт. «Расположение позволяет возвести здесь первоклассный логистический или промышленно-складской комплекс», — говорит директор Юго-Западного филиала РАД Инна Череватая.

Земля принадлежит местной компании ООО «Южный Капитал».

Чиновникам реклама не нужна

На аукцион выставлено 50% акций ОАО «Рекламный центр Московской области», принадлежащих правительству Подмосковья. Аукцион пройдет 23 ноября. Начальная стоимость лота — 68 млн рублей.

Основная деятельность ОАО — оказание услуг по распространению наружной рекламы в Московской области. Фирма создана в 2002 году региональными властями. Сегодня половина в ней принадлежит крупнейшей на российском рекламном рынке компании Russ Outdoor, которая стала совладельцем в 2011-м.

Рекламный центр Московской области по итогам 2012–2013 гг. продемонстрировал хорошую финансовую отчетность, однако в последние два года стал сокращать присутствие на рынке. По данным «СПАРК-Интерфакса», в 2014-м выручка компании составила 28,89 млн руб. Решение продать акции принято в рамках политики, направленной на развитие конкуренции и на сокращение доли государственных организаций на рынке.

Ремонт как бонус



Российский аукционный дом готовит к торгам помещение на Английской наб., 22 (Петербург). Это часть бывшего особняка герцога Лейхтенбергского, построенного в XVIII веке и признанного вновь выявленным объектом культурного наследия. К реализации готовят 700 кв.м на трех этажах в фасадной части здания. Это пространство образовалось в результате объединения семи квартир. Есть два входа — один с фасада и один со двора. Высота потолков — от 3 до 5 метров. Из окон открывается вид на Васильевский остров и Неву. В доме сейчас идет капитальный ремонт, на торги объект выставят после его завершения. Здесь можно разместить бутик-отель, представительский офис или штаб-квартиру крупной компании, говорят в РАД. Стартовая цена — 400 млн рублей.

Евгения ИВАНОВА

prime location

Наталья АНДРОПОВА

Сталинское наследие

До конца года Российский аукционный дом намерен выставить на продажу два офисных объекта в Москве. Оба находятся в рабочем состоянии и отличаются превосходной локацией.

ТОЧНЫЙ АДРЕС бизнес-центра класса С в Басманном районе Центрального административного округа столицы: Спартаковская ул., 2А, стр. 1. Шестиэтажное административное здание 1937 года постройки находится в квартале между улицами Спартаковской, Доброслободской, Аптекарским и Лефортовым переулками, в окружении плотной жилой и общественно-деловой застройки. Это исторический и туристический центр столицы.

Общая площадь объекта составляет 8667 кв.м, офисов, пригодных для сдачи в аренду, — около 6000 кв.м. В здании есть два подземных этажа, оно обеспечено всеми необходимыми инженерными коммуникациями, приточно-вытяжной вентиляцией, связью и Интернетом, охраняемой парковкой. На первом этаже размещены стойка администратора, столовая, кафе, магазины. Планировка офисов — кабинетно-коридорная. Бизнес-центр стоит



на участке размером 3898 кв.м, договор аренды земли действует до 2021 года.

Отсюда легко добраться на автомобиле до Садового или Третьего транспортного кольца. До ближайшей станции метро «Бауманская» — не более 700 м. Чуть больше — до станций «Ком-

сомольская» и «Красные ворота».

Второй объект представляет собой центральную часть здания, построенного в 1959 году в стиле сталинского неоклассицизма на набережной Яузы (Семеновская наб., 2/1, стр. 1).

Выставленные на продажу помещения общей площадью

8900 кв.м полностью занимают административную часть десятиэтажки, оборудованную отдельным входом с фасада. Арендпригодная площадь — около 5000 кв.м, есть столовая, пост охраны. Здание оборудовано приточно-вытяжной вентиляцией, оптоволоконной связью, электронной системой доступа, располагает парковкой и находится в рабочем состоянии. Новый владелец может сразу сдавать офисы в аренду, говорят в РАД.

У административного здания есть два жилых крыла, и ничто не мешает перестроить его центральную часть под жилье или апартаменты с видом на воду с верхних этажей. От реки фасадную часть отделяет сквер. До станции метро «Семеновская» — около 1 км, до «Электrozаводской» — 530 м. В 2016 году правительство Москвы обещает открыть «Электrozаводскую-2», которая образует пересадочный узел с Арбатско-Покровской линии на третий пересадочный контур.

Недвижимость принадлежит АО «НИЦ ЕЭС» (компания «Россети»). Цена объектов пока уточняется.

регионы

Евгения ИВАНОВА

Магазин сетей

В ноябре Российский аукционный дом планирует продать административные здания структур компании «Россети» — два в Ростове-на-Дону и одно в Екатеринбурге. Объекты сдадут под офисы и предлагают инвесторам как готовый арендный бизнес.

НЕДВИЖИМОСТЬ принадлежит АО «НИЦ ЕЭС», входящему в состав «Россетей». В Екатеринбурге оно выставило на аукцион здание на пр. Ленина, 38а, на пересечении проспекта Ленина и улицы Карла Либкнехта. В ближайшем окружении находятся мэрия Екатеринбурга и местный Арбат, пешеходная зона на улице Вайнера (от проспекта Ленина до улицы Радищева). Из достопримечательностей — исторический район

Завод-Крепость, кинотеатр «Колизей». Объект выставлен как набор помещений общей площадью 7147,2 кв.м. Встройке сейчас сдадут в аренду под офисы В-класса и магазины. В числе арендаторов — Уральский банк Сбербанка, несколько турагентств, бар, школа компьютерной графики, мебельный магазин и пр. Начальная цена лота — 198 млн рублей, около 30 000 рублей за «квадрат». Торги пройдут 6 ноября в Москве.

Первый объект в Ростове-на-Дону расположен на Буденновском пр., 2, в центре города, на одной из главных магистралей. Площадь здания — 7700 кв.м, участка под ним — 4400 кв.м. Стартовая стоимость составляет 289,1 млн руб. Второй актив в Ростове-на-Дону — здание на ул. Литвинова, 4 размером 8200 кв.м с наделом 4600 кв.м. Его оценили в 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%. Аукцион по первому лоту назначен на 11 ноября, по второму — на 13 ноября. Торги проведет Юго-Западный филиал РАД в Ростове-на-Дону.



интервью

Беседовала Евгения ИВАНОВА

Елена ГАЙДАЙ:

«Есть шанс найти покупателя даже на развалившийся сарай»

Московская область — один из немногих регионов, решившихся отдать приватизацию на аутсорсинг. В 2013 году областное руководство провело конкурс, с помощью которого выбрало продавца — Российский аукционный дом. Почему регион решил не заниматься реализацией активов самостоятельно? Какие цели ставили перед контрагентом? Чего удалось добиться, а чем пока хвастаться рано? Как поделены полномочия между сторонами договора? На эти вопросы отвечает директор московского филиала РАД Елена Гайдай.

— Давайте для начала назовем цифры: сколько объектов продано за это время, сколько за них удалось выручить?

— Первые аукционы мы провели в конце 2013 года. Начали с двух зданий в Москве, на Большой Ордынке, 53. В течение двух лет Московская область пыталась продать их самостоятельно, неоднократно выставляла на торги. Зная об этом, мы провели целый комплекс рекламных мероприятий — от размещения баннеров на объекте до роуд-шоу. В итоге на наши торги участники подали 13 заявок. Результат оказался впечатляющим: при начальной цене в 96,5 млн рублей лот ушел за 162,5 млн, т. е. почти на 70% дороже.

Всего за время сотрудничества с Московской областью мы реализовали 57 объектов, в основном недвижимость: здания с участками, имущественные комплексы, участки, нежилые помещения. Общая начальная стоимость этих активов составляла 864,7 млн рублей, а продали мы их за 1,2 млрд — с 40%-м превышением.

— Ваше вознаграждение зависит от цены сделки?

— Напрямую. На этом как раз и основывается такое сотрудничество: продавец очень заинтересован не просто в том, чтобы сделка состоялась, а в том, чтобы на торги пришло как можно больше участников, желающих приобрести объект. По договору наше вознаграждение составляет 4% от цены продажи, что зачастую не покрывает даже расходов на подготовку аукционов. Мы несем огромные затраты на продвижение объектов, проводим дорогие рекламные мероприятия. Но для нас Московская область — важный имиджевый партнер, убыток от отдельных сделок мы компенсируем доходами от продажи имущества частных собственников.

— Какие продажи оказались неожиданно дорогими?

— В конце 2014 года мы реализовали большой пул участков, расположенных у автомагистралей. Регион выставил их на продажу под объекты дорожного сервиса. На торгах нам удалось найти покупателей на большинство объектов, некоторые ушли с аукциона со значительным превышением стартовых цен. Например, за шесть соток в Котельниках боролись 15 участников, и при начальной стоимости в 400 000 рублей участок приобрели за 31 млн! Или в Одинцовском районе пустой надел без коммуникаций, без подъезда, без разрешений на строительство при стартовой цене в 3 млн рублей реализован за 11 млн. Это было очень неожиданно, учитывая, что участки оценивались по рыночной стоимости.

— Покупатель земли в Котельниках оплатил сделку?

— Конечно. Победителю, компании «ПИК-Регион», территория была необходима, чтобы разместить объекты коммунального обслуживания жилого района, который строится по соседству.

Бывает, что участок под мойку, супермаркет или автосервис, выставленный на торги по рыночной цене, продается втрое дороже, и это вполне допустимо. Но происходят и неожиданные сделки. Например, невзрачное помещение в Орехово-Зуевском районе в 120 км от Москвы привлекло многих претендентов, и цена с 2 млн рублей поднялась до 6 млн.

— А как вы работаете с такими объектами? В списке программы приватизации немало недвижимости в отдаленных селах. Как ее продвигают?

— Московская область — все-таки крайне инвестиционно привлекательный регион, есть шанс найти покупателя даже на развалившийся сарай в отдаленном районе. Самое главное — правильно подойти к этой работе. Важно выехать на местность, увидеть состояние объекта, локацию, окружение, подъезды и пр. С учетом этих данных и состояния рынка наши аналитики готовят маркетинговое исследование, а рекламщики — соответствующую кампанию. Мы понимаем, кому предложить лот, где разместить информацию о нем, как сделать адресную рассылку, к кому прийти лично. Кроме того, наши продавцы ведут переговоры с потенциальными покупателями практически круглосуточно, отвечая на звонки и выезжая на показы и в 6 утра, и в 11 вечера, идя навстречу всем пожеланиям клиентов. На самом деле



Торги по зданию в Барашевском переулке пройдут 23 ноября.



Объект на улице Большая Ордынка — первый объект, проданный РАД в интересах Московской области.



Здание на Садово-Триумфальной улице сейчас занято структурами правительства Подмосковья.

именно для этого регион и искал профессионального продавца. Просто объявить аукцион и ждать покупателя может каждый, но это не гарантирует эффекта.

— Губернатор Московской области Андрей Воробьев решил собрать региональное правительство и его подразделения на одной площадке в Красногорске. Значит ли это, что особняки в разных районах Москвы, которые сейчас занимают чиновники, попадут на свободный рынок?

— Областные госструктуры действительно занимают очень хорошие здания в столице: в Столешниковом переулке, на Верхней Красносельской, Садовой-Триумфальной ул., на Среднем Каретном и др. И после их переезда в область особняки будут выставлены на продажу. Часть из них освободят в ближайшее время, некоторые — в течение двух-трех лет. Сейчас, например, мы продаем здание в Барашевском переулке. Это не старинный особняк, но он находится в тихом центре, на второй линии улицы Покровка. К сожалению, стартовая цена находится на верхней границе рынка — 416 млн рублей, но мы надеемся, что этот дом найдет нового хозяина.

— Вы как-то влияете на выбор объектов, время продажи и сроки экспозиции?

— На выбор объектов, к сожалению, мы не влияем, иначе область выставляла бы на торги исключительно ликвидные лоты, преимущественно особняки в границах Садового кольца. Нам передают не только здания в районе Ордынки или Покровки, но и заброшенные, долгое время неиспользуемые помещения за 100 км от Москвы.

Сроки экспозиции мы согласуем с Минимущества исходя из цены и ликвидности актива: чем сложнее объект или ниже его востребованность, тем дольше нужно искать покупателей. Регион всегда доверяет нашему мнению и идет навстречу в этом вопросе.

— Привлечение частных продавцов для приватизации государственного имущества — распространенная в России практика?

— Московская область — не единственный субъект, отдавший чисто коммерческую функцию (реализацию имущества) специализированной организации. Чиновникам становится все более очевидно, что привлечение частных компаний существенно повышает эффективность продаж. По этой схеме работали и до сих пор работают Петербург, Ханты-Мансийский автономный округ, Казань, Карелия. По их примеру пошли и некоторые муниципальные образования.

Частную компанию есть смысл привлекать не только к приватизации, т. е. продаже права собственности. Она может проводить торги за право аренды участков под строительство (когда у инвесторов есть возможность оформить право собственности на землю после возведения объекта). Начальной ценой на таких аукционах становится годовая арендная плата. Мы, например, по поручению муниципального образования города Звенигорода проводили торги по пятнам под малоэтажное жилье. Общая стартовая стоимость пяти лотов составляла 36 млн рублей, а продали мы их за 76 млн. Выплаты в муниципальный бюджет за пять лет составили 380 млн — вдвое больше, чем изначально планировали.

Были еще торги в Талдоме, а в Ногинске мы даже создали отдельное представительство. Оно уже реализовало 80 объектов на общую сумму 89 млн рублей, что на 18 млн больше стартовых цен. Средняя стоимость лота может показаться невысокой, но не забывайте, что речь идет о небольшом муниципальном образовании с соответствующими объектами. Например, мы реализовали участок под цветочный магазин. При начальной ставке аренды в 99 000 рублей в год его приобрели за 1 233 000 рублей. Три с половиной сотки под торговый объект выставляли за 240 000 рублей, а продали за 2 300 000. На один из аукционов приходили представители сети «Пятерочка», но проиграли местному предпринимателю. В ходе торгов цена выросла с 1,3 млн до 7,5 млн рублей. Кстати, по этим сделкам становится очевидно, что недвижимость для малого бизнеса сегодня — самый ликвидный продукт, кризиса на этом рынке мы не наблюдаем.

Полагаю, со временем многие регионы и муниципалитеты будут привлекать к приватизации профессионалов. Этот тренд идет от федерального правительства, которое уже давно доверило целому пулу инвестбанков и нашей компании продажу федеральных объектов. Итоги этой работы — лучшая реклама такой практики.