



## В НОМЕРЕ:

Выгодное соседство.....	10
Версальская пара.....	10
Электронный прорыв.....	11
Недвижимость для разгона.....	11
РАДостный прогноз.....	12

## анонс

Юлия МИХЕЕВА

# Столичный дуэт

На декабрьских торгах Российский аукционный дом готовится продать два объекта недвижимости, расположенные в Басманном районе и Вешняках (Москва). Аукционы организованы по поручению двух госкорпораций в рамках программы избавления от непрофильных активов.

ИНВЕСТОРЫ смогут реализовать на этих территориях любой коммерческий и многофункциональный проект — от апарт-отеля до общественно-делового или торгового центра, говорят в РАД.

Торги по первому лоту проводятся по поручению ПАО «ФСК ЕЭС». Имущественный комплекс общей площадью 10000 кв.м занимает около 1,2 га на аллее Первой Маевки, 15. Ни одна из построек не представляет какой-либо исторической ценности, все можно без проблем снести. В общей сложности там находятся шесть зданий. Кроме того, в лот включено помещение размером 320 кв.м в доме на аллее Первой Маевки, 15, стр. 9–10.

Участок оформлен в долгосрочную аренду на 49 лет. Есть обременение: по распоряжению столичного Департамента городского имущества от 4 апреля 2016-го часть надела предполагают изъять для строительства Северо-Восточной хорды на отрезке от шоссе Энтузиастов до МКАД.

Бывшее предприятие расположено в зоне сформированной жилой застройки, напротив Кусковского лесопарка, недалеко от ж/д станции Вешняки и ст. м. «Рязанский проспект».

В ближайшем окружении имеются детсад, школа, поликлиника, магазины и прочая необходимая инфраструктура.

Лот стоит 347 млн рублей. Шаг на повышение составляет 3470850 рублей. По оценкам консультантов из JLL, площадка привлекательна для строительства апартаментов с магазинами на первом этаже.

Второй аукцион назначен на 15 декабря. На него выставлен объект на Старой Басманной ул., 8, недалеко от Садового кольца. РАД продает его по поручению компании «РЖД-Здоровье». Начальная цена — 230 млн рублей (шаг — 6,9 млн).

В районе Старой Басманной улицы сложилась смешанная застройка: бывшие доходные купеческие дома и жилые особняки XVIII–XIX веков перемежаются типовыми блочными зданиями 1970-х годов постройки. На торги выставлен участок размером 772,3 кв.м, на котором стоит бывшая поликлиника РЖД (1652,2 кв.м), находящаяся в аварийном состоянии.

Четырехэтажное здание не является памятником и тоже предназначено под снос. Это прибавляет

привлекательности лоту: в историческом центре Москвы осталось мало пятен, не обремененных охраняемыми обязательствами. По

мнению РАД, будущий владелец может построить здесь современный апарт-отель со сра-комплексом.

## МНЕНИЯ ЭКСПЕРТОВ

**Татьяна ВЕЛЛЕР, руководитель департамента гостиничного бизнеса компании JLL:**

— На Старой Басманной улице будет вполне уместна гостиница, относящаяся к нижней части среднего ценового сегмента или к категории «эконом». Возможно, даже хостел. В последние годы в этом районе были заявлены несколько проектов под международными брендами. Участок расположен прямо через дорогу от ст. м. «Бауманская». Сейчас она закрыта на ремонт, но после ее запуска отель может привлечь как чувствительных к цене размещения бизнес-туристов, так и тех, кто подыскивает себе пристанище рядом с вокзалами.

**Владимир СЕРГУНИН, партнер Colliers International:**

— Участок в Вешняках исключительно привлекателен для строительства жилья повышенной комфортности. Он обладает хорошей транспортной доступностью, есть выезд на Рязанский проспект. Там следовало бы возвести жилой комплекс класса «комфорт плюс» площадью 25000–30000 кв.м. Возможна небольшая доля апартаментов. Что касается площадки на Старой Басманной улице, то там возможна любая застройка. Но поскольку очевиден дефицит парковочного пространства, вряд ли стоит возводить офисный центр. Наиболее подходящим, скорее всего, окажется многофункциональный жилой комплекс бизнес- или премиум-класса с квартирами, апартаментами и инфраструктурой, предназначенной для резидентов этого объекта.

## продано!

# Разрыв шаблона

Российский аукционный дом провел очередные торги по продаже федеральных пакетов акций предприятий в рамках договора с Росимуществом. Общая стоимость трех реализованных лотов — около 330 млн рублей.

