

ОБЪЕКТЫ НА ОТСЕЧЕНИЕ

НА ПЕРМСКОМ РЫНКЕ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В 2019 ГОДУ ПРОИЗОШЛО НЕСКОЛЬКО КРУПНЫХ СДЕЛОК. ПОЧТИ ВСЕ ОБЪЕКТЫ РЕАЛИЗОВАНЫ В РАМКАХ КОНКУРСНОГО ПРОИЗВОДСТВА, ОДИН БИЗНЕС-ЦЕНТР КУПЛЕН ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБОЙ. В ЦЕЛОМ СЕГМЕНТ НАХОДИТСЯ В СОСТОЯНИИ СТАГНАЦИИ, НАЧАВШЕЙСЯ В 2014 ГОДУ, КОНСТАТИРУЮТ ЭКСПЕРТЫ, ПРОГНОЗИРУЯ УХУДШЕНИЕ СИТУАЦИИ В СВЯЗИ С ИЗМЕНЕНИЕМ НАЛОГОВЫХ ПРАВИЛ. ЕВГЕНИЯ АХМЕДОВА

ЕДИНИЦЫ ИЗ МАССЫ Минувший год был примечателен для игроков пермского рынка коммерческой недвижимости продажей четырех и сдачей в аренду двух крупных торговых и офисных центров. Более половины объектов ранее принадлежали торговой сети «Виват».

Напомним, ООО «Виват-Трейд», являвшееся оператором крупнейшей пермской розничной сети магазинов «Виват», было признано банкротом в 2017 году. Общая задолженность общества перед кредиторами составила более 5 млрд руб. Летом 2019 года, после неудачных попыток продать недвижимость сети единым лотом (со стартовой стоимостью 2 млрд руб.), основной кредитор компании — ООО «СБК Трейд» решил реализовывать объекты по одному. В итоге к концу года были проданы помещения под магазины на улицах Ленина, Петропавловской, Уральской, Анвара Гатауллина и других. Группа «ЭКС» бывшего губернатора Пермского края Олега Чиркунова за 230 млн руб. приобрела распределительный центр «Вивата» в Кондратово. Торговая сеть «Перекресток» взяла в аренду на десять лет ТЦ «Горный хрусталь» и гипермаркет на шоссе Космонавтов, 65. Размер арендной платы не раскрывался.

В ноябре 2019 года, после того как «Перекресток» получил в аренду «Горный хрусталь» и гипермаркет, обсуждалась возможная покупка этих двух объектов, а также гипермаркета на шоссе Космонавтов, 240, и недостроенного торгового центра на проспекте Парковом, 56, пермскими бизнесменами — братьями Максимом и Артемом Блиновыми. В декабре гипермаркет на шоссе Космонавтов, 240, продавался за 184,6 млн руб. Предприниматели могли стать владельцами четырех крупнейших активов бывшей сети. Максим Блинов сообщил, что решение о покупке может быть принято не раньше 2020 года.

Еще один крупный объект коммерческой недвижимости — бизнес-центр «Пермгражданпроект» на ул. Героев Хасана, 7а, сменил собственника летом 2019 года. Держатель 84% акций ПАО «Пермгражданпроект» Дмитрий Калашников, который, как считается, представлял интересы бизнесмена Дмитрия Рыболовлева, продал пакет Михаилу Носову, бывшему чиновнику в правительстве губернатора Олега Чиркунова. Эксперты оценивали стоимость сделки в 60 млн руб.

В декабре федеральной налоговой службе был продан офисный центр «Любимов». Еще в июле собственник здания, ГК «РИАЛ», объявил о закрытии объекта на ремонт и расторжении договоров с арендаторами. Опрошенные эксперты оценивали стоимость продажи центра в 380–460 млн руб. и указывали на то, что сейчас такие



ВМЕСТО СЕТИ «ВИВАТ» В ГИПЕРМАРКЕТЕ НА ШОССЕ КОСМОНАВТОВ, 65, РАЗМЕСТИТСЯ «ПЕРЕКРЕСТОК»

большие активы могут купить только крупные федеральные структуры.

Под Новый год в рамках банкротства Западно-Уральского машиностроительного концерна (ЗУМК) было также реализовано четырехэтажное здание по ул. Ленина, 63 (за 87 млн руб.), в котором ранее располагалась его штаб-квартира. Имущественный комплекс холдинга приобрел владелец торговой компании «Уралподшипник-Пермь» Леонид Панченко, предположительно под офис компании.

Уже нынче подтвердилась информация о готвящейся продаже ТРК «Семья». О причинах

таких намерений в ГК «ЭКС», управляющей объектом, не сообщили. Ценник на торгово-развлекательный центр общей площадью более 82 тыс. кв. м, по оценкам экспертов, может варьироваться от 4,5 млрд до 6 млрд руб.

СТАГНИРУЮЩИЙ СЕГМЕНТ Все опрошенные собеседники ВГ сходятся в том, что наиболее значимые сделки прошлого года имеют нерыночный характер. Гендиректор АН «Респект» Алексей Ананьев разделяет продажи крупных объектов на две категории. К первой он относит сделки с активами, находящимися в конкурсной массе.

«Покупатель ждет минимальную стоимость — цену отсечения. В равных условиях продавцов и покупателей цена таких объектов была бы выше в 2,5–3 раза, — уверен собеседник. — Крупных сумм денег у пермских бизнесменов нет, и сделки проходят в том числе с привлечением средств компаний из других регионов».

Во вторую группу — приобретение крупных объектов государственными структурами — господин Ананьев зачисляет сделку по продаже БЦ «Любимов» федеральной налоговой службе. По словам руководителя АН «Респект», такие продажи всегда проходят в закрытом режиме, →

**ДЛЯ ГОРОДА-МИЛЛИОННИКА
ОБЪЕМ РЕАЛИЗОВАННОЙ
В 2019 ГОДУ КОММЕРЧЕСКОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ НЕБОЛЬШОЙ**



КОНЬЮНКТУРА