

## Offices / General

### AFI Development размораживает ряд проектов в Москве

Девелопер пересмотрит их концепции и сделает ставку на недорогое жилье.

## Retail

### Французский ритейлер ушел по-английски

Carrefour не сумел продать российские магазины.

### Отставка за взятку

Российская коррупция дорого обошлась топ-менеджерам IKEA. Они уволены за то, что не помешали подрядчику дать взятку.

### ИКЕА не прошла по "Масштабу"

У шведской компании обнаружился еще один обидчик — сенатор Вадим Мошкович.

### Износ магазинов "Алпи" отпугнул инвесторов

Сбербанк был вынужден перенести аукцион по продаже недвижимости сибирского ритейлера "Алпи" с 1 на 18 февраля.

### «Океан» надежд

В проекте создания сети магазинов свежей рыбы «Океан», которую развивает Росрыболовство, появился первый крупный игрок. Открывать магазины под такой вывеской будет рыбопромышленная группа Talex.

### Группа «Виктория» передумала занимать

Розничная сеть «Виктория» сегодня разместит только один из двух запланированных выпусков биржевых облигаций.

## Regions

### Лот у горы

Фонд РЖС продал первый участок в Петербурге и готовит к торгам еще семь.

Если вы не хотите получать дайджест Colliers International по рынку коммерческой недвижимости, вы можете отказаться от последующих рассылок, нажав на ссылку [Удалить из списка рассылки](#)

## Offices / General

### **AFI DEVELOPMENT РАЗМОРАЖИВАЕТ РЯД ПРОЕКТОВ В МОСКВЕ**

*Девелопер пересмотрит их концепции и сделает ставку на недорогое жилье*

Компания AFI Development внесла в список "размороженных" российских проектов еще несколько объектов – в Москве и Подмосковье, заявил журналистам председатель совета директоров холдинга Africa Israel Лев Леваев на открытии столичного отеля "Аквамарин". "Мы ждали год, чтобы банковские ставки по кредитам снизились до уровня 10-11%. Сейчас ставки уже спустились до 12% в рублях. Когда мы начнем (строительство объектов - ИФ), ставки опустятся еще и, кроме того, появится ипотека", – пояснил Л.Леваев почему компания вновь взялась за старые проекты. Он добавил, что AFI Development считает своими стабильными партнерами Сбербанк РФ и ВТБ. По словам главы израильского холдинга, в частности, планируется разморозить проект возведения 750 тыс. кв. метров жилья эконом-класса в подмосковном Одинцове. "Объем инвестиций в этот проект – порядка \$1,5 млрд", – сказал девелопер. Отвечая на вопрос, будет ли в проекте задействован соинвестор, Л.Леваев сказал: "У нас достаточно своих средств – у нас все нормально". Глава AFI Development также заметил, что в проект будут привлечены российские строители: "Сейчас ведем переговоры со строителями, пока не будем разглашать с кем".

Л.Леваев рассказал, что будут разморожены и переживут реконцепцию проект холдинга на Рубцовской набережной и проект "Серебряково".

Так, проект строительства площадей на Рубцовской набережной в границах Большой Почтовой улицы, предполагающий возведение офисной части, огромного паркинга, жилья и гостиницы, все – примерно 500 тыс. кв. метров, будет пересмотрен в сторону увеличения жилой его части. Многофункциональный проект в проезде Серебрякова рядом со станцией метро "Ботанический сад" общей площадью около 170 тыс. кв. метров также претерпит изменения. Правда, пока еще неизвестно насколько эти изменения в проекте будут радикальными. Кроме того, Л.Леваев заметил, что третья очередь проекта на Озерковской набережной, возможно, будет завершена уже до конца этого года. "Сейчас готово пятьзданий-коробок на Озерковский набережной. Думаю, восемь-десять месяцев уйдет на

# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

15-16 февраля, № 22

завершение строительства", - отметил он. Л.Леваев добавил, что в административной части уже есть претенденты в арендаторы, не назвав их. Источник на рынке недвижимости позже сообщил "ИФ-Недвижимости", что в числе претендентов Ernst & Young и представительство государства Израиль. Девелопер также сообщил, что проект застройки у площади Тверской заставы будет завершен в течение двух-трех лет.