ЛЮБОПЫТЕН результат торгов за 100% акций ОАО «Издательско-полиграфическое предприятие «Кузбасс». Пакет продавали посредством публичного предложения с начальной ценой 134,1 млн рублей и ценой отсечения 67,05 млн, но в ходе торгов претенденты начали повышать стартовую стоимость, не дожидаясь снижения до цены отсечения. В итоге акции ушли за 153,3 млн (почти на 20 млн дороже начальной цены). Победитель — ООО «Дом Плетюхина».

«Это нередкий случай. Торги посредством публичного предложения подразумевают не только снижение, но и увеличение цены, — комментирует Анжелика Иманова, заместитель генерального директора РАД по приватизации. — Инвесторы, привлеченные возможностью приобрести объект по невысокой стоимости, входят в азарт и предлагают за лот больше определенной оценщиками цены».

Дороже всего удалось реализовать полный пакет акций ОАО «Издательско-полиграфический комплекс «Пензенская правда». Это одно из старейших государственных предприятий. Предшественник ОАО был создан в 1926 году в результате слияния редакций местных газет и одной типографии.

За 161,5 млн рублей лот приобрела Самарская инновационная компания. Это холдинговая управляющая компания с несколькими направлениями деятельности: сельское хозяйство (растениеводство, животноводство, хранение и переработка сельхозпродукции), грузовые и пассажирские перевозки, оптово-розничная книготорговля, медицинские услуги.

Еще одна удачная сделка — продажа 100% акций АО «Лабораторно-исследовательский центр по изучению минерального сырья». Профиль предприятия — геологоразведочные, геофизические и геохимические работы в области изучения недр и воспроизводства минерально-сырьевой базы. В ходе торгов цена на него поднялась более чем в шесть раз — с 19,1 млн до 29,6 млн рублей. Покупатель — физическое лицо.

Евгения ИВАНОВА

## развитие территорий

Евгения ИВАНОВА

# Участки под запрос

Российский аукционный дом объявил запрос предложений о приобретении участков в Каменке, в районе Глухарской улицы (Петербург). Инвесторам предлагают 50 га, на которых можно построить квартал площадью 1,78 млн кв.м (из них 800 000 кв.м — жилье).

ТЕРРИТОРИЯ разделена на восемь лотов — от 3,6 до 8,4 га, их общая цена составляет 8 млрд рублей (от 566,24 млн до 2,4 млрд рублей за лот). Земля оформлена в собственность. Проект планировки территории утвержден в 2013 году.

Продавец рассматривает варианты предоставления рассрочки по оплате сделок.

«Молоточного» аукциона не будет, уточняют в РАД. Итоги запроса предложений будут подведены 13 декабря.

Площадка находится в Приморском районе Северной столицы, в зоне активно развивающейся жилищной застройки. С северо-востока участок граничит с ЖК «Чистое небо» (1 млн кв.м жилья), застройщиком которого выступает компа-

ния Setl City. Восточнее холдинг RBI строит жилой комплекс класса «комфорт» UltraCity (300000 кв.м). Квадратный метр жилья в ближайшем окружении в среднем стоит 90000 рублей, говорят в РАД. С западной стороны находится Юнтоловский заказник, занимающий огромную территорию в 976,8 га.

Участки принадлежат ООО «Простор», к которому они перешли от ГК «Город». Вырученные от продажи средства будут направлены на достройку трех проблемных объектов «Города»: ЖК «Ленинский парк», «Морская звезда» и «Прибалтийский». Ситуация с дольщиками этих строек (около 1800 человек) находится на особом контроле у администрации Петербурга, которая и инициировала продажу земли.



## хроника

**Банковская распродажа**

Бывшее отделение Внешэкономбанка на Сергеевском валу, 8 (Москва) выставлено на торги со скидкой в 15%, за 175 млн рублей. Повторный аукцион по продаже помещения под стрит-ритейл площадью 1335,5 кв.м состоится 14 декабря.

Ранее здесь располагалось отделение банка. Объект находится в Южном административном округе столицы, в Даниловском районе. В полукилометре — метро «Тулльская», в ста метрах — остановка общественного транспорта. Помещение обладает всеми характеристиками качественного стрит-ритейла — расположено на первом этаже жилого дома в месте с высокой проходимостью, удобная планировка, говорит продавец.

Торги проводит Российский аукционный дом. Они организованы в рамках договора, заключенного по итогам конкурса в сентябре этого года между продавцом и банком, говорит первый заместитель генерального директора РАД Константин Раев. Срок действия соглашения — три года.

**Инкогнито на взлетной полосе**

Имущество Волгодонского аэропорта продано на торгах Российского аукционного дома. Согласно договору поручения, заключенному между собственником и продавцом, покупателя и цену продажи не раскрывают. Напомним, что начальная стоимость лота составляла 14 млн рублей, цена отсечения — 1,5 млн.

На торги выставляли здание аэровокзала, производственные и подсобные строения, приборы и оборудование (земля и взлетная полоса — в госсобственности). Имущественный комплекс аэропорта продавали по поручению ОАО «Аэропорт Ростов-на-Дону» (УК «Аэропорты России» Виктора Вексельберга).

Аэропорт был построен в 70-е годы прошлого века, не работает с 2002-го (переведен в разряд аэродромов для выполнения авиационных работ). Пока функционировал, относился к аэродромам класса В и мог принимать самолеты Ту-134 и Як-42 и все более легкие, а также вертолеты всех типов. Длина взлетно-посадочной полосы — 2200 метров.

**Депозит ушел на ремонт**

Российский аукционный дом продал по поручению Московской области бывшее пожарное депо в Ногинском районе Подмосковья. Имущественный комплекс (здание 170,9 кв.м и участок площадью 1578 кв.м) расположен в городском поселении Обухово, на улице Комбинат. Победителем торгов стала компания «РемдорстройКА», которая приобрела лот по стартовой цене, за 3,5 млн рублей.

**Дважды Radisson**

Четырехзвездочный Radisson Blu Hotel откроется на Береговой улице в Ростове-на-Дону весной следующего года. Компания Carlson Rezidor подписала с собственником, «Группой Агроком», соглашение об управлении объектом. До конца года в гостинице начнется отделка интерьеров и номеров. «Ростов — крупнейший административный, научно-образовательный и промышленный центр на юге России, идеальное место для отеля под нашим брендом», — говорит Дэвид Дженкинс, вице-президент по развитию бизнеса Carlson Rezidor Hotel Group.

Отметим, что этот отель был построен в конце 1990-х и прежде уже находился под управлением группы Rezidor, пока из-за конфликта совладельцев не закрылся (тогда он назывался Radisson SAS Don Hotel). Собственники к тому же перестали обслуживать кредит, выданный Сбербанком на строительство, поэтому банк через суд забрал отель себе и выставил на реализацию. В декабре 2014 года на торгах, которые проводил Российский аукционный дом, объект и приобрела «Группа Агроком» (за 346 млн рублей). После этой сделки представители Carlson Rezidor решили вернуться в Ростов.

В перезапуск гостиницы собственник вложил порядка 200 млн рублей. Помимо 81 номера в отеле будет лобби-бар, ресторан и spa-центр.

Кстати, власти Ростова-на-Дону в марте этого года предложили «Агрокому» соседний участок для строительства второй очереди гостиницы.

## развитие территорий

Материалы полосы подготовила Евгения ИВАНОВА

**Выгодное соседство**

**Терминально-логистический комплекс в Белоострове (под Петербургом) продадут на аукционе. Он расположен рядом со строящимся Федеральным испытательным центром компании «Россети».**



ТОРГИ готовит Российский аукционный дом. Терминал класса А «Северные ворота» находится на Новом шоссе, 53, лит. А (на территории промзоны Белоостров), в 100 метрах от железнодорожной станции Белоостров и в 2 км от трассы «Скандинавия» и Западного скоростного диаметра.

Комплекс состоит из нескольких зданий складского и административного назначения общей площадью 12 176 кв.м

и участка под ними размером 6,78 га (в аренде до 2058 года). Общая площадь двух административных построек — 6692 кв.м (арендопригодная — 4562 кв.м), а складского корпуса — 5226 кв.м (арендопригодное пространство — 5003 кв.м). Около 3 га не застроены. Здесь можно разместить дополнительные складские площади.

«Северные ворота» построены в 2009 году. Часть комплекса включена в реестр складов временного хранения Санкт-Петербургской и Центральной акцизной таможни. Терминал занимается таможенным оформлением и хранением импортных грузов. Собственником комплекса являются владельцы компании-производителя морской электроники «Транзас».

«В 2015 году началось бурное развитие промзоны Белоостров, в первую

очередь благодаря проекту компании «Россети», которая строит здесь Федеральный испытательный центр. При наличии крупного федерального предприятия привлечет множество смежных производств, обеспечит согласования по инженерным и транспортным сетям. Это открывает для владельцев терминала широкие возможности по развитию складской и логистической функций. Важно и то, что можно построить вторую очередь объекта», — комментирует Юлия Акимова, заместитель начальника коммерческого департамента РАД.

Аукцион запланирован на первый квартал 2017-го. Запрашиваемая цена — 780 млн рублей. Торги готовятся по поручению собственника, актив выставлен на продажу как непрофильный.

## приватизация

**Отходное дело**

**На продажу выставлены два крупнейших аффинажных завода России — в Новосибирске и Московской области. Их стартовая стоимость превышает 2 млрд рублей.**

27 ДЕКАБРЯ Российский аукционный дом проведет торги по продаже полных пакетов акций Новосибирского аффинажного завода и Щелковского завода вторичных драгоценных металлов.

Основная деятельность предприятий — переработка промышленных продуктов с целью получить из них драгоценные металлы. Помимо этого они изготавливают стандартные и мерные слитки, обрабатывают отходы и лом драгоценных металлов, производят высокотехнологичную солепорошковую продукцию на основе серебра (применяется в фармацевтической, химической и других отраслях). Также занимаются оптовой торговлей золотом и другими драгоценными металлами. Доля заводов на российском рынке по разным видам дея-

тельности варьируется от 2 до 85%.

Начальная цена АО «Новосибирский аффинажный завод» — 800,67 млн рублей, АО «Щелковский завод вторичных драгоценных металлов» — 1,214 млрд рублей.

Этой продажей государство передает частным инвесторам значительную часть рынка переработки драгметаллов для промышленных нужд, поясняют в РАД. Но под контролем властей останется крупнейшее предприятие аналогичного профиля — Приокский завод цветных металлов.

«Это уникальное предложение — впервые государство выставляет на открытый рынок подобные активы. Мы уверены, что за инвесторами дело не станет. Инвестиции в цветные металлы

оцениваются инвестфондами и инвестбанками как высокодоходные и мало-рисковые. Это альтернатива вложениям в недвижимость и твердые валюты. При этом, несмотря на очевидный высокий потенциал данного рынка и международное признание отечественной продукции, эти заводы нуждаются в серьезной модернизации и докапитализации. Производственные мощности не задействованы в полной мере, есть необходимость в грамотном управлении, расширении рынка сбыта, привлечении новых поставщиков. Эффективные инвестиции в имеющиеся мощности позволят в короткие сроки занять существенную долю российского рынка и закрепить свои позиции на зарубежных. Для инвесторов приобретение 100-процентных пакетов — наилучшая возможность гарантировать вложения, в оптимальные сроки переоснастить устаревшие производства и вывести заводы на новый уровень», — говорит Андрей Степаненко, генеральный директор РАД.

## анонс

**Версальская пара**

**Два особняка в элитном комплексе «Северный Версаль» (Петербург) выставлены на продажу единым лотом за 410 млн рублей.**

РОССИЙСКИЙ аукционный дом (РАД) готовит к продаже два особняка с участками в элитном комплексе «Северный Версаль» в Лахте. Поселок, построенный на северо-западном берегу Лахтинского разлива (озера в северной части Невской губы Финского залива) и недалеко от Юнтоловского заказника с рекой Юнтоловкой, полностью закрытый. «Северный Версаль» состоит из 49 особняков, стилизованных под классическую архитектуру Петербурга и его пригородных ансамблей. «Здесь можно в одном месте увидеть павильон «Эрмитаж», Мавританский дворец, Лазурный и Янтарный

бельведеры, Малый Трианон, — говорится в презентации проекта. — Дополняют картину великолепные сады и фонтаны». На каждом участке можно разместить вертолетную площадку.

К продаже подготовлены дома по адресу: Новая ул., 27, корп. 5 и 7. Особняки выставлены единым лотом. Их площадь — 543 и 342 кв.м, размер прилегающих участков — около 0,8 и 0,7 га соответственно. Дома построены по индивидуальным проектам. Их можно приобрести и по отдельности, но участки тогда нужно будет размежевать, объясняют в РАД.



«Северный Версаль» — уникальный жилой комплекс, не имеющий аналогов в России и Европе. Это охраняемый поселок, в ближайшем окружении которого расположены элитные курорты на берегу Финского залива, яхт-, гольф- и фитнес-клубы. Особняки идеально подойдут для загородной резиденции крупной компании или для семейной усадьбы», — рассуждает Юлия Акимова, заместитель начальника коммерческого департамента РАД.

## анонс

Материалы полосы подготовила Евгения ИВАНОВА

# Подмосковная розница

**В декабре Российский аукционный дом проведет серию аукционов по продаже прав аренды 67 участков различного назначения, расположенных в Московской области. Среди лотов есть и наделы под объекты придорожного сервиса.**

АУКЦИОНЫ пройдут в четыре захода. На торги 2 декабря выставлены 20 участков общей площадью почти 94 га (их совокупная стартовая стоимость — более 42,8 млн рублей). 7 декабря будет разыграно право аренды девяти пятен размером свыше 316,5 га (начальная стоимость — почти 58 млн рублей). На торгах, назначенных на 9 декабря, будет продан 21 надел общей площадью около 233 га (48,7 млн рублей).

Заключительная в этом году торговая сессия пройдет 23 декабря, заявки на участие в ней принимают до 21-го числа. На этом аукционе будет реализовано право аренды 16 участков — по совокупности около 100 га. Один из них (4,7 га в селе

Мишутино) зарезервирован под объект здравоохранения, другой (0,32 га на Рабочей улице в поселке им. Воровского) — под магазин. Есть пятна под научный объект (1,2 га в деревне Аверкиеве), соцкультбыт (0,8 га в Раменском), спортивный комплекс (1,2 га на улице Заборье в Домодедово), обслуживание автотранспорта (3 га рядом с деревней Семягино), производственную деятельность (71,7 га в Талдоме).

Однако большинство наделов предназначено для объектов дорожного сервиса: 2,1 и 0,5 га в поселке Деденево (Дмитровский район); 0,4 га в сельском поселении Любучанском, у деревни Красные Холмы; 7,3 га в районе села Молоди;

1,1 га у села Троицкого; 0,6 га у деревни Волосово; 0,7 га, 1,3 на и 5,6 га рядом с деревней Тураково. Стартовые цены — от 23 510 до 7,2 млн рублей (это годовая арендная плата). Срок заключаемых договоров — девять лет. После ввода объектов в эксплуатацию и оформления права собственности на них застройщик сможет оформить право собственности на землю — за 15% от кадастровой стоимости.

Продавец — Российский аукционный дом — в конце 2013 года подписал с регионом пятилетний договор о реализации имущества Московской области.

В прошлом году РАД по поручению области провел торги по 88 участкам под АЗС и объекты придорожного сервиса. На них удалось выручить 784,7 млн рублей (409,9 млн — за 46 участков под строительство АЗС, 374,8 млн — за 42 пятна под размещение кафе, ресторанов, гостиниц с паркингом для дальнотойщиков). Такие аукционы выгодны региону, говорят в РАД: помимо прямых доходов от аренды они обеспечивают комплексное развитие дорожной инфраструктуры.

## приватизация

# Электронный прорыв

**Первые электронные торги в рамках приватизации федеральной недвижимости пройдут на площадке Российского аукционного дома (РАД) lot-online.ru. 23 декабря в Сети попробуют продать сразу четыре объекта.**

РАСПОРЯЖЕНИЕ о реализации на электронных аукционах недвижимого имущества, находящегося в федеральной собственности, председатель Правительства РФ Дмитрий Медведев подписал в октябре этого года.

По решению Росимущества в электронной форме будут продаваться типовые объекты низкого ценового сегмента, говорят в РАД. В список первых лотов, выставленных на онлайн-торги, попали два офисных помещения в Москве площадью 802,1 и 430,5 кв.м на

шоссе Фрезера, 17 А. Их можно купить за 7,6 млн и 4,25 млн рублей. За 7 млн рублей выставлено недостроенное здание магазина в Йошкар-Оле. Участок размером 292 кв.м с недостроенным зданием в 110,7 кв.м во Владимирской области предлагается за 2,8 млн рублей. «Перевод торгов по недорогой недвижимости в электронный формат — безусловно, прогрессивное решение. Это позволит значительно расширить круг потенциальных покупателей за счет участников из отдаленных регионов

России и реализовать низколиквидные объекты», — комментирует заместитель генерального директора РАД по приватизации Анжелика Иманова.

Отметим, что lot-online.ru вошла в список из шести электронных площадок, аккредитованных для организации торгов по приватизации госсобственности распоряжением Правительства РФ от 2015 года.

Кстати, в конце сентября РАД провел первые офлайн-торги по продаже недвижимости, принадлежащей Федерации. Нежилое здание площадью менее 100 кв.м на участке размером 300 кв.м в городе Киржаче Владимирской области было реализовано с превышением стартовой цены в 2,6 раза. В торгах участвовали четыре претендента, лот подорожал с 80 000 до 210 000 рублей.

## регионы

# Недвижимость для разгона

**Омский ТРЦ «Победа» выставлен на продажу за 200 млн рублей. Собственник комплекса решил реализовать эту и другую принадлежащую ему недвижимость, чтобы запустить проект на автомобильном рынке.**

в 2011 году и сейчас полностью заполнен арендаторами (доход от аренды составляет порядка 2 млн рублей в месяц). Здание предлагают вместе с участком площадью около 7000 кв.м. Начальная цена — 200 млн рублей.

Кроме того, на аукцион выставлен надел по соседству, на ул. Завертяева, 32. Это площадка кирпичного завода «Омскстройматериалы». Общий размер территории — 21,3 га. В ее границах расположены корпуса кирпичного завода площадью 48 797 кв.м. Участок находится на первой линии улицы Завертяева, основной магистрали, ведущей в центр города, говорят в РАД. В соответствии с Правилами землепользования и застройки это зона П-3 производственно-коммунальных объектов IV, V классов опасности. Основные виды разрешенно-

го использования — административные здания и офисы, производственные объекты, спортивные сооружения, торговые комплексы и пр. Запрашиваемая цена — 250 млн рублей.

Третий лот — 21,2 га в микрорайоне Загородный. Это территория бетонного завода «Комбинат строительных материалов Сибирский железобетон» с действующим бетонно-растворным узлом. Начальная стоимость — 260 млн рублей.

В РАД предлагают инвесторам ТРЦ «Победа» как действующий доходный бизнес, а производственные площадки — под редевелопмент. Заводы, хоть и работают, требуют модернизации, а вот земля под ними подойдет для строительства коммерческих и жилых зданий, говорит продавец.

Даты торгов пока не назначены.



ПРОДАВЕЦ — Российский аукционный дом (РАД). Первый лот — трехэтажный торговый центр «Победа» площадью около 6000 кв.м на ул. Завертяева, 28 (Центральный АО). Он построен

## хроника

### Калмыкия торгуется

Российский аукционный дом по поручению владельца выставил на торги два участка на улице Эсамбаева в городе Элисте. Их площадь — 3,5 га, на них можно строить объекты коммерческой, общественно-деловой и жилой недвижимости. Участки находятся в частной собственности и будут проданы единым лотом. Аукцион назначен на 21 декабря. Начальная цена — 35 млн рублей. Шаг аукциона — 500 000 рублей.

### Новогодняя скидка



Снижена стартовая цена ТРК «Факел» на Красноармейской ул., 120 в Томске. Изначально он был выставлен на продажу за 245 млн рублей. А теперь собственник (компания «Томскнефть») определил начальную стоимость в 160,7 млн. Предмет сделки — ООО «Центр досуга и спорта», которому и принадлежит комплекс.

Торги пройдут на электронной площадке lot-online.ru 15 декабря. Их проведет Российский аукционный дом.

«Факел» открылся в 2004 году. Его строительство было приурочено к 400-летию города. Чтобы освободить площадку под проект, снесли 50-метровый бассейн «Томь». Новый комплекс должен был включать библиотеку, обучающие классы и интернет-клуб. Однако к моменту ввода объекта в эксплуатацию концепция изменилась: «Факел» стал более развлекательным и менее образовательным. Сегодня здесь работают ночной клуб, кинотеатр на 218 зрителей, боулинг, бильярдный зал, заведения общепита и пр. Часть помещений сдана в аренду под школу бокса, фитнес-клуб, детскую танцевальную школу, класс английского языка, салон красоты, турагентство и пр. Здесь проходят спортивные соревнования, концерты, ярмарки и т.п. Всего в комплексе занято около 77% помещений, свободные предлагают в аренду. На балансе ООО «Центр досуга и спорта» находятся не только здания с участком, но и все движимое имущество комплекса. Общая площадь построек превышает 10 000 кв.м, размер участков — около 13 500 кв.м. Уставный капитал ООО составляет 175,01 млн рублей.

### Красивая логистика

15 декабря пройдет повторный аукцион по складскому комплексу в селе Самарском (Ростовская область), который принадлежит компании «К-Инвест», дистрибьютеру косметики, бытовой химии и пр. Ко вторым торгам собственник снизил цену на 13 млн — до 185 млн рублей.

Комплекс, расположенный в 30 км от Ростова-на-Дону, состоит из шести корпусов общей площадью 13 300 кв.м, двух ангаров, склада-термоса размером около 600 кв.м и офисного здания площадью 2300 кв.м, которые расположены на участке в 11 га. Территория 8,25 га оформлена в собственность, а 2,75 га — в аренду на 49 лет. Есть пути для подъезда автомобильным и железнодорожным транспортом.

Компания «К-Инвест» пользовалась этим складом сама, но не так давно для оптимизации логистики решила перебраться на площадку в Ростов-на-Дону.

### Шопинг для ремонта

Торги по ТЦ «Южный» в Тюмени пройдут 23 декабря. Комплекс находится на ул. Мельникайте, 137 (1,5 км от центра города). Общая площадь здания — 23 000 кв.м. Вместе с ним покупателю достанется участок размером чуть более 1,5 га.

Комплекс формата DIY — действующий, он целиком заполнен арендаторами, с которыми заключены долгосрочные договоры. Ассортимент гипермаркета насчитывает 60 000 единиц товаров для дома, дачи и сада: строительные и декоративно-отделочные материалы, освещение и электротовары, напольные покрытия, кухни, сантехнику, двери, инструменты и т.п. Есть наземный и подземный паркинги.

Состояние объекта, по данным собственника, отличное.

Стартовая цена — 800 млн рублей. Торги по поручению собственника, «Партнер-холдинга», проведет Российский аукционный дом.

## ИТОГИ

Подготовила Евгения ИВАНОВА

## РАДостный прогноз

Декабрь — самое время подводить итоги года и рассказать о крупнейших сделках и достижениях. «РАД News» выяснил у представителей Российского аукционного дома в разных регионах страны, каким им запомнился уходящий год и чего они ждут от наступающего.

**Павел ЖИРУНОВ**, директор московского филиала РАД:



— Важнейшие достижения компании в этом году, на мой взгляд, — запуск нового проекта региональной приватизации. Также мы подписали договор поручения с Росавтотдором, по которому будем продавать участки для размещения объектов придорожного сервиса.

Из личных достижений — мой перевод из Нижнего

Новгорода в Москву. Руководить столичным офисом столь крупной компании — сложная и ответственная задача.

В следующем году я жду оживления экономики, рынок не может долго находиться в стагнации. Бизнес приспособился к новым реалиям. Жду появления новых клиентов, партнеров, новых идей и направлений деятельности компании.

**Инна ЧЕРЕВАТАЯ**, директор Юго-Западного филиала РАД:



— К важнейшим тенденциям уходящего года я бы отнесла продолжившееся падение рынка недвижимости и развитие проектов на рынке кредитования.

Главным событием для нашего филиала стала победа в конкурсе на выбор агента по продаже имущества аэропорта Волгодонск, принадлежащего ОАО «Аэропорт

Ростов-на-Дону». Мы провели голландский аукцион и реализовали объект с первой попытки.

Из планов на следующий год хочется отметить открытие представительства в Краснодаре.

**Александр КАЗИМИРСКИЙ**, руководитель представительства РАД в Уральском регионе:



— В числе наиболее значимых событий на рынке недвижимости Екатеринбурга выделяется банкротство застройщика, работающих в сфере жилищного строительства. Как мелких, так и крупных. Например, «Уралэнергострой-комплекс», застройщик «Первого Николаевского». К важным сделкам я бы отнес продажу 100%-го пакета акций

ОАО «Свердловскавтодор» (сделка РАД в рамках агентского договора с Росимуществом. — «РН»). Также можно отметить продажу магазинов сети супермаркетов «Звездный», допфиса Сбербанка на ул. Сыромолотова, 24 (Екатеринбург) с превышением стартовой цены на 18%.

В 2017 году Сбербанк передаст РАД несколько крупных объектов, вызывающих серьезный интерес у ритейлеров. Также ожидается продажа значительного числа квартир и индивидуальных жилых домов, перешедших в собственность банка по невыплаченным кредитам (до 500 штук). Не меньше проблемных объектов выставят на рынок другие банки. То же происходит и в отношении коммерческой, производственной и складской недвижимости. Рост объемов предложения обязательно отразится на средних ценах.

Увеличение налогового бремени для физических и юридических лиц, связанное с перерасчетом налогов исходя из кадастровой стоимости недвижимости, повлечет за собой оптимизацию активов, что также скажется на увеличении количества предложений и на снижении цен.

**Евгений КОЛОСВЕТОВ**, директор Нижегородского филиала РАД:



— Для нас год ознаменовался началом продуктивной работы с имуществом муниципалитетов Нижнего Новгорода и Самары. Важным событием стало подписание договора о реализации имущества ПАО «Ростелеком». Если говорить о достижениях компании в целом, нельзя не вспомнить, что недавно прези-

дент Владимир Путин при подведении итогов федеральной приватизации в 2016 году положительно отозвался о РАД. А если говорить о личных успехах, основным карьерным достижением я считаю свой приход в компанию в мае этого года.

Главная сделка нашего филиала в уходящем году — торги по имуществу ТК «Олимп» в рамках процедуры банкротства. При начальной стоимости лота в 145 млн рублей он был продан за 189 млн. Превышение итоговой цены над стартовой составило более 30%.

На работу компании в следующем году безусловно повлияет решение Правительства РФ о продлении программы приватизации федерального имущества. Ожидаем оживления российской экономики, в частности, за счет снижения ставки рефинансирования Центробанком, т. е. уменьшения «стоимости» денег. Надеемся на возможное полное или частичное снятие санкций с нашей страны, связанное с приходом новой администрации в США.

**Дмитрий СУСЛИКОВ**, директор Тюменского филиала РАД:



— В нашем регионе нужно отметить значительный рост количества объектов, выставляемых на продажу. Речь о залоговом имуществе, которое реализуется либо в досудебном порядке, либо в процедуре банкротства. Причем это и небольшие активы, и значительные, например производственные

базы, торговые центры, рынки. При увеличении объема таких «токсичных активов» число покупателей практически не изменилось, но так как им теперь есть из чего выбирать, они терпеливо ожидают значительного снижения цен. Редко какой объект продается по рыночной стоимости, дисконт доходит до 70% от начальной цены.

В 2016-м Тюменскому филиалу удалось достичь определенных успехов в диверсификации деятельности. Продолжая организацию торгов непрофильными активами Сбербанка в четырех субъектах РФ, мы развивали и иные направления. Например, мы выступили организатором торгов и агентом по поиску покупателей на залоговое имущество компаний-банкротов, реализовали несколько объектов госкорпораций, активно участвовали в продаже пакетов акций двух федеральных компаний, расположенных в нашем регионе.

На мой взгляд, в 2017-м основные тенденции уходящего года сохранятся. Количество проблемных активов и сделок с ними, которые происходят с существенным дисконтом, продолжит увеличиваться. В то же время возможен некоторый рост стоимости коммерческой недвижимости определенного формата (помещений стрит-ритейла до 250 кв.м на первых линиях улиц). Причина в том, что таких объектов в обороте крайне мало, а многие предприниматели, фиксирующие убытки при реализации крупных активов (торговых и бизнес-центров, рынков и т. п.), начинают интересоваться более компактными вариантами, и это, безусловно, оказывает давление на цены.

**Мария ИВАНОВА**, директор представительства РАД в Поволжском регионе:



— В уходящем году я бы отменила три важных для представительства достижения. Конструктивная и доверительная работа с территориальным Сбербанком отразилась на темпах и финансовых результатах реализации объектов. Мы наладили работу с муниципалитетом. Пока речь о реализации имущества муниципалитетов, однако и это результат перегово-

ров и напряженной работы в течение года. Активизировались и частные собственники — как физические, так и юридические лица, готовые к сотрудничеству с РАД. Они наконец осознали конкурентные преимущества работы с нашей компанией, при этом аукцион как поиск рыночной цены — решающий и самый важный аргумент. Частные владельцы готовы отказываться от привычных прямых продаж в пользу аукционных сделок.

На конъюнктуру в следующем году, как мне кажется, повлияет реальная необходимость платить налоги с кадастровой стоимости. Все объекты, которые не генерируют доход и не используются, собственники будут продавать. Это увеличит объем предложения, владельцы активов станут сговорчивее.

Для местного рынка я считаю важным постановление, принятое правительством Самарской области в октябре. Оно регламентирует продажу права аренды объектов культурного наследия по льготной цене. Это новый продукт на рынке недвижимости, который будет пользоваться спросом. Мы готовимся участвовать в этом процессе.

В целом 2017 год — завершающий период подготовки города к приему ЧМ-2018, а значит — время активного бюджетного финансирования инфраструктуры города, повышения его привлекательности, что, безусловно, скажется на интересе инвесторов к нашему региону.

**Иван ЧУПРОВ**, руководитель представительства РАД по Алтайскому краю:

— Из наиболее значимых событий на рынке можно отметить активизацию работы с коммерческими банками по внесудебной реализации проблемных активов.

Хочется отметить продажу «дворцов» Сбербанка в Алтайском крае. За год мы реализовали три. Четвертый, самый шикарный (примерно 4000 «квадратов» мрамора, гранита, черной ковки и т. п.), должны продать 28 декабря.

Задачи, которые я ставлю на следующий год: активизация работы с конкурсными управляющими и банками в части предоставления услуг оператора и продавца имущества предприятий-банкротов, продвижение и популяризация нашей компании в регионах влияния Новосибирского филиала, целенаправленная работа с потенциальными покупателями имущества предприятий-банкротов.

