

В НОМЕРЕ:

Изыскания инвестора 10
 Гостеприимство на высоте 10
 Подмосковье делится энергией..... 11
 Инвестор под замком 11
 Покупателей зовут на побережье..... 12

анонс

Юлия МИХЕЕВА

«Чемодан» на продажу

На торги Российского аукционного дома выставляют трехзвездочную гостиницу «Карелия» в Красногвардейском районе Петербурга. После продажи нынешний собственник готов арендовать объект на пять лет, взяв на себя все расходы по содержанию здания.

ОТЕЛЬ, построенный в рамках подготовки к Олимпиаде 1980 года, расположен на ул. Маршала Тухачевского, 27/2 и принадлежит компании «Охта групп». На аукцион выставляют 100% долей ООО, владеющего объектом. Начальная цена лота — 440 млн рублей.

После реконструкции здание получило в народе название «Гостиница-чемодан». Его фасады, превращенные молодыми художниками в два громадных чемодана, занесены в Книгу рекордов Гиннесса как самая большая трехмерная картина в мире: рисунок занимает около 15 000 кв. м. Ремонт номерного фонда был полностью завершен в 2014 году.

Площадь гостиницы составляет 19 400 кв.м, участка под ней — 6400 кв. м. На сегодня там имеется 359 номеров (в том числе 120 апартаментов). Работают рестораны, банкетные

и конференц-залы. На прилегающей территории организованы парковочные места на 100 автомобилей.

За счет реконструкции имеющихся офисных помещений число апартаментов можно увеличить еще на 94. Ориентировочный размер инвестиций — около 100 млн рублей. Сейчас в бизнес-центре «Карелии» можно снять различные конторы (от 18 кв.м до целого этажа) по ставкам 770–840 руб./кв.м в месяц. Стоимость аренды апартаментов — от 28 000 до 42 000 в месяц.

По данным РАД, отель стабильно заполнен на 70–90%. Если продажа состоится, «Охта групп» готова арендовать объект на пять лет и нести все текущие расходы на содержание. К стати, она управляет еще тремя гостиницами: хостелом «Граффити», бутик-отелем «Трезини» на Васильевском острове, а также отелем «Амбассадор» в Италии.



МНЕНИЯ ЭКСПЕРТОВ

Анна СИГАЛОВА,

заместитель директора департамента инвестиционных услуг Colliers International в Санкт-Петербурге:

– Начальная цена для этого отеля невысока, хотя в ходе торгов она может значительно увеличиться, до 600–700 млн рублей. Объект, скорее всего, может заинтересовать инвестора, рассчитывающего переоборудовать здание под апартаменты на продажу. Проект реконструкции, предусматривающий увеличение их числа, также вполне реален. Рыночная стоимость апартаментов после реконструкции с учетом особенностей локации объекта может составить 80 000–90 000 рублей за квадратный метр.

Кирилл АКИНЬШИН, руководитель отдела консалтинга и оценки Maris в ассоциации с CBRE:

– Объект может быть интересен инвесторам, знакомым с гостиничным бизнесом, но таких в городе практически не осталось. Кроме того, есть сомнения в перспективности схемы с последующей сдачей отеля в аренду. Не припомню, чтобы такой механизм был реализован для гостиниц этой категории с сопоставимым количеством номеров. Хотя некоторые собственники предлагали приобрести номера в мини-отелях в центре Петербурга с гарантированными арендными платежами на три или пять лет. Я бы рассмотрел проект редевелопмента здания под офисный центр. Он может привлечь много потенциальных покупателей, так как бизнес понятен, легко просчитать будущие доходы и расходы и принять решение о покупке.

правила игры

Наталья АНДРОПОВА

Без лишних жертв

Представители Министерства экономического развития встретились с руководителями электронных торговых площадок (ЭТП), на которых размещаются закупки предприятий, работающих по 223-ФЗ. Стороны обсудили предстоящие реформы: заявленная система аккредитации позволит сократить количество участников. Сегодня на рынке работают более 150 площадок, в добросовестности некоторых не уверены ни власти, ни бизнес.

СО СТОРОНЫ бизнес-сообщества в дискуссии участвовали ОАО «Российский аукционный дом», «ЭТП ГПБ», «B2B-центр», «РТС-тендер», «ОТС», «Аукционный конкурсный дом», «ТендерПро», электронная торговая площадка ОАО «РЖД», «СЭТ-онлайн», «Торги223», «ЭСТП», «Автомобиль-торговые системы», «Россети», «Эксперт РА», «Интерфакс», «СКБ Контур», «АЭТП» и др. — всего около 40 компаний.