Напомним, что в середине января 2010 года совет директоров AFI Development решил возобновить реализацию ряда проектов компании в связи с улучшением ситуации на российском рынке недвижимости. По решению совета будут разморожены строительные работы по проектам "Озерковская набережная" (более 300 тыс. кв. метров) и "Павелецкая бизнес-парк". Также компания достигла предварительного соглашения с Москвой, согласно которому возьмет на себя оставшиеся расходы по созданию инфраструктуры для проекта Mall of Russia (в "Москва-сити"). Соответственно, доля Москвы в проекте может снизиться. Оценив объемы работ по строительству инфраструктуры, AFI пересмотрела график ввода Mall of Russia. Теперь ожидается, что проект будет завершен в сентябре 2010 года. Около 40% торговых площадей Mall of Russia уже арендованы, по 30- 35% существуют предварительные договоренности с ритейлерами. Одним из ключевых арендаторов станет X5 Retail Group, с которой подписан договор на 2,4 тыс. кв. метров площадей.

Компания также сообщила о привлечении рублевого кредита эквивалентом в \$20 млн в Сбербанке под 9,25% годовых на строительство гостиницы в Железноводске, завершение которого запланировано на первое полугодие 2011 г.

AFI Development создана для реализации девелоперских проектов в России Л.Леваевым. В 2008 году компания вышла на украинский рынок. В начале мая 2007 года AFI Development провела IPO в Лондоне, по итогам которого привлекла \$1,4 млрд при капитализации \$7,3 млрд.

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## Retail

### **ФРАНЦУЗСКИЙ РИТЕЙЛЕР УШЕЛ ПО-АНГЛИЙСКИ**

*Carrefour не сумел продать российские магазины*

Французская сеть Carrefour, крупнейшая в Европе и вторая по величине в мире, прекратила деятельность в России: помещения четырех ее гипермаркетов занимают конкуренты — "О`Кей", Auchan и ОБИ. С октября 2009 года Carrefour пыталась продать российский бизнес, то есть переуступить долгосрочные арендные договоры за €12-17 млн. Но покупатель так и не нашелся, и собственники помещений досрочно расторгли соглашения с Carrefour.

Об уходе из России Carrefour объявила в прошлом октябре, объяснив это невозможностью стать лидером местного рынка в кратко- и среднесрочной перспективе (см. "Ъ" от 16 октября). Для продажи ООО "Карфур Рус" французы наняли инвестбанк Lazard: предложение включало продажу договоров аренды и прочего имущества двух действующих магазинов в Москве (в торговом центре "Филион"; открылся в июне) и Краснодаре (в ТЦ "Галактика"; открылся в сентябре), а также двух предварительных соглашений по аренде в московском ТЦ "Ривер Молл" и липецком ТЦ "Европа". Пока покупатель не найдется, гипермаркеты Carrefour должны были работать.

Carrefour объединяет около 15,6 тыс. магазинов разных форматов в 35 странах. Продажи в 2009 году — €96,2 млрд. Капитализация вчера на NYSE Euronext — €24,2 млрд.

Но эти магазины закрылись, а собственники помещений уже самостоятельно сдали их в аренду другим сетям. По словам представителя компании "Магазин магазинов", в начале 2010 года прекратил работу Carrefour в "Филионе" (занимал там два этажа, торговая площадь — 8 тыс. кв. м), его место займут немецкая ОБИ, торгующая товарами для ремонта и обустройства дома, и французский продуктовый ритейлер Auchan. Директор по экспансии и строительству "ОБИ Россия" Мартин Хубман подтвердил, что его компания арендовала помещение на

# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

15-16 февраля, № 22

втором этаже, которое ранее занимал Carrefour, договор был подписан в феврале с собственником "Филиона". Пресс-секретарь "Ашан Россия" Мария Курносова отметила, что "пока договор с "Филионом" не подписан".

Краснодарский гипермаркет Carrefour (торговая площадь — 8,5 тыс. кв. м) около двух недель бы закрыт на инвентаризацию, рассказал один из поставщиков. После открытия полки на 90% оказались пустыми, но задержек по платежам не было, утверждает он. По его информации, договоренности об аренде этого помещения достигнуты с петербургским ритейлером "О`Кей". Договор с Carrefour был подписан всего на 11 месяцев — он истекает в августе, соглашение на 30 лет готовилось, но подписать его не успели, говорит директор по развитию компании NT Computer (владелец "Галактики") Станислав Лаврухин. Договоренности с "О`Кей" он не комментирует.

Липецкий гипермаркет также достанется "О`Кей", говорит высокопоставленный сотрудник ТЦ "Европа". Carrefour арендовала 9 тыс. кв. м в "Европе" прошлой весной, магазин должен был открыться в сентябре, и за каждый день просрочки начислялась неустойка в размере €10 тыс. Основной владелец "Европы" Владимир Чеботарев сообщил, что десятилетний контракт с "Карфур Рус" расторгнут. Новый договор с "О`Кей" был подписан "на днях", уточнил близкий к нему источник.

Пресс-секретарь "О`Кей" Мария Радина не называет адреса будущих магазинов сети.

Директор департамента торговой недвижимости Colliers International Татьяна Ключинская, которая ищет арендаторов для ТЦ "Ривер Молл", рассказала, что договор об аренде 13 тыс. кв. м на несколько лет был расторгнут с "Карфур Рус" в конце прошлого года. Новый "якорь" сейчас подбирается: заявки подали Auchan, "Карусель" (входит в X5 Retail Group), "О`Кей" и другие сети.

На запрос "Ъ" о судьбе четырех магазинов в Carrefour вчера не ответили.

Договоры с якорными арендаторами обычно являются долгосрочными, говорят в Colliers International. На каких условиях Carrefour расстался с собственниками помещений, выяснить не удалось. По словам госпожи Ключинской, соглашение с "Ривер Молл", например, было расторгнуто по обоюдному желанию сторон:



торговый центр не был заинтересован в операторе, который собирается уходить с рынка, а Carrefour не хотел нести дополнительные затраты по контракту.

В открытие двух российских магазинов Carrefour инвестировала €15-16 млн, рассказывал ранее "Ъ" гендиректор "Карфур Рус" Хакобо Кайер. На ремонт и оборудование так и не запущенного магазина в ТЦ "Европа" было потрачено еще около €2,5 млн. Ставки аренды для продуктовых гипермаркетов такого уровня варьируются в пределах \$100-300 за 1 кв. м в год, уточняют в Colliers International. Согласно отчету Carrefour, в 2009 году российские магазины принесли компании €26 млн выручки, только четвертом квартале — €15 млн. По оценке бывшего топ-менеджера сети "Мосмарт", которая рассматривала выкуп помещений Carrefour вместе с приобретением франшизы ритейлера, российский бизнес французов мог стоять в диапазоне €12-17 млн. Но ни на одну оферту "Мосмарта" французы так и не дали ответа, сообщил он.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **ОТСТАВКА ЗА ВЗЯТКУ**

*Российская коррупция дорого обошлась топ-менеджерам IKEA. Они уволены за то, что не помешали подрядчику дать взятку*

Менеджмент одного из российских подразделений концерна закрыл глаза на случай выплаты компанией-подрядчиком взятки для разрешения ситуации с энергоснабжением торгового центра «Мега» в Санкт-Петербурге, — говорится в распространенном в субботу заявлении компании. Было обнаружено электронное письмо, из текста которого ясно: менеджеры были предупреждены, что для разрешения ситуации подрядчик использует или планирует использовать «непрозрачные меры», чтобы получить документы для решения проблемы энергоснабжения торгцентра, рассказала представитель IKEA в России Оксана Белайчук. Письмо было адресовано директору по недвижимости в России Стефану Гроссу с копией директору региона Центральная и Восточная Европа Перу Кауфману и еще нескольким топ-менеджерам. Письмо, по словам Белайчук, было обнаружено в пятницу, тогда же Кауфман и Гросс, по ее словам, были уволены.

# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

15-16 февраля, № 22

«По правилам IKEA, узнав о неправомерных действиях подрядчика, необходимо было принять меры. Этого сделано не было», — говорит она. Связаться с Кауфманом и Гроссом вчера не удалось.

Об энергоснабжении какой «Меги» и о каком подрядчике идет речь, из письма, по словам Белайчук, не ясно. «Мегу Дыбенко» и «Мегу Парнас» в Санкт-Петербурге строила турецкая Renaissance Construction, указано на ее сайте. Эта компания уже возвела семь комплексов «Мега» в разных регионах и строит еще один в Уфе. В ее офисах в Анкаре, Москве и Санкт-Петербурге вчера никто не отвечал.

«Про коррупцию в IKEA нам ничего не известно», — говорит пресс-секретарь «Ленэнерго» Михаил Власов. По его словам, «Ленэнерго» выполнила все обязательства по присоединению объектов IKEA, все сроки были соблюдены.

Петербургским «Мегам» с самого начала не везло с электричеством. Открытие «Меги Парнас» в декабре 2006 г. дважды откладывалось из-за проблем с энергоснабжением. Комплекс площадью около 120 000 кв. м не был подключен к сетям и работал от дизель-генераторов.

Были проблемы и с подключением «Меги Дыбенко». В декабре 2008 г. «ИКЕА Мос» подала в московский арбитраж иск к ООО «Системы автономного энергоснабжения», у которого арендовала дизельные электростанции. Ставки аренды (\$1,6 в сутки за 1 кВт и \$800 за аренду топлиохранилищ) оказались выше рыночных, сказано в материалах дела (29 января этот иск принял в производство Высший арбитражный суд). Основатель IKEA Ингвар Кампрад обвинил энергетиков в обмане компании на 135 млн евро путем завышения цен на электричество и газ. Из-за «непредсказуемого характера административных процедур в ряде регионов» президент группы IKEA Андерс Дальвиг в прошлом году заявил о приостановке инвестиций в Россию.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **ИКЕА НЕ ПРОШЛА ПО "МАСШТАБУ"**

У шведской компании обнаружился еще один обидчик — сенатор Вадим Мошкович. IKEA начала судебное разбирательство с компанией "Масштаб" сенатора Вадима Мошковича, у которого арендует землю для торгового центра "Мега Теплый Стан". Шведы подписали соглашение об аренде на 49 лет в 1999 году с прежним собственником земель, а после того как участки приобрел господин Мошкович, отказались переписывать договор на новых условиях. Для землевладельца арендатор невыгоден: только в 2010 году "Масштаб" должен выплатить 70 млн руб. земельного налога, а платежи от IKEA не покрывают даже этой суммы.

О том, что IKEA судится за землю под "Мегой Теплый Стан", сообщила вчера шведская газета Expressen. По данным издания, которое ссылается на протокол заседания правления IKEA, этот центр является самым прибыльным для ритейлера в России. IKEA планировала расширить площади комплекса, но "столкнулась с нерешенным вопросом о собственности на землю": часть площадки под "Мегой Теплый Стан" арендуется у компании "Масштаб", аффилированной с членом Совета федерации Вадимом Мошковичем. Землевладелец предложил IKEA выкупить землю за 1 млрд шведских крон, или \$137, 8 млн, но шведский концерн отказался и дело было передано в суд, пишет издание.

Как пояснил "Ъ" гендиректор "Масштаба" Илья Гаврилов, 50 га, на которых расположены торговые комплексы "Мега" и IKEA, находятся в бессрочном пользовании его компании. "Предыдущий владелец земли в 1999 году заключил с IKEA договор аренды на 49 лет на совершенно дефектных условиях, которые подразумевали единовременную выплату, а потом фактически полное отсутствие платежей,— рассказывает господин Гаврилов.— Мы уже давно предлагали пересмотреть эту ситуацию. Несколько месяцев назад начали активный диалог, так как после пересчета земельного налога оказалось, что в 2010 году мы должны заплатить за эти земли 70 млн руб., а арендная плата эти расходы не покрывает. Мы предложили IKEA выкупить у нас землю по рыночной цене (сумму не уточняет.— "Ъ") и самим нести налоговое бремя, но IKEA проигнорировала наше предложение". После этого "Масштаб" обратился в арбитражный суд московской области.

"Судебный процесс между ООО "ИКЕА Мос" и компанией "Масштаб" действительно



ведется,— подтвердили в пресс-службе российской IKEA.— Это обычный спор двух хозяйствующих субъектов, который мы ведем в установленном законом порядке, он касается пересмотра условий долгосрочной аренды".

Шведская компания IKEA основана Ингваром Кампрадом в 1943 году. В 37 странах мира работают около 300 магазинов IKEA. Выручка в финансовом году, закончившемся 31 августа 2008 года,— €21,2 млрд. Первый магазин компании в России открылся в марте 2000 года, сейчас у нее здесь более 20 магазинов IKEA и торговых центров "Мега". По данным "СПАРК-Интерфакса", выручка ООО "ИКЕА Дом" и ООО "ИКЕА Мос" в 2008 году составила 30,9 млрд руб. и 15 млрд руб. соответственно.

С земельной проблемой в Москве IKEA уже сталкивалась. В 2003 году шведы приобрели 8 га земли в деревне Абрамцево (103-й километр МКАД), но согласовать строительство комплекса компании не удалось — участок оказался частью территории, оспариваемой парком "Лосиный остров". Заручившись поддержкой прокуратуры Московской области, парк пытался получить эту землю через федеральный арбитражный суд Московского округа. Осенью 2007 года IKEA удалось найти покупателя на проблемную землю: 8 га было продано группе "Спортмастер", а сам оператор приобрел 50 га по соседству, рядом с деревней Челобитьево Мытищинского района (см. "Ъ" от 20 ноября 2007 года и 11 февраля 2008 года).

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **ИЗНОС МАГАЗИНОВ "АЛПИ" ОТПУГНУЛ ИНВЕСТОРОВ**

Сбербанк был вынужден перенести аукцион по продаже недвижимости сибирского ритейлера "Алпи" с 1 на 18 февраля. Сроки были изменены по техническим причинам, отметили в пресс-службе Российского аукционного дома (РАД; проводит торги), но назвать, по каким именно, отказались. Всего на аукцион будет выставлен 61 объект общей площадью около 324 тыс. кв. м в Сибири. Стартовая цена — 6,5 млрд руб. (торги будут идти на понижение, но цена не может быть менее 3,5 млрд руб.). Как рассказал "Ъ" один из участников рынка, заявки на предстоящие торги подали всего две компании. Число претендентов и их имена в

РАД называть отказались. Низкий интерес со стороны инвесторов к недвижимости "Алпи" объясняется износом объектов, который в среднем составляет 20%, говорит гендиректор ООО "Служба строительного мониторинга" Любим Шубин (проводило оценку недвижимости "Алпи" по заказу "Сбербанк-капитала"). По его словам, чтобы привести недвижимость в порядок, новому собственнику необходимо инвестировать в реконструкцию около 2 млрд руб. "Изначально планировалось, что эти деньги инвестирует "Сбербанк-капитал", но этого не произошло", — пояснил господин Шубин. В Сбербанке не ответили на запрос "Ъ".

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **«ОКЕАН» НАДЕЖД**

В проекте создания сети магазинов свежей рыбы «Океан», которую развивает Росрыболовство, появился первый крупный игрок. Открывать магазины под такой вывеской будет рыбопромышленная группа Talex.

В этом году Talex откроет в Петербурге два «Океана» — 18 февраля на Сестрорецкой улице (помещение площадью 256 кв. м Talex арендовала у города два года назад), а через два месяца — на пр-те Жукова (222 кв. м в собственном помещении). Если концепция окажется успешной, к 2012 г. Talex может открыть до 10 магазинов. Talex будет развивать сеть преимущественно на собственных площадях, сейчас группа ведет переговоры о покупке помещений, говорит Тамара Сваринская, руководитель розничного направления компании. Инвестиции в один магазин — около 5 млн руб.

Talex давно интересуется розничным рынком. В 2006 г. группа уже пыталась запустить собственную сеть рыбных магазинов, но проект пришлось остановить: «рыбоедов оказалось всего 4-6% и переманивать потребителей из сетевых супермаркетов оказалось непросто», объяснял тогда президент Talex Алексей Тотунов. В прошлом году Talex открыла два магазина «Полюс», которые специализируются на продажах свежемороженой продукции, в том числе рыбы. Потребление рыбы растет, есть спрос не только на замороженную, но и на свежую рыбу, говорит Сваринская. На решение заняться «Океанами» повлияло продвижение потребления рыбы на государственном уровне, признается она:

компания рассчитывает на помощь в согласовании мест для мелкорозничной торговли и льгот при кредитовании. Помимо «Океанов» и «Полюсов» Talex будет развивать форматы магазинов на колесах.

В прошлом году Росрыболовство утвердило концепцию развития розничной сети «Океан»: ведомство рассчитывает, что к 2012 г. в 47 регионах должны открыться 250 «Океанов», в том числе и по франчайзингу. Сейчас, по словам Савельева, в 32 регионах работают уже 65 стационарных магазинов «Океан». Товарный знак «Океан», сказал руководитель центра общественных связей Росрыболовства Александр Савельев, принадлежит государству и предоставляется бесплатно — как часть концепции розничной сети. Магазины получают товарный знак и поддержку Росрыболовства, которое выстраивает прямую логистическую цепочку от рыбопромысловых предприятий, за счет чего цены в магазинах «Океан» ниже на 20-30%, утверждает Савельев.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **ГРУППА «ВИКТОРИЯ» ПЕРЕДУМАЛА ЗАНИМАТЬ**

Розничная сеть «Виктория» сегодня разместит только один из двух запланированных выпусков биржевых облигаций, рассказали «Ведомостям» председатель совета директоров компании Николай Власенко и руководитель отдела долговых инструментов «Тройки» (организатор выпуска) Павел Соколов. Запланированная дата погашения обоих займов — февраль 2013 г., объем каждого из них — 2 млрд руб.

Размещение выпуска БО-2 было перенесено на неопределенный срок, потому что предложенная ставка купона — больше 13% годовых — показалась компании слишком высокой, объясняет Соколов. Изначально «Виктория» ориентировалась на 12,75-13,75%, по выпуску была предусмотрена оферта через полтора года после размещения. «Мы предполагаем, что через некоторое время компания сможет привлечь деньги дешевле», — говорит Соколов. Ставка купона по выпуску БО-1, по его словам, составит 12,5% (при диапазоне 12,25-13,25%), оферта предусмотрена через полгода.

# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

15-16 февраля, № 22

В октябре прошлого года компания «Виктория-финанс» (SPV группы «Виктория») приняла решение о размещении на ММВБ пяти выпусков биржевых облигаций общим объемом 10 млрд руб. «Но сейчас у компании есть возможность более выгодно привлечь средства, например с помощью банковских кредитов», — говорит Власенко. 2 млрд руб. будет потрачено на рефинансирование текущих обязательств и инвестпрограмму на 2010 г. (предусматривает открытие новых магазинов и приобретение сетей), добавил он.

«У инвесторов есть интересная альтернатива бондам “Виктории”, например заем “Дикси-финанс”, который торгуется с доходностью 17% к погашению в марте 2011 г.», — считает аналитик «ВТБ капитала» Михаил Галкин.

А уже весной «Виктория» может привлечь деньги, продав на бирже до 30% уставного капитала (как существующие, так и новые акции). Андеррайтерами первичного размещения назначены «Ренессанс капитал» и Goldman Sachs, говорили ранее источники, близкие к акционерам и организаторам.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## Regions

### ЛОТ У ГОРЫ

Фонд РЖС продал первый участок в Петербурге и готовит к торгам еще семь

Фонд содействия развитию жилищного строительства (РЖС) в пятницу продал на торгах Российского аукционного дома первый участок в Санкт-Петербурге. Под размещение складов за 13,19 млн руб. выкуплен участок в 1,5 га в Зеленогорске рядом с горнолыжным комплексом Пухтолова гора. Другой участок, в Пушкине, продать не удалось. Представители фонда и сами признали, что выставили слишком высокую стартовую цену — около 80 долл. за 1 кв. м. До конца года фонд планирует продать еще семь участков, преимущественно в Пушкинском районе города, общей площадью 260 га. Покупатели на землю найдутся, но по более низкой цене, полагают эксперты.

Участок на Пухтоловой горе приобрело ООО «Эверест» в интересах строительной компании «Час», которая выполняет работы по организации скоростного движения между Санкт-Петербургом и Бусловской. К участку подходит железнодорожный путь, плюс на нем размещены два склада стройматериалов. По словам представителя ООО «Эверест», рядом будет построен еще один склад, вложения составят около 500 млн руб. Связаться с СК «Час» не удалось. Итоговая цена в ходе торгов превысила стартовую на 6%.

Другой лот — 2,4 га на Старогатчинском шоссе в Пушкине — остался непроданным. За него планировалось выручить как минимум 57 млн руб. Однако такое предложение не заинтересовало покупателей. По словам заместителя гендиректора фонда РЖС Сергея Кузнецова, фонд попытается продать эту территорию еще раз, возможно, частями. «Снижать цену мы не намерены, поскольку она установлена на основании независимой рыночной оценки», — отметил он.

В планах фонда на этот год продажа семи участков общей площадью 260 га, из которых 200 га находятся в Пушкинском районе. Это земли, которые не использованы правообладателями, в частности Санкт-Петербургским государственным аграрным университетом, сказал Никита Степанов, руководитель



# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

15-16 февраля, № 22

петербургского филиала фонда РЖС. В перспективе фонд намерен реализовать еще 16 участков под строительство жилья и инфраструктурных объектов. Часть этих территорий — земли, принадлежащие Российской академии наук, не используемые в научных целях. Всего, по словам г-на Кузнецова, фонд намерен реализовать 3,5 тыс. га земли по всей России, в том числе 400 га в Северо-Западном федеральном округе.

«Земля, выставляемая на продажу фондом РЖС, будет пользоваться спросом, если она будет реализовываться в рамках проекта «Доступное жилье» по низким ценам, например от 5 долл. за 1 кв. м, — полагает директор департамента консалтинга и оценки АРИН Екатерина Марковец. — При такой стоимости на ней можно будет строить как многоквартирные дома, так и малоэтажные здания».

Претенденты на покупку участков, конечно, найдутся, уверен генеральный директор «Colliers International Санкт-Петербург» Николай Казанский. «Интереснее всего выкупить всю территорию, разбить ее на лоты и продать конечным застройщикам по цене около 150—200 долл. за 1 кв. м, — добавил г-н Казанский. — В случае оптовой продажи стоимость квадратного метра, даже с учетом инженерной подготовки, может составить 50 долл. за 1 кв. м».

«Потенциально Пушкин интересен для строительства жилья — как качественных многоэтажных жилых комплексов с соответствующей инфраструктурой, так и коттеджных поселков, но вид использования участка будет определять его локация. Точно так же и стоимость конкретного участка определяется его местоположением: близость железной дороги или аэродрома способны снизить инвестиционную привлекательность земли в разы», — отмечает управляющий партнер LСMС Дмитрий Золин.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

---

Если вы не хотите получать дайджест Colliers International по рынку коммерческой недвижимости, вы можете отказаться от последующих рассылок, нажав на ссылку [Удалить из списка рассылки](#)

COLLIERS  
INTERNATIONAL