В первую очередь участников

встречи волновали условия входа на рынок и способы контроля за деятельностью электронных площадок. Сейчас министерство намерено ввести аккредитацию для тех, кто хотел бы работать по 223-ФЗ «О закупках товаров...», т.е. участвовать в размещении заказов государственными корпорациями.

Заместитель директора Департамента развития контрактной системы Минэкономразвития России Сергей Икряников заявил, что ограничивать численность ЭТП

в сегменте корпоративных закупок не будут. Условием их выхода на рынок станет аккредитация на основе единых требований. НП «Профессионалы электронного рынка» (НП «ПЭР») по итогам встречи уже выработало критерии для аккредитации. Их же будут использовать для регулирования дальнейшей деятельности электронных торговых площадок. Контроль за работой операторов планируют передать Антимонопольной службе.

По мнению Андрея Степаненко, председателя правления НП «ПЭР», предложения министерства полностью отвечают запросам бизнес-сообщества. «Ситуация на рынке корпоративных закупок требует пересмотра и госрегулирования. Но отбор ограниченного числа площадок, как требует 44-ФЗ «О контрактной системе», здесь неуместен, — говорит он. — В ожидании этого отбора игроки тратили до \$1 млн на техническую модернизацию своих систем. Важно, чтобы реформы в рамках 223-ФЗ не вергли их в аналогичные расходы. Открытый рынок корпоративных закупок работает уже более трех лет, на нем определились лидеры и сильные игроки второго эшелона. Его нужно только структурировать. Единые требования к площадкам, аккредитация и четко прописанная ответственность как раз и призваны решить эту задачу».

конфликт

Двойная победа

Верховный суд подтвердил легитимность торгов Российского аукционного дома по площадке Петербургского трамвайно-механического завода (ПТМЗ), а кассационный — по участку на Воскресенской набережной, в центре Северной столицы.

Верховный суд отказал в передаче на рассмотрение Судебной коллегии жалобы УФАС на постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа. Тот отверг доводы антимонопольного органа о нарушениях, якобы допущенных РАД при публикации извещения о торгах по имуществу ПТМЗ. Аукцион за промышленную территорию площадью 18,6 га на Чугунной улице (она продавалась в рамках процедуры банкротства) состоялся в июне прошлого года. В нем участвовали три компании. Победило ООО «ВТЕ», которое связывают с миллиардером Геннадием Тимченко. УФАС по жалобе компании, даже не участвовавшей в торгах, объявило, что организатор нарушил требования, касающиеся публикации извещения. Первая инстанция приняла сторону антимонопольного ведомства, но суд Северо-Западного округа (а теперь и Верховный) подтвердил законность продажи.

Аналогичная ситуация сложилась с участком размером 1300 кв.м на Воскресенской набережной (бывшей набережной Робеспьера). Торги прошли в сентябре прошлого года в рамках процедуры банкротства ЗАО «Первая проектная компания». Напивно претендовали шесть заявителей. Они подняли цену на 80% — с 171 300 000 до 299 800 000 рублей. Выиграло ООО «Инвестиционная компания «Садовое кольцо». Сразу после аукциона фирма, аффилированная с одним из проигравших участников, обратилась в УФАС с заявлением о нарушениях, якобы допущенных при публикации информационного сообщения. На основании этой жалобы УФАС предписало аннулировать торги. Однако РАД обжаловал решение Управления, суды трех инстанций поддержали позицию компании.

«В обоих случаях сделки по формальным признакам пытались оспорить проигравшие участники торгов либо связанные с ними лица. При этом оба аукциона прошли со значительным превышением стартовой стоимости, что, в принципе, уникально для рынка банкротств, где преобладают продажи методом публичного предложения с понижением цены», — комментирует первый заместитель генерального директора Российского аукционного дома Константин Раев.

Евгения ИВАНОВА

хроника

Торги за здоровье

На торгах продан государственный пакет акций (51%) ОАО «Биопрепарат». Его за 23,5 млн рублей приобрела фармацевтическая компания ООО «Эн.Си.Фармасьютикалз» (NCPHarm, импортер лекарственного сырья и производитель лекарственных препаратов).

Предыдущие аукционы, организованные Росимуществом в июне и в сентябре 2014 года, не состоялись из-за отсутствия заявок. При этом пакет акций тогда стоил 10,5 млн рублей, отмечают в РАД. ОАО «Биопрепарат» создано в 1994 году. Общество занимается научными исследованиями в области космической биотехнологии.

«Казачьи» скидки

Рынок «Казачий» на ул. Гагарина, 108е в Новочеркасске (Ростовская область) повторно выставили на аукцион, который пройдет в начале декабря. Покупателям предлагают участок площадью около 5000 кв.м с навесом в 700 кв.м. В апреле его пытались реализовать за 20 млн рублей, теперь стартовая цена снижена до 16 млн. Шаг на повышение — 100 000 рублей. Аукцион проведет Юго-Западный филиал РАД в Ростове-на-Дону.

Молочные активы

На электронной площадке lot-online.ru 20 августа пройдут торги по продаже производственного комплекса Череповецкого молкомбината. Стоимость лота — почти 359 млн рублей. В него помимо недвижимости входит все оборудование предприятия — всего 553 наименования. Заявки на участие принимают до 17 августа, от претендентов требуется задаток — почти 72 млн рублей. Шаг аукциона — 17,9 млн.

ОАО «Череповецкий молкомбинат» подало заявление о банкротстве в июне 2013-го. В январе прошлого года Арбитражный суд Вологодской области ввел на предприятии внешнее управление. Задолженность компании превышает 750 млн рублей, для ее погашения и реализуются заводские активы. По данным местных СМИ, в отношении бывших собственников и руководителя комбината возбуждены уголовные дела по фактам преднамеренного банкротства и мошенничества при получении государственных субсидий.

Секонг-хэнд на колесах



Специалисты «РАД Консалтинг» подготовили отчет о тенденциях российского авторынга и перспективах проведения в нашей стране автомобильных аукционов.

По итогам 2014 года в России продано 2,34 млн новых легковых автомобилей, что на 10,3% меньше показателей 2013-го, и около 6 млн подержанных машин. 93–94% авто продают из рук в руки с помощью объявлений в газетах или на сайтах, оставшиеся 6–7% (в Москве и Петербурге — до 25%) — по системе trade-in в салонах официальных дилеров. Общий объем рынка подержанных автомобилей специалисты оценивают примерно в \$60 млрд.

Во многих странах подержанные автомобили реализуют на специальных аукционах. Наиболее активными игроками этого рынка считаются компании из США, Японии и Великобритании. Так, согласно данным Национальной ассоциации автомобильных аукционов США, в 2013 году на торгах продано 8,2 млн автомобилей на общую сумму \$75,7 млрд. Одними из крупнейших в США являются аукционы Manheim, через которые реализуется до 50 000 легковых машин в день. На них предлагают авто от официальных дилеров, на которые истек срок гарантии, а также автомобили, принадлежащие страховым компаниям, лизинговой и банковский конфискат.

Большинство машин, выставленных на аукционах в Великобритании, представляют собой автопарк компаний, в том числе банков, а также госструктур. В Японии на торгах продают более 90% бывших в употреблении автомобилей. В стране работает свыше 30 аукционных домов с собственными площадками по всей стране.

Автомобильные аукционы в России пока не получили большого развития. Это связывают с тем, что аукционная бизнес-модель пока не популярна у населения. Торги максимально прозрачны, а значит, не позволяют записать цену для ухода от налогов.

В то же время кризисный период, характеризующийся сокращением спроса на новые машины и ростом предложения залоговых автомобилей, может дать толчок к развитию аукционной торговли в нашей стране, полагают в РАД.

В России несколько компаний пытались организовать аукционы (в их числе — американский Manheim), но особого успеха они не добились.

регионы

Материалы полосы подготовила Евгения ИВАНОВА

Нефтяникам не до развлечений

Компания «Томскнефть» продает 100% долей в ООО «Центр досуга и спорта», которому принадлежит развлекательный комплекс «Факел» в центре Томска. Непрофильный актив собственник оценил в 245 млн рублей.

ТОРГИ, назначенные на 15 октября, пройдут на электронной площадке lot-online.ru.

Выставленной на реализацию компании принадлежит не только участок с комплексом, но и все движимое имущество. «Факел» выставлен на реализацию как действующий бизнес, поясняют в Российском аукционном доме (собственник выбрал его продавцом). Выручка ООО по итогам прошлого года — 55,9 млн рублей.

На балансе Центра досуга и спорта находятся два связанных между собой здания на Красноармейской ул., 120 общей площадью более 10 000 кв.м, участок размером 4300 кв.м под ними и еще



около 9200 кв.м, используемых под паркинг и площадки для отдыха.

Центр «Факел», открытый в 2004-м, построен к 400-летию Томска на месте снесен-

ного 50-метрового бассейна «Томь». По изначальной задумке он должен был стать культурным молодежным центром с библиотекой, обучающими классами и интернет-

клубом. Сегодня в его стенах работают ночной клуб, кинотеатр на 218 мест, боулинг, заведения общепита и пр. Часть помещений арендована под школу бокса, фитнес-клуб, детскую танцевальную школу, класс английского языка, салон красоты, турагентство и пр. На базе «Факела» проводятся конференции городского, областного, регионального уровня, «круглые столы», турниры, конкурсы, соревнования, в том числе совместно с Федерацией боулинга России, рассказывают в РАД.

Всего в комплексе занято около 77% помещений, свободные предлагают в аренду. Средняя ставка на подобные объекты в Томске составляет около 700 руб./кв.м в месяц, таким образом, по подсчетам продавца, вложения в покупку «Факела» окупятся ориентировочно за пять лет.

приватизация

Изыскания инвестора

Объявлены очередные торги по федеральной приватизации. Один из самых крупных активов — 100% акций ОАО «Московский центральный трест инженерно-строительных изысканий» («МосЦТИСИЗ»). Они оценены в 390 млн рублей.

КОМПАНИЯ создана на базе советского «МосЦТИСИЗ» — первого треста в стране, образованного в 1932 году специально для инженерных изысканий. В 1960-е у него было много контрактов за рубежом: во Вьетнаме, Кувейте, на Кубе и в Гвинее.

Сейчас компания занимается инженерно-строительными изысканиями, выполняет техническое обследование зданий и сооружений, проектирует

ет дороги и пр. В штате — более 100 человек. Трест владеет нежилыми помещениями в Москве и имущественными комплексами в Рязани (Московская область). Общая площадь зданий и сооружений в собственности предприятия — 6700 кв.м, участков — 3,3 га.

Некоторое время назад компания работала только в Москве и Московской области, но за последние годы серьезно расширила географию присут-

ствия. Теперь она выполняет заказы от Владивостока до Анапы. В числе проектов — аэропорты Внуково и Шереметьево (терминал С), БЦ «Лефортовский», месторождение «Западная Курна» (Ирак), порт «Конакри» (Гвинея) и пр. Самый большой — нефтеналивной терминал «Усть-Луга Ойл». Трест давно сотрудничает с Департаментом городского имущества Москвы, Управлением Роснедвижимости по Московской области, ОАО «МО-

ЭСК», ОАО «Мосводоканал», ОАО «Мосэнерго», ЗАО «Ступинский металлургический комбинат», ООО «Метро Кэш энд Керри», ООО «Мякининское поречье» и др. У компании много зарубежных заказчиков: АО «Фольксваген», ООО «КимберлиКларк», «Хохтиф АГ», ООО «Кампина», ЗАО «Тебодин» и др. Генеральный директор треста Владимир Пасканний называет свое предприятие одним из лидеров отечественного рынка инженерно-строительных изысканий.

Выручка компании по итогам прошлого года составила 160,7 млн рублей, чистая прибыль — 1,45 млн.

Торги проводит Российский аукционный дом.

анонс

Гостеприимство на высоте

Самая высокогорная гостиница в России, построенная на территории легендарного «Приюта одиннадцати» на Эльбурсе, выставлена на продажу. Отель, появившийся здесь в советское время, в конце 90-х сгорел, но в 2000-х на его базе заработал новый.

ГОСТИНИЦА расположена на юго-восточном склоне горы Эльбрус (на высоте 4130 метров) и занимает участок площадью 500 кв.м. Первый отель для альпинистов на этом месте — простая деревянная хижина — появился еще в 1932 году. К 1938-му он трансформировался в капитальное трехэтажное сооружение. На первом этаже жили альпинисты, на вто-

ром — инструкторы и спасатели, на третьем — ученые. После войны на третьем этаже был создан музей. Название отель получил от экспедиции, совершавшей восхождение в 1909 году и переночевавшей на этом месте, в ней было 11 альпинистов (по другой, более грустной, версии, здесь пропала группа из 11 туристов).

В 1998 году здание уничтожил

пожар. В 2001-м на территории старого «Приюта Одиннадцати» построили новый отель на 67 гостей, по документам он готов на 85%, но на самом деле объект давно завершен и принимает гостей. Постояльцы — альпинисты, поднявшиеся с поляны Азау.

Это самая высокогорная гостиница не только в России, но и в Европе. Вдобавок к «легенде ме-

ста» туристы получают панорамный вид на обе вершины Эльбурса, хребты Сванетии, Главный Кавказский хребет и его северные отроги. Продажу по поручению собственника организует Российский аукционный дом. «Площадка входит в большинство альпинистских маршрутов этой части Эльбурса, поэтому действующий комплекс, который может предоставить отдых для туристов на одну-две ночи, привлекает внимание гостей», — говорят в РАД.

«Приют одиннадцати» планируют продать на английском аукционе 24 сентября. Стартовая цена — 70 млн рублей.

регионы

Материалы полосы подготовила Евгения ИВАНОВА

Мурманская коммерция

В рамках процедуры банкротства на торги выставлены производственно-складской комплекс и административное здание в Мурманске. Аукцион назначен на 28 августа.



ОБЪЕКТЫ принадлежат ООО «Компания Ардай». Их реализуют отдельными лотами. Производственно-складской корпус площадью 4600 кв.м продают вместе с правом аренды участка 2,4 га (дого-

вор заключен до 2045 года). Он находится в Ленинском районе Мурманска, на ул. Домостроительной, 18. Начальная цена — 87,4 млн рублей.

На территории объекта работают шиномонтаж и ав-

томойка. Большинство площадей занимает дилерское подразделение концерна Scania — ООО «ТрэйдТрак и Сервис».

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 (Первомайский район), недалеко от центра города. Имущество оценено в 37,1 млн рублей. Часть здания занимает Hostel Prichal. Одно из помещений арендует подразделение страховой группы Ergo.

«По меркам местного рынка коммерческой недвижимости объекты компании «Ардай» выделяются хорошим состоянием, расположением и «правильны-

ми» арендаторами, давно работающими по этим адресам и не планирующими съезжать. То есть по сути вместе с вполне ликвидной недвижимостью победитель аукциона получит надежный и стабильный доход в виде аренды», — комментирует Ольга Желудкова, начальник по работе с проблемными и непрофильными активами банков Российского аукционного дома (организатора продажи).

Владелец активов признан банкротом в 2013 году по заявлению одного из кредиторов — ООО «СтройТехнология» (Петербург). Компания работала с недвижимостью: сдача в аренду собственных активов, покупка и продажа объектов, строительные работы и пр. Общий размер требований кредиторов составляет 428,9 млн рублей. Один из основных — Сбербанк.

приватизация

Подмосковье делится энергией

Министерство имущественных отношений Московской области анонсировало продажу 49,95% ОАО «Энергосбытовая компания Московской области» (ЭСКМО). Дату торгов объявят в ближайшее время. Начальная цена известна — 75 млн рублей.

РЕАЛИЗАЦИЕЙ пакета, принадлежащего региону, займется Российский аукционный дом, выбранный продавцом областного имущества еще в 2013 году.

ЭСКМО учреждена в 2007-м правительством Московской области и ОАО «Мосэнергосбыт» (ему принадлежат оставшиеся акции). Компания занимается оптовой продажей электроэнергии промышленным потребителям, а также предоставляет услуги по энергоаудиту предприятий и созда-

нию автоматизированных информационно-измерительных систем коммерческого учета электроэнергии и мощности. Она представлена не только в Подмосковье, но и в Тверской, Смоленской, Тульской, Нижегородской и Омской областях. Зарегистрирована в Люберцах. Уставный капитал составляет 200 млн рублей.

Помимо акций ЭСКМО министерство планирует реализовать шесть объектов недвижимости: два помещения в Ба-

лашихе на бульваре Нестерова (37,8 кв.м за 2,39 млн рублей и 36,5 кв.м за 2,31 млн), здание с участком в деревне Красная Пахра (относится к Москве), имущественный комплекс с участком около 3,2 га в Ногинске (начальная цена — 42,29 млн рублей), нежилые помещения общей площадью 97,3 кв.м в Люберцах и помещение в поселении Воскресенское. «Эти комплексы выявлены как неэффективно используемые в ходе масштабной инвентаризации, которую проводило министерство. Продажа объектов состоится в рамках выполнения прогнозного плана приватизации областного имущества на 2015–2017 годы», — говорит министр имущественных отношений Московской области Андрей Аверкиев.

prime location

Сытный бизнес

Российский аукционный дом готовит к продаже здание с рестораном в Михайловском саду в Петербурге, рядом с Марсовым полем и храмом Спаса-на-Крови. Собственник рассчитывает выручить за объект 420 млн рублей.

ПОКУПАТЕЛЬ получит право собственности на здание и право аренды на два участка под ним, а также ООО, которому принадлежит ресторанный бизнес. Дата аукциона пока не определена.

Заведение расположено на наб. канала Грибоедова, 2в, лит. А. Это единственное капитальное сооружение на охраняемой территории Михайловского сада, разбитого рядом с Русским музеем. В советское время на этом месте был туалет, после перестройки его приватизировали и оформили строение в собственность. Ресторан итальянской кухни открылся здесь более десяти лет назад.

Площадь одноэтажной

постройки с мансардой — 423,3 кв.м, застекленной террасы — 130 кв.м. Сформировано два участка: первый (210 кв.м) — непосредственно под строением, второй (150 «квадратов») — под террасой.

Здание занимает действующий ресторан «Парк Джузеппе». Это заведение в итальянском стиле с соответствующим интерьером и оборудованием (например, здесь есть дровяная печь для пиццы). Вместимость — 160 человек (60 мест — на террасе, остальные — в самом здании на первом и втором этажах).

У ресторана есть много постоянных клиентов, говорится в презентации РАД, в пик туристиче-



ского сезона (с июня по август) экскурсионные группы обслуживаются по предварительному заказу. Здесь часто проходят мероприятия (свадьбы, юбилеи, корпоративы). Показатели выручки заведения выше средних рыночных: количество чеков в месяц превышает 3000, а число гостей — 6700 человек. Средний чек — 2720 рублей, сумма на одного гостя — 1230 рублей.

«При определении начальной цены учитывалась как

стоимость недвижимости, так и действующего ресторана. Стоимость бизнеса со стабильным доходом. Следует учитывать возможность альтернативного использования площадей. Например, основное здание можно рассматривать как отдельный коммерческий объект, не связанный с ресторанной деятельностью, а функцию «кафе» — оставить только за летней террасой», — добавляет в РАД,

хроника

Девальвация прав

Сбербанк снизил цену на права требования к строительной компании «Балтстрой» на 200 млн рублей. 2 сентября пройдет голландский аукцион, который начнется с 200 млн. Цена отсечения обозначена в 150 млн рублей. В июле банк пытался продать этот же лот со стартовой ценой в 395 млн, но заявок на участие в торгах не поступило.

Компания задолжала кредитору 395 млн рублей. Долг обеспечен залогом в виде 100% долей ООО «Щебсервис» (имеет лицензию до 2028 года на добычу доломитов для производства щебня в объеме 285 000 кубометров в год на одном из месторождений Ленобласти), 100% акций ЗАО «Щебсервис плюс» и комплекса по производству щебня, минерального порошка, базальтовой ваты и известняковой муки в ЛО. Общая площадь производственных и складских зданий превышает 1 000 000 кв.м. Стоимость заложенного имущества, согласно отчету оценщика, составляет 217,3 млн рублей.

Торги пройдут на электронной площадке lot-online.ru.

Картографы оставили парковку

«Роскартография» продала на торгах участок ОАО «Северо-Западный геоинформационный центр» на Васильевском острове в Петербурге. Пятно на ул. Одоевского, 21 размером около 1600 кв.м предназначено для строительства паркинга. Цена сделки — 31,6 млн рублей. Организатор торгов — Российский аукционный дом, который по итогам конкурсного отбора весной 2015-го заключил с ОАО «Роскартография» договор о реализации непрофильного имущества сроком на три года.

Инвестор под замком

Спервой попытки состоялись торги по продаже прав требований по кредиту Сбербанка, выданному ООО «ПК ЭСИ» (бывший завод «Эльбор» — производитель стальных дверей и замков повышенной секретности). Кредит был обеспечен объектами движимого и недвижимого имущества на производственной площадке на Песочной ул., 30 в Боровичах (Новгородская область). Главный актив — два участка размером 7,9 га.

При сумме долга в 411,81 млн рублей актив реализован за 210 млн рублей. Имя покупателя не называется.

«Вита» вышла на возвышенность

Компания «Терминал-ресурс» (группа «Центр развития») продала через Российский аукционный дом 1,8 га в проекте «На Царско-сельских холмах» в Шушарах (Петербург). Сумма сделки не разглашается, в апреле лот выставляли на голландские торги со стартовой стоимостью 315 млн рублей и ценой отсечения 140 млн. Покупатель — ООО «ИСК «Вита». Фирма строит жилой комплекс «Солнечный квартал» в деревне Федоровское Тосненского района Ленинградской области. Застройщик планирует выйти на новую площадку весной 2016 года. На приобретенном наделе можно возвести 14 300 кв.м малоэтажного жилья.

Казармы для богатых



Российский аукционный дом выиграл торги на право реализации 10 квартир-лофтов в центре Петербурга. Они находятся в элитном ЖК «Преображение» недалеко от Смольного. Комплекс разместился в стенах бывших казарм лейб-гвардии Преображенского полка, которые в советское время использовали как производственные цеха. Так как здание является историческим, застройщик сохранил фасады, внутренние планировки и пр. «Лофты — очень популярный вид жилья за границей, относительно недавно мода на них появилась и в России. Однако зачастую у нас называют так объекты, по сути лофтами не являющиеся. На самом деле лофты — это квартиры или апартаменты в бывших промышленных зданиях, с нетипичными для жилья планировками: открытыми пространствами, большими окнами и пр. В Петербурге таких вариантов очень мало, и большинство из них относится к коммерческой недвижимости», — комментирует заместитель генерального директора РАД Динара Усеинова.

Объекты выставлены на торги, которые пройдут в сентябре и октябре этого года. Стартовая цена — 93 000 рублей за «квадрат». «Стоимость определена оценщиком с учетом состояния рынка, мы рассчитываем на ее рост в ходе аукциона, так как сегодня метр в петербургских новостройках бизнес-класса продается от 120 000 рублей, а в нашем случае речь идет о готовых объектах с правом собственности в самом центре города», — добавляет г-жа Усеинова.


анонс

Наталья АНДРОПОВА

Покупателей зовут на побережье

Российский аукционный дом назначил открытый английский аукцион по продаже участка под жилую застройку на западе Васильевского острова. На территории площадью 3 га можно возвести до 85 000 кв.м недвижимости. Торги состоятся 25 сентября. Стартовая стоимость лота — 525 млн рублей.



ТОЧНЫЙ АДРЕС участка: Петербург, Шкиперский проток, 18, корп. 14, лит. П. Земля под застройку расположена в дельте Невы, между Галерной гаванью и Финским заливом, выходит непосредственно к морю. К северо-западу от участка находятся намывные территории с новым пассажирским портом. Западную часть престижного и дорогого Васильевского острова сейчас активно осваивают строители. Здесь на разных стадиях реализации находится около десятка жилых комплексов преимущественно комфорт-класса. Если позволяют видовые характеристики, девелоперы повышают статус ЖК до категории «бизнес». Непосредственно на намывных территориях есть один-два проекта уровня «эконом». По разным оценкам, в этой зоне появится от 1,5 млн до 3 млн кв.м жилья и более 2 млн кв.м общественно-деловой застройки.

К северу от продаваемой территории находится жилой комплекс «Дом на Шкиперском» от строительной компании «Балтийская коммерция». К северо-западу расположены комплексы «Магеллан» и «Колумб», которые возводит на намыве компания «Лидер Групп».

Возможностей строить жилье доступной ценовой категории в центральных районах



города осталось крайне мало. Спрос на такой продукт относительно высок, поэтому эксперты рынка считают предложение Российского аукционного дома вполне привлекательным.

Юго-восточнее надела находится конгрессно-выставочный комплекс «Ленэкспо». После ввода в эксплуатацию «Экспофорума» на юге Петербурга территория «Ленэкспо» подлежит редевелопменту. Собствен-

ник продолжает работать над концепцией, но по плану здесь появятся жилье, небольшой конгресс-центр, набережная и яхт-клуб.

Вблизи выставленного на аукцион участка есть все необходимые для комфортной жизни объекты социальной инфраструктуры: детские сады, школы, поликлиники, магазины, спортивные комплексы. До него легко доехать на общественном транспорте. Ближайшая станция метро — «Приморская» — расположена

в 1,7 км. В 2018 году в створе Большого проспекта и Косой линии появится станция «Горный институт». С 2016 года сюда станет проще добираться и на личном автомобиле: открываются съезды с Западного скоростного диаметра, который проходит в 650 м от участка. Предстоящее строительство моста на остров Серный также улучшит транспортную доступность района.

Надел на Васильевском острове является залоговым активом ОАО «Русский торгово-промышленный банк» (Рускобанк). Территория выставляется на торги единым лотом.

Согласно Правилам землепользования и застройки она находится в зоне средне- и многоэтажной жилой застройки, что позволяет возводить дома высотой до 40 метров. Специалисты РАД считают, что здесь можно разместить жилой комплекс бизнес-класса, а также объекты коммерческой недвижимости, например гостиницу, апартаменты и бизнес-центр. Общая полезная площадь такого проекта может достигать 80 000–85 000 кв.м. В этом случае нагрузка на метр возводимых улучшений составит 6200 руб.

Сейчас на территории стоят несколько складов, гаражей и других нежилых объектов. Ни один из них не является объектом культурного наследия, так что расчистить участок под застройку не составит труда. Прежний собственник земли получил технические условия на подключение к системам инженерного обеспечения.

«Цену можно считать уникальной даже для сегодняшнего нестабильного рынка. Нагрузка в 6200 рублей на метр возводимых улучшений — это очень хорошее предложение для Васильевского острова, где этот параметр может превышать 20 000 рублей», — говорит генеральный директор Российского аукционного дома Андрей Степаненко.

Начальная стоимость лота — 525 млн рублей. Шаг на повышение — 5 млн. Желающим участвовать в аукционе необходимо до 23 сентября внести задаток в сумме 20 млн рублей. Прием заявок начался 5 августа.

МНЕНИЯ ЭКСПЕРТОВ



Ольга ТРОШЕВА,

руководитель консалтингового центра «Петербургская Недвижимость»:

— Стартовая цена актива может повыситься в процессе торгов. К плюсам участка я бы отнесла удачную локацию, популярный у покупателей район. Значительная часть квартир может получиться с хорошими видовыми характеристиками. Транспортная доступность также скоро улучшится за счет ввода ЗСД. Есть и другие положительные моменты, например наличие инженерных сетей, в отличие от соседних территорий на намыве, а также отсутствие на участке памятников. Минусы: нет проекта планировки территории и вообще градостроительной документации. Здесь можно построить комплекс класса «комфорт» или «бизнес». Средняя цена в сегменте «масс-маркет» в этом районе — 111 300 рублей за 1 кв.м, что на 6000 рублей больше среднегородского показателя для обжитых районов. Квартиры бизнес-класса на Васильевском острове продают сейчас в среднем по 186 700 рублей за метр.



Анна СИГАЛОВА,

заместитель директора департамента инвестиционных услуг компании Colliers International в Санкт-Петербурге:

— Если исходить из предельных параметров застройки для этой зоны, здесь можно возвести не более 70 000 кв.м жилья. И еще около 10 000 кв.м коммерческих объектов с учетом низкой обеспеченности острова торговыми площадями. Нагрузка на «квадрат» продаваемой площади действительно составляет около 100 евро. И для Васильевского острова это, конечно, очень привлекательное предложение. Однако стоит понимать, что разработанной и согласованной градостроительной документации на этот квартал нет, и ТЭПы могут быть урезаны.

Исходя из того, какие объекты строятся в ближайшем окружении, здесь целесообразно разместить жилье комфорт-класса стоимостью около 100 000 рублей за 1 кв.м.



Марина АГЕЕВА,

руководитель отдела продаж жилой недвижимости УК «Теорема»:

— Нагрузка в 6200 рублей в цене квадратного метра за относительно подготовленную землю вполне возможна. Очевидно, что вся территория Васильевского острова к югу от гостиницы «Прибалтийская» будет в скором времени занята именно жилой застройкой. Однако полноценное развитие этой зоны возможно только при комплексном подходе, а это очень большой объем инвестиций. Построить привлекательный жилой комплекс на границе промзоны и гигантского гаражного массива будет нелегко, учитывая конкурентную среду и планы застройки намыва. Кроме того, реализация на этой территории любого проекта вызовет социальное напряжение в связи с необходимостью убирать 2000–2500 гаражей. Но и занимать видовые прибрежные земли морского города ржавыми хранилищами старых авто тоже как-то странно.

Близость ЗСД и нескорая перспектива полного освоения юго-западной части Васильевского острова позволяют предположить, что тут будет уместен жилой комплекс комфорт-класса, а не категории «бизнес».



Игорь КОКОРЕВ,

руководитель отдела стратегического консалтинга Knight Frank St. Petersburg:

— Участок на Васильевском острове рядом со сложившейся жилой застройкой — редкое предложение, а потому потенциально весьма интересное. В связи с этим стартовая цена выглядит довольно низкой. Разумеется, если проект не имеет дополнительных сложностей для развития. К таким могут относиться, например, характеристики самого участка или особенности окружения. Я бы рекомендовал тщательно изучить все факторы, чтобы объем продаваемых площадей не оказался ниже ожидаемого